

SKRIPSI

RESTRUKTURISASI PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DI BPRS METRO MADANI KOTA METRO

Oleh :

WIWIN AMIANI

NPM 13104804



Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Jurusan : Ekonomi Syari'ah

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI(IAIN) METRO

TAHUN 1440 H / 2019 M

SKRIPSI

RESTRUKTURISASI PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DI BPRS METRO MADANI KOTA METRO

**Diajukan Untuk memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh gelar SE**

Oleh:

**WIWIN AMIANI
NPM 13104804**

**Pembimbing I : Drs. Dri Santoso, MH
Pembimbing II: H. Azmi Siradjuddin, Lc. M.Hum**

**Fakultas: Ekonomi Dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi Syariah (ESY)**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
TAHUN 1440 H / 2019 M**

ABSTRAK

RESTRUKTURISASI PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DI BPRS METRO MADANI KOTA METRO

Oleh:

WIWIN AMIANI

Pembiayaan musyarakah mutanaqishah adalah produk yang dibutuhkan masyarakat untuk memiliki suatu aset (rumah) sendiri dengan pembiayaan yang berbasis kemitraan atau bagi hasil. Penyebab dari terjadinya pembiayaan bermasalah itu dikarenakan oleh kondisi dan karakter nasabah sehingga menimbulkan pembiayaan tidak lancar, dalam perhatian khusus, tidak lancar atau macet. Permasalahan ini membuat BPRS harus mencari solusi agar permasalahan pembiayaan dapat diselesaikan secara efektif yaitu dengan restrukturisasi pembiayaan, sehingga mendapat respon yang baik dari nasabah dan nasabah dapat menyelesaikan kewajibannya.

Tujuan dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui restrukturisasi pembiayaan musyarakah mutanaqishah di BPRS Metro Madani. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif yaitu menggambarkan fakta apa adanya dengan cara yang sistematis dan akurat. Sedangkan dalam pengumpulan data peneliti menggunakan metode pengumpulan data wawancara, dokumentasi dan observasi.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan restrukturisasi pembiayaan musyarakah mutanaqishah bermasalah yang dilakukan hampir semua telah sesuai dengan aturan yang ada di bank dengan menggunakan penjadwalan kembali, persyaratan kembali atau penataan kembali, namun masih ada beberapa hal yang harus diperbaiki oleh bank agar nasabah dapat mengikuti aturan yang telah dibuat.

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **RESTRUKTURISASI PADA PEMBIAYAAN
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DI BPRS METRO
MADANI KOTA METRO**

Nama : **WIWIN AMIANI**
NPM : 13104804
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Ekonomi Syariah

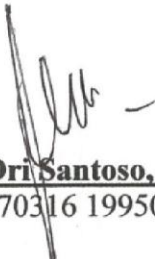
MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

Metro, Januari 2019

Pembimbing I,

Pembimbing II,


Drs. Dri Santoso, MH.
NIP. 19670316 199503 1 001


H. Azmi Siradjuddin, Lc. M.Hum
NIP. 19650627 200112 1 001



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

No. : 0312 / In. 28.3 / D / PP. 00.9 / 01 / 2019

Skrripsi dengan Judul: RESTRUKTURISASI PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DI BPRS METRO MADANI KOTA METRO, disusun Oleh: WIWIN AMIANI, NPM: 13104804, Jurusan: Ekonomi Syariah, telah diujikan dalam sidang munaqosyah Fakultas: Ekonomi dan Bisnis Islam pada Hari/Tanggal: Kamis/17 Januari 2019.

TIM PENGUJI:

Ketua/Moderator : Drs. Dri Santoso, MH.

(.....)

Penguji I : Rina El Maza, M.S.I

(.....)

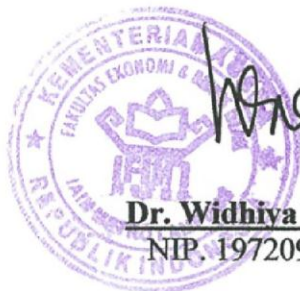
Penguji II : H. Azmi Siradjuddin, Lc. M.Hum

(.....)

Sekretaris : Enny Puji Lestari, M.E.Sy

(.....)

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum
NIP. 19720923 200003 2 002

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Wiwin Amiani

NPM : 13104804

Jurusan : Ekonomi Syariah

Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan daftar pustaka.

Metro, Desember 2018

Yang Menyatakan



Wiwin Amiani

Npm. 13104804

MOTTO

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

تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

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)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan hati yang tulus dan penuh rasa kasih sayang yang tiada terkira kepada Allah SWT yang telah memberikan nikmatnya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan sebagai bukti rasa syukur, skripsi ini di persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua ku tercinta dan terkasih, Ibu Dwi Riyanti dan Ayah Jumadi Yatno yang telah berjuang, berkorban untuk memberikan yang terbaik dan tak henti-hentinya memberikan semangat dengan penuh kasih sayang serta dukungan do'a.
2. Serta Mbakku Rini Oktaviyanti dan Adikku Anis Nofita yang selalu memberiku semangat
3. Sahabat-sahabat satu perjuangan Ana Nilasari, Dewi Eka Wati, Ervina Sindy, Lilik Martin Utami, Luluk Nurjanah dan Nurul Khoiriyah
4. Almamaterku yang memberiku tempat dan kesempatan untuk belajar dan mengetahui banyak ilmu

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kehadiran Allah SWT, atas taufik dan hidayah dan inayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian Skripsi ini.

Penelitian Skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan Pendidikan Program strata satu (S1) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro guna memperoleh Gelar SE. Dengan segala daya dan upaya serta bantuan bimbingan maupun pengarahan dari hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penelitian skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat yang tinggi peneliti menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
2. Ibu Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum selaku dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
3. Bapak Drs. Dri Santoso, MH selaku pembimbing I dan Bapak H. Azmi Siradjuddin, Lc. M.Hum selaku pembimbing II yang telah memberikan waktu ditengah-tengah kesibukan beliau untuk membimbing dan mengarahkan peneliti dalam menyelesaikan Skripsi ini.
4. Seluruh dosen serta segenap civitas Akademika Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro

Semoga Allah SWT membalas semua budi baik dan jasa-jasa Bapak/Ibu dan rekan-rekan sekalian. Kritik dan saran demi perbaikan skripsi ini sangat diharapkan dan akan diterima dengan kelapangan dada. Dan akhirnya semoga hasil penelitian yang telah dilakukan kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan Agama Islam.

Metro, ~~20~~ Januari 2019

Peneliti



Wiwin Amiani

NPM. 13104804

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN ABSTRAK	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pertanyaan Penelitian	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Penelitian Relevan	7
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Restrukturisasi	
1. Pengertian Restrukturisasi Pembiayaan	10
2. Dasar Hukum Restrukturisasi Pembiayaan	11
B. Kredit Bermasalah	
1. Pengertian Kredit Bermasalah di Bank Syariah	16
2. Faktor-faktor Kredit Bermasalah.....	20

3. Langkah-langkah Penyelesaian Kredit Bermasalah	22
C. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah	
1. Pembiayaan Musyarakah.....	22
2. Prinsip Ijarah Dalam MMQ.....	28
3. Dasar Hukum Musyarakah	29
4. Tahapan-tahapan dalam Kredit Bermasalah.....	31
5. Aplikasi Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Bank Syariah	32
6. Ketentuan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah.....	33

BAB III METODELOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat penelitian.....	35
B. Sumber Data	36
C. Teknik Pengumpulan Data	37
D. Teknik Analisa Data.....	39

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil Bank BPRS Metro Madani Kota Metro	
1. Sejarah Berdirinya BPRS Metro Madani Kota Metro	41
2. Visi dan Misi	42
3. Struktur Organisasi	42
B. Pembiayaan Bermasalah Akad Muasyarakah Mutanaqishah di BPRS Metro Madani Kota Metro	45
C. Restrukturisasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah di BPRS Metro Madani Kota Metro	
1. Penyelesaian Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Bermasalah	47
2. Restrukturisasi Pembiayaan	50

a. Alasan atau Syarat-syarat Diadakanya Restrukturisasi.....	51
b. Tujuan Merestrukturisasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah	53
c. Cara Restrukturisasi Pembiayaan.....	53

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	56
B. Saran	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel 1..... 5

Tabel 2..... 25

Tabel 3..... 43

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keterangan Pembimbing Skripsi
2. Surat Izin Research
3. Surat Tugas
4. Surat Prasurvey
5. Alat Pengumpul Data
6. Outline
7. Surat Keterangan Bebas Pustaka
8. Nota Dinas
9. Kartu Konsultasi Bimbingan Skripsi
10. Dokumentasi Foto

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Struktur adalah suatu tatanan yang membentuk suatu kelompok di dalam masyarakat yang berhubungan satu dengan yang lain. Dalam artianya luas restrukturisasi mencakup perubahan struktur organisasi, manajemen, operasional, sistem dan prosedur, keuangan, aset, utang, pemegang saham dan sebagainya.

Menurut Hasibuan, “restrukturisasi atau penataan ulang adalah perubahan syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, konversi sebagai tunggakan, bunga menjadi pokok kredit baru atau konversi sebagai kredit.”¹

Restrukturisasi juga sering disebut dengan penyelamat pembiayaan yang istilah teknisnya biasa digunakan dikalangan perbankan syariah terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan bank dalam usaha untuk mengatasi permasalahan pembiayaan yang dialami debitur yang

¹www.landasanteori.com Pengertian Restrukturisasi Kredit Bermasalah NPI (Non Performing Loan) diunduh pada 12 April 2018

masih memiliki prospek usaha yang baik, namun mengalami kesulitan pembayaran pokok atau kewajiban pembayaran lainnya.²

Dalam Bank Syariah menggunakan restrukturisasi pembiayaan untuk memperbaiki penataan atau struktur pembiayaan kredit yang diberikan oleh pihak bank. Dimana bank syariah meminimalkan potensi kerugian dari nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran, melalui Bank Syariah masyarakat dapat menghimpun dan menyalurkan dana yang di percayakan sebagai tempat yang aman dalam menyimpan dan penyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dan bentuk lainnya.³

Dalam bentuk pembiayaan tersebut terdapat macam-macamnya seperti pembiayaan musyarakah mutanaqishah yang masyarakat sepakat dengan bank Syariah dimana kesepakatan tersebut berupa barang seperti rumah atau kendaraan yang masyarakat harus membayar kepada bank dengan biaya yang dimiliki bank dan pembayaran tersebut dilakukan secara angsuran, apabila masyarakat mampu membayar angsuran secara penuh maka perlahan-perlahan angsuran tersebut berkurang dan barang (rumah atau kendaraan) yang menjadi kesepakatan akan dimiliki masyarakat serta bank mendapatkan keuntungan dalam kesepakatan tersebut. Jadi, sudah

²Erlina pancareni, *"Manajemen Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah Warung Mikro Di Bank Syariah Mandiri cabang pembantu pemalang"*, (purwokerto: IAIN Purwokerto), Juni 2016, h. 7

³ Sumar'in, *Konsep kelembagaan Bank Syariah*, Cet Pertama, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), h. 51

sunnatullah bahwa manusia adalah makhluk sosial yang berarti setiap individu lain harus saling bekerja sama dan memberikan bantuan kepada orang lainnya yang membutuhkan bantuannya, saling bermuamalah untuk memenuhi hajat hidup dan mencapai kesejahteraan dalam hidupnya.⁴ Hal ini sebagaimana telah diajarkan dalam Al-Quran surat Al-Maidah ayat 2:

...وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ

شَدِيدُ الْعِقَابِ (٢)

Artinya : “*dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya*”.⁵

Menurut Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 2 dan 3, perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Dalam tujuan bank syariah untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat yang fungsi bank syariah itu sendiri menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dengan menggunakan akad al-wadiah dan

⁴Galang Dea Alfarisi, <http://greemanof.wordpress.com/tugas/manusia-sebagai-makhluk-sosial/> diunduh tanggal 02-10-2017

⁵ Qs. Al-Maidah (5): 2.

menyalurkan dana kepada masyarakat melalui pembiayaan dengan akad mudharabah dan musyarakah.⁶

Dasar pembiayaan pasal 19,20, dan 21 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang jenis dan kegiatan usaha, penyaluran dana dengan prinsip bagi hasil yang menggunakan akad mudharabah dan musyarakah. Di akad musyarakah ini sistem pembiayaannya dengan cara kerjasama antara dua pihak atau lebih yang dimana keuntungannya akan di bagi sesuai dengan kesepakatan dan kerugiannya akan ditanggung bersama sesuai dengan porsi dana masing-masing.⁷ Dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah setiap nasabah yang ingin membeli rumah (KPR) harus melengkapi persyaratan terlebih dahulu dengan akad syirkah dan ijarah, cara pembayaran musyarakah mutanaqishah tersebut dengan melakukan angsuran pembayaran setiap bulan beserta bagi hasil yang sudah disepakati oleh pihak nasabah dan bank.⁸ Dari pembiayaan musyarakah tersebut terdapat akad musyarakah mutanaqishah yang dalam akad tersebut adanya kerjasama antara nasabah dan bank syariah yang mana nasabah wajib mengembalikan angsuran dengan caracicilan secara bertahap agar beban angsuranya tidak membebani nasabah dalam membayar angsuran kepada bank syariah dengan ketentuan yang sudah disepakati bersama.⁹

⁶Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010), h. 5

⁷Ibid, h. 9-12

⁸ Ibu siti Ramlan, wawancara tanggal 17 April 2018

⁹ Ibid, h. 181

Proses lamanya pembayaran angsuran pembiayaan musyarakah mutanaqishah (rumah) dalam akadnya bisa mencapai beberapa tahun untuk menyelesaikan angsuran tersebut, hal ini lah yang mempengaruhi nasabah merasa resah kenapa lama sekali angsuran pembayaran KPR (rumah) harus mencapai 15 tahun setiap pembelian produk pembiayaan musyarakah mutanaqishah. Data nasabah yang melakukan pembiayaan musyarakah mutanaqishah dalam table berikut:

Tabel 1.1

Jumlah Data Nasabah Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Yang Mengalami Macet

Tahun	Jumlah Nasabah MMQ Yang Mengalami Macet
2013	4 orang
2014	3 orang
2015	5 orang
2016	2 orang
Jumlah	14 Orang

Sumber: BPRS Metro Madani Kota Metro

Dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah di BPRS Metro Madani menurut Bapak Suprpto jumlah nasabah bermasalah yang melakukan pembiayaan musyarakah mutanaqishah.¹⁰ Dalam tabel diatas

¹⁰ Data dari wawancara, Suprpto, 18 September 2017

nasabah yang mengalami macet masuk dalam kategori kolektibilitas yang kurang lancar dan diragukan, karena terdapat nasabah yang mengalami penunggakan dalam pembayaran pembiayaan musyarakah mutanaqishah.

Hasil wawancara dari salah satu nasabah yaitu ibu siti, mengungkapkan bahwa modal awal yang diberikan oleh bank untuk membeli rumah sebesar Rp 123.000.000,00 dan pada tahap awal nasabah membeli rumah dengan memberikan DP sebesar Rp 7.000.000,00 sehingga sisa pembayaran nasabah dalam membayar bank sebesar Rp 116.000.000,00 dengan angsuran sebesar Rp 917.000,00 perbulan selama 15 tahun. Karena ibu siti tidak sanggup lagi membayar angsuran dikarenakan ada keperluan anak sekolah yang membutuhkan bayaran, pihak bank pun mengetahui hal tersebut sehingga pihak bank memberikan solusi kepada bu siti untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan dengan mengubah jangka waktu pembayaran yang awalnya 15 tahun menjadi 20 tahun dan angsurannya pun mengalami perubahan menjadi sebesar Rp 765.000,00, dari angsuran tersebut bank menjelaskan besarnya pokok pembayaran Rp 535.500,00 dengan bagi hasilnya sebesar Rp 229.500,00 pembiayaan ini dikategorikan pembiayaan rumah yang modelnya K1 tipe 30/60 ukuran (6x10). Hasil dari penelitian pembiayaan musyarakah mutanaqishah yang dilakukan nasabah guna untuk membeli rumah hampir semua nasabah dapat menyelesaikan angsuran tetapi itu melalui restrukturisasi pembiayaan dimana bank memberikan jangka waktu pembayaran yang lebih lama.

Berdasarkan permasalahan diatas, maka penelitian ini berusaha mengetahui lebih jauh tentang Restrukturisasi pembiayaan musyarakah mutanaqishah. Oleh karena itu, peneliti memberi judul penelitian “Restrukturisasi Pada Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di BPRS Metro Madani Kota Metro”.

B. Pertanyaan Penelitian

Mengacu pada latar belakang masalah, maka masalah yang dalam penelitian ini adalah: Bagaimana Restrukturisasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di BPRS Metro Madani Kota Metro?

C. Tujuan dan Manfaat penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut diatas, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui restrukturisasi pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah di BPRS Metro Madani Kota Metro.

2. Manfaat penelitian

a. Secara teoritis

Hasilnya diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi untuk umum khususnya bagi restrukturisasi pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah di BPRS Metro Madani Kota Metro.

b. Secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi bagi masyarakat sebagai nasabah. Terutama yang berkaitan dengan pembiayaan

musyarakah mutanaqishah dalam pandangan Islam study kasus
BPRS Metro Madani Kota Metro.

D. Penelitian Relevan

Berdasarkan penelusuran terhadap kepustakaan yang ada, ditemukan beberapa karya ilmiah yang terkait dengan permasalahan yang ada dalam penelitian ini, di antaranya:

Skripsi yang ditulis oleh saudari Putri Kamilatur Rohmi dengan judul: *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang*. Semakin berkembangnya perbankan syariah mendorong semakin berkembang pula produk-produk di dalamnya. Salah satu produk perbankan syariah yang sangat diminati oleh masyarakat adalah produk pembiayaan perumahan yang dikenal dengan istilah Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS). Dalam implementasinya, terdapat perbedaan di beberapa bank syariah, yaitu menggunakan akad murabahah dan musyarakah mutanaqishah. Pada tahun 2008, Dewan Syariah Nasional menerbitkan fatwa mengenai akad musyarakah mutanaqishah dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Namun akad tersebut masih belum diterapkan oleh seluruh perbankan syariah. Pada tahun 2012 Bank Indonesia mengeluarkan surat edaran kepada seluruh Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah yang semakin melegitimasi penerapan akad musyarakah mutanaqishah di perbankan syariah. Akad musyarakah mutanaqishah dalam produk KPR akan mempermudah nasabah dalam pembiayaan KPR tersebut. Keunggulan akad musyarakah mutanaqishah

bagi nasabah adalah jangka waktu pembiayaan yang lebih lama dan angsuran yang relatif lebih murah.¹¹

Penelitian lainya oleh saudari Merry Kurniawati dengan judul “*Analisis Restrukturisasi Pada Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalat Cabang Surabaya Terhadap Prinsip Dasar Ekonomi Islam*”. Menjelaskan bahwa pertama restrukturisasi yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan akad *musyarakah muntanaqishah* mengacu pada ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 dan Surat Edaran Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya termasuk proses penangananya, telah sesuai dengan pengalaman prinsip dasar ekonomi islam dimana Bank Muamalat Indonesia Cabang Surabaya menerapkan etika dan moral, yang merupakan tonggak dalam prinsip dasar ekonomi islam.¹²

Ditinjau dari studi-studi yang telah ada, jelas bahwa penelitian ini sangat berbeda dalam pembahasanya dengan kajian-kajian sebelumnya. Dimana kebijakan yang diberlakukan di BPRS Metro Madani dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah dengan akad *musyarakah muntanaqishah* dalam hal ini adalah restrukturisasi, sedangkan upaya-upaya

¹¹ Putri Kamilatur Rohmi, “Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang”, Skripsi dalam jurnal, oktober 2017

¹² Merry Kurniawati, “Analisis Restrukturisasi pada proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalat cabang Surabaya Terhadap Prinsip Dasar Ekonomi Islam (Studi kasus pada Pembiayaan Hunian Syariah Akad Musyarakah Muntanaqishah)”, Skripsi, dalam <http://digilid.uinsby.ac.id>, oktober 2017

didalam restrukturisasi itulah yang dianalisis penulis dengan menggunakan kajian pembiayaan musyarakah muntanaqishah.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Restrukturisasi Pembiayaan

1. Pengertian Restrukturisasi Pembiayaan

Restrukturisasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah penataan kembali supaya struktur atau penataannya baik.¹³

Istilah ekonominya restrukturisasi adalah (restructuring) perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut tindakan untuk menambah dana atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru.¹⁴

Restrukturisasi merupakan upaya yang dilakukan baik dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya kepada bank.¹⁵

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk

¹³ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diunduh pada 12 April 2018

¹⁴ www.rebanas.com diunduh pada 12 April 2018

¹⁵ Bank Muamalat Indonesia, *Kebijakan Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Buku 3*, 2004

mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁶

Jadi restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang membantu nasabah dalam pembiayaan dapat menyelesaikan kewajibannya dalam mengembalikan uang atau tagihan yang sudah diberi jangka waktunya.

2. Dasar Hukum Restrukturisasi Pembiayaan

Dasar hukum restrukturisasi pembiayaan dapat ditemukan pada pasal 36 UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dalam pasal tersebut dijelaskan,

“dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainya, Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank Syariahatau Unit Usaha Syariah dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya.”

Dasar hukum resturkturisasi ini, diatur melalui peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/34/DPbs, tentang restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah,¹⁷ sebagai berikut:

¹⁶Kasmir, *Bank dan Lembaga keuangan Lainnya edisi revisi*, Cet Ke-14, (Jakarta: Rajawali Press, 2014). h. 85.

¹⁷Abdul Ghofur Anshori, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah: Analisis Konsep dan UU Nomor 21 Tahun 2008*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), h. 22

1) Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain:

- a) Penjadwalan kembali (rescheduling), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- b) Persyaratan kembali (reconditioning), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.
- c) Penataan kembali (restructuring) yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada rescheduling atau reconditioning, antara lain meliputi:
 - Penambahan dana fasilitas pembiayaan Bank
 - Konversi akad pembiayaan
 - Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah jangka waktu menengah
 - Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.¹⁸

¹⁸ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: sinar grafika, 2012), h. 84

Jadi hukum restrukturisasi pembiayaan dalam UUD 21 Tahun 2008 dan peraturan Bank Indonesia, dapat disimpulkan bahwa berdasarkan tujuannya, penyelamatan pembiayaan atau restrukturisasi pembiayaan merupakan upaya dan langkah-langkah yang dilakukan Bank dengan mengikuti ketentuan yang berlaku agar pembiayaan non lancar (golongan kurang lancar, diragukan dan macet) secara bertahap dapat menjadi golongan yang lancar.

Bank Syariah mampu menyalurkan pembiayaan untuk melakukan kegiatan usaha dimana dalam pencapaiannya bank melakukan pembiayaan tersebut sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia guna untuk tidak merugikan Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dalam melakukan kegiatan. Hal ini juga dapat memberikan nasabah kepercayaan dananya untuk disimpan dan dikelola oleh Bank Syariah maupun Unit Usaha Syariah.

2) Bentuk-bentuk restrukturisasi

Restrukturisasi kredit yang paling umum dilakukan oleh ketentuan-ketentuan Bank Indonesia restrukturisasi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah meliputi:

- a. Penurunan imbalan atau bagi hasil.
- b. Pengurangan tunggakan imbalan atau bagi hasil.
- c. Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan.
- d. Perpanjangna jangka waktu pembiayaan.

e. Penambahan fasilitas pembiayaan.¹⁹

3) Syarat-syarat restrukturisasi pembiayaan

Bedasarkan peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 sebagaimana telah diubah dengan peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2001 mensyaratkan restrukturisasi pembiayaan sebagai berikut:

- a) Restrukturisasi pembiayaan hanya dapat dilakukan atas dasar permohonan secara tertulis dari nasabah.
- b) Restrukturisasi pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi sebagai berikut:
 - Nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
 - Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajibannya setelah restrukturisasi.
- c) Restrukturisasi untuk pembiayaan konsumtif hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
 - Nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran.

¹⁹ Ismail, *AKUNTANSI BANK: Teori dan Aplikasi Dalam Rupiah*, (Jakarta: KENCANA, 2012), h. 236.

- Terdapat sumber pembayaran angsuran yang jelas dari nasabah dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.
- d) Restrukturisasi pembiayaan wajib didukung dengan analisis dan bukti-bukti yang memadai serta didokumentasikan dengan baik.
- 4) Restrukturisasi untuk pembiayaan dengan kualitas lancar atau dalam perhatian khusus, hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali dan apabila lebih dari 1 kali, maka digolongkan paling tinggi kurang lancar. Termasuk pengertian restrukturisasi 1 kali adalah apabila pernah dilakukan restrukturisasi terhadap pembiayaan dengan kualitas lancar, maka tidak dapat dilakukan restrukturisasi kembali atas pembiayaan tersebut yang telah menurun menjadi dalam perhatian Khusus atau sebaliknya.

Perbatasan restrukturisasi pembiayaan ini tidak berlaku untuk restrukturisasi berupa persyaratan kembali (reconditioning) dalam hal terjadinya perubahan nisbah atau perubahan proyeksi bagi hasil pembiayaan mudharabah atau musyarakah.

- a. Restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang memiliki beberapa fasilitas pembiayaan dari bank, dapat dilakukan terhadap masing-masing pembiayaan.

- b. Restrukturisasi pembiayaan dilaksanakan dengan memperhatikan fatwa Majelis Ulama Indonesia yang berlaku.
- c. Bank Syariah atau UUS wajib memiliki kebijakan dan standard operating procedure (SOP) tertulis mengenai restrukturisasi pembiayaan, termasuk menetapkan jumlah maksimal pelaksanaan restrukturisasi atas perubahan yang tergolong kurang lancar, diragukan atau macet. Kebijakan restrukturisasi pembiayaan mana wajib disetujui oleh Komisaris, sedangkan SOP wajib dikenakan atau disetujui oleh Direksi. Pelaksanaan kebijakan restrukturisasi pembiayaan wajib diawasi secara aktif oleh Komisaris.
- d. Bank Syariah dan UUS wajib melaporkan restrukturisasi pembiayaan kepada Bank Indonesia.²⁰

B. Kredit Bermasalah

1. Pengertian Kredit Bermasalah

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan asset bank. Kredit merupakan risk asset bagi bank karena asset bank itu dikuasai pihak luar bank yaitu para debitur. Setiap bank menginginkan dan berusaha keras agar kualitas risk asset ini sehat dalam arti produktif

²⁰ Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 221.

dan collectable. Namun kredit yang diberikan kepada para debitur selalu ada resiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau non performing loan (NPL). Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan pengkreditan bank karena bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan. Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit apakah kredit yang diberikan bank termasuk kredit *performing loan* (tidak bermasalah) atau kredit bermasalah (*non performing loan*) kualitas dapat digolongkan sebagai berikut:

- a. Lancar
- b. Dalam Perhatian Khusus
- c. Kurang Lancar
- d. Diragukan
- e. Macet

Kredit yang masuk dalam golongan lancar dan dalam perhatian khusus dinilai sebagai kredit yang *performing loan*, sedangkan kredit yang masuk golongan kurang lancar, diragukan dan macet dinilai sebagai kredit *non performing loan*. Untuk menentukan suatu kualitas

kredit masuk lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet, dapat dinilai dari tiga aspek yaitu:

- Prospek usaha
- Kondisi keuangan dengan penekanan arus kas
- Kemampuan membayar²¹

Resiko kredit merupakan bentuk ketidakmampuan suatu perusahaan, institusi, lembaga maupun pribadi dalam menyelesaikan kewajiban-kewajibannya secara tepat waktu baik pada saat jatuh tempo maupun sesudah jatuh tempo dan itu semua sesuai dengan aturan dan kesepakatan yang berlaku. Keputusan menyalurkan kredit ke berbagai sektor bisnis tidak selalu terjadi sesuai yang diharapkan, karena ada berbagai bentuk risiko yang akan dialami disana baik risiko yang bersifat jangka pendek maupun jangka panjang. Adapun pengertian kedua bentuk risiko tersebut:

- a) Risiko yang bersifat jangka pendek (*short term risk*) adalah risiko yang disebabkan karena ketidakmampuan suatu perusahaan memenuhi dan menyelesaikan kewajibannya yang bersifat jangka pendek terutama kewajiban likuiditas.
- b) Risiko yang bersifat jangka panjang (*long term risk*) adalah ketidak mampuan suatu perusahaan menyelesaikan berbagai kewajibannya yang bersifat jangka panjang, seperti kegagalan

²¹ Sutarno, “Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank”, (Bandung: ALFABETA, 2014), h. 263-264

untuk menyelesaikan bisa menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Sehingga ini tentunya akan menimbulkan risiko yang membahayakan di kemudian hari nantinya.²²

Berkaitan dengan pembiayaan di bank syariah, dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan bank syariah bagian marketing harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah, sehingga bisa mengurangi pembiayaan bermasalah calon nasabah di dunia perbankan syariah prinsip penilaian dikenal dengan 5C+1S, yaitu:

a. Character

Penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon penerima pembiayaan dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa penerima pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya.

b. Capacity

Penilaian secara subyektif tentang kemampuan penerima pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kemampuan diukur dengan catatan prestasi penerima pembiayaan dimasa lalu yang didukung dengan pengamatan lapangan atas sarana usahanya seperti toko, karyawan, alat-alat, pabrik serta metode kegiatan.

²² Irham Fahmi, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi*, (Bandung: ALFABETA, 2014), h. 101-102

c. Capital

Penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh rasio finansial dan penekanan pada komposisi modalnya.

d. Collateral

Jaminan yang dimiliki calon penerima pembiayaan. Penilaian ini bertujuan untuk lebih meyakinkan bahwa jika suatu resiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban.

e. Condition

Bank syariah harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi dimasyarakat secara spesifik melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan oleh calon penerima pembiayaan. Hal tersebut karena kondisi eksternal berperan besar dalam proses berjalanya usaha calon penerima pembiayaan.

f. Syariah

Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar syariah sesuai dengan fatwa DSN “*pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan mudharabah*”.

2. Faktor-faktor Kredit Bermasalah

Beberapa faktor penyebab kredit bermasalah antara lain, penyebab kredit bermasalah yang berasal dari intern bank dan ekstern bank.

1. Faktor intern (berasal dari pihak bank)
 - a) Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah
 - b) Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah
 - c) Kesalahan setting fasilitas pembiayaan
 - d) Perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada bisnis usaha nasabah
 - e) Proyeksi penjualan terlalu optimis
2. Faktor ekstern
 - 1) Karakter nasabah yang kurang amanah
 - 2) Melakukan penggunaan dana
 - 3) Kemampuan pengelolaan nasabah tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha²³
 - 4) Usaha yang dijalankan relatif baru
 - 5) Bidang usaha nasabah telah jenuh
 - 6) Tidak mampu menanggulangi masalah atau kurang menguasai bisnis
 - 7) Meninggalkan key person
 - 8) Perselisihan sesama direksi

²³ *Ibid, AKUNTANSI BANK: Teori dan Aplikasi Dalam Rupiah*, h. 222-223.

Kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 (lima) golongan yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet, yang dikategorikan pembiayaan yang mulai masuk golongan dalam perhatian khusus sampai golongan macet. Bank Syariah wajib untuk mengolongkan kualitas aktiva produktif sesuai dengan kriterianya dan dinilai secara bulanan, sehingga jika bank syariah tidak melakukannya maka akan dikenakan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pasal 56 Undang-undang Perbankan Syariah.

Bilamana terjadi pembiayaan bermasalah maka Bank Syariah akan melakukan upaya untuk menangani pembiayaan bermasalah tersebut dengan melakukan upaya penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah, agar dana yang telah disalurkan oleh bank syariah dapat diterima kembali. Akan tetapi mengingat dana yang dipergunakan oleh bank syariah dalam memberikan pembiayaan wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) dan kepentingan nasabahnya yang telah mempercayakan dananya.²⁴

3. Langkah-langkah Penyelesaian Kredit Bermasalah

Penyelesaian kredit adalah langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum seperti pengadilan atau direktorat

²⁴ Danif Sunny, "Pembiayaan Bermasalah Perbankan Syariah", dalam www.danifunny.blogspot.com diunduh pada 27 Juli 2018.

jendral piutang dan lelang negara atau badan lainya dikarenakan langkah penyelamatan sudah tidak dimungkinkan kembali.²⁵ Namun adapula yang tidak melakukan eksekusi jaminan nasabah yang mengalami kemacetan pembiayaan. Kebanyakan bank syariah lebih memberlakukan upaya *resheduling*, *reconditioning*, dan pembiayaan ulang dalam bentuk al-Qardul Hasan.²⁶

C. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

1. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Pembiayaan musyarakah yaitu kerjasama dari dua pihak atau lebih untuk mendirikan usaha tertentu. Kedua pihak memberikan kontribusi dana dan keahlian, juga untuk hasil keuntungan dan kerugian sesuai kesepakatan yang tercantum dalam akad.

Musyarakah mutanaqishah Berasal dari akad musyarakah yang berarti akadkerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari musyarakah adalah syirkah yang berasal dari kata syaraka-yusriku-syarkan-syarikan-syirkatan (syirkah)²⁷ adalah kerjasama antara dua orang atau lebih untuk suatuusaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa²⁸ pembagian hasil usaha antara kedua belah

²⁵ *Ibid*, "Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank", h. 266

²⁶ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UUP STIM YKPN, 2016), h. 330

²⁷ Amirah Ahmad Nahrawi, "Musyarakah Mutanaqishah", dalam www.amirahnahrawi.blogspot.co.id unduh pada 12 april 2018.

²⁸ Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015), h. 197.

pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.²⁹ Sedangkan mutanaqishah berasal dari kata arab yutanaqishu-mutanaqishun yang artinya mengurangi secara bertahap. Musyarakah mutanaqishah dapat diaplikasikan sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah berdasarkan prinsip syirkah ‘inan, dimana porsi modal (hishshah) salah satu syarik (mitra) yaitu bank berkurang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap kepada syarik yang lain yaitu nasabah.

Produk musyarakah mutanaqishah (MMQ) telah diterapkan oleh beberapa Bank Syariah yang meliputi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki suatu aset tertentu melalui pembiayaan berbasis kemitraan bagi hasil antara pihak nasabah dan bank yang pada akhir perjanjian seluruh aset yang dibiayai tersebut menjadi milik nasabah. Pengalihan kepemilikan asset tersebut melalui nasabah mengambil alih porsi modal (hishshah) dari bank secara angsuran berdasarkan suatu metode pembayaran tertentu selama jangka waktu kontrak yang disepakati bersama.³⁰

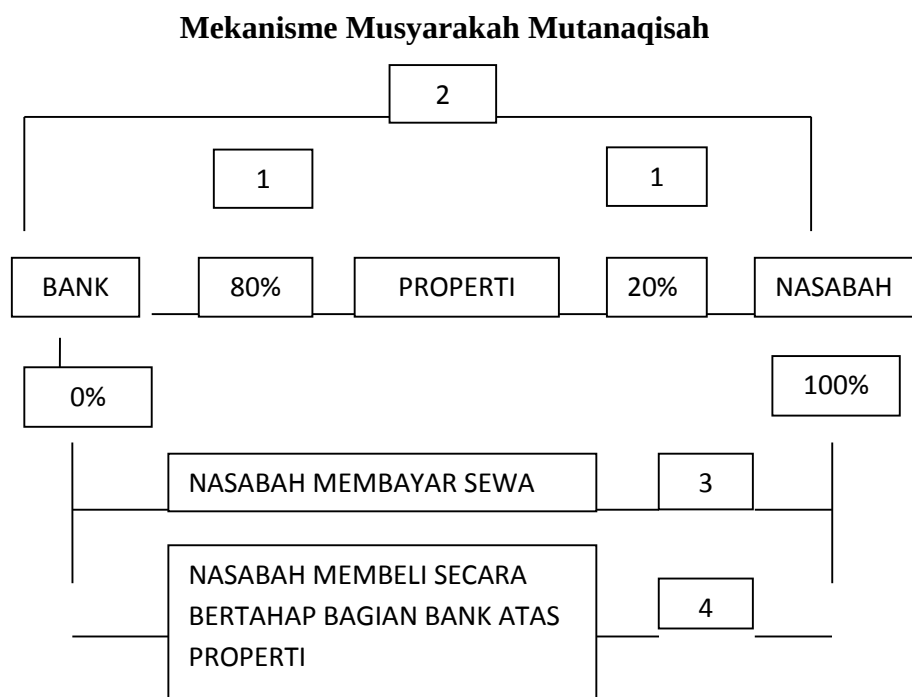
²⁹ Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 196.

³⁰ Mulya E. Siregar, *Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*, (Jakarta: 2016), h. 114

Jadi musyarakah mutanaqishah adalah akad bagi hasil antara dua pihak atau lebih yang berserikat atau bersepakat terhadap suatu barang dimana salah satu pihak kemudian membeli bagian pihak lainnya secara bertahap. Dimana mekanisme perpindahan kepemilikan ini melalui hak kepemilikan lain dan berakhirnya dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lainnya.

Mekanisme Musyarakah mutanaqishah ini dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 2.1



Keterangan:

- 1) Bank dan nasabah sama menyertakan modal untuk properti.

- 2) Bank mewakilkan kepada nasabah untuk mengelola properti tersebut.
- 3) Nasabah menyewa properti tersebut.
- 4) Nasabah kemudian membeli secara bertahap bagian atas properti hingga dalam jangka waktu tertentu seluruh bagian bank menjadi milik nasabah. Dalam kondisi, maka properti sepenuhnya menjadi milik nasabah.

➤ Jenis-jenis musyarakah

Secara umum, musyarakah terbagi menjadi dua jenis, yaitu:³¹

- 1) Musyarakah permanen adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad. Musyarakah permanen adalah syirkah uqud yang terbagi menjadi 4 jenis, yaitu:³²

- a) Syirkah inan

Perjanjian kontrak antara dua orang atau lebih, dengan ketentuan bahwa masing-masing dari mereka memberi kontribusi satu porsi dana dan berpartisipasi dalam pekerjaan dengan membagi keuntungan dan kerugian secara bersama.

³¹ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 189

³² Imam mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2016), h. 126-131

b) Syirkah mufawadah

Perjanjian kontrak antara dua pihak atau lebih.

c) Syirkah amal

Kontrak kerja sama antara dua orang seprofesi yang menerima pekerjaan, dan keuntungan dari pekerjaan tersebut harus dibagi antara mereka sebagaimana telah disetujui.

d) Syirkah wujuh

Kontrak antara dua pihak atau lebih yang mempunyai reputasi dan prestise yang baik serta berpengalaman dalam perdagangan/usaha.³³

2) Musyarakah menurun (musyarakah mutanaqishah)

adalah musyarakah dengan ketentuan bagian dana entitas akan dialihkan secara bertahap kepada mitra sehingga bagian dana entitas akan menurun dan pada akhir masa akad akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.³⁴ Pengertian pembiayaan musyarakah dan musyarakah mutanaqishah (MMQ) berdasarkan fatwa DSN, Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 08/DSN-MUI/IV/ 2000 tanggal 15 april 2006 tentang pembiayaan

³³ Siah Khosyi'ah, *fiqh Muamalah Perbandingan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2014), h. 205-

³⁴ Ariefmuliadi30.blogspot.co.id diunduh pada 16 April 2018

musyarakah, yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama dengan kesepakatan.

Menurut Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 14 november 2008 tentang musyarakah mutanaqishah adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikannya aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian bertahap oleh pihak lainnya.³⁵

Pengenaan Biaya Akad dari ketentuan DSN yang menyatakan bahwa “Biaya perolehan aset musyarakah menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli”, dapat disimpulkan bahwa dalam transaksi MMQ terdapat biaya-biaya yang menjadi beban bersama bank dan nasabah dan biaya-biaya yang menjadi beban nasabah sendiri.³⁶

2. Prinsip Ijarah Dalam MMQ

Pilihan penggunaan prinsip ijarah dalam MMQ dapat dijadikan dasar penyesuaian besarnya imbalan yang diterima bank

³⁵*Ibid*, h. 248.

³⁶*Ibid*, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, h. 310-312

dalam pembiayaan untuk rumah tinggal. Hal ini berdasarkan pada ketentuan DSN yang menyatakan bahwa “Aset Musyarakah Mutanaqishah dapat di-ijarah-kan kepada syirkah atau pihak lainnya. Apabila aset musyarakat menjadi objek ijarah, maka syarik (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujah yang disepakati”, dapat disimpulkan bahwa prinsip ijarah ini merupakan pilihan yang dapat digunakan dalam transaksi MMQ. Berdasarkan Fatwa DSN No. 56/DSN-MUI/V/2007 tanggal 30 Mei 2007 tentang ketentuan Review Ijarah pada Lembaga Keuangan Syariah, besarnya sewa (ujrah) boleh ditinjau ulang pada periode berikutnya apabila memenuhi syarat-syarat:

- a) Terjadi perubahan periode akad ijarah.
- b) Ada indikasi sangat kuat bahwa bila tidak dilakukan review, maka akan timbul kerugian bagi salah satu pihak.
- c) Disepakati oleh kedua belah pihak.

3. Dasar Hukum Musyarakah (syirkah)

- 1) Dasar hukum syirkah dalam Al-Quran antara lain sebagai berikut:

Firman Allah dalam surat Al-Ma'idah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu*”³⁷

2) Mekanisme Pelaksanaan MMQ

Mekanisme musyarakah mutanaqishah berdasarkan Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 adalah

- a. Akad musyarakah mutanaqishah terdiri atas akad musyarakah/syirkah dan Bai (jualbeli)
- b. Dalam musyarakah mutanaqishah berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya:
 - 1) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - 2) Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - 3) Menanggung kerugian sesuai proposi modal.
 - 4) Dalam akad musyarakah mutanaqishah, pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishshahnya secara bertahap dan pihak kedua (syarik) wajib membelinya.
 - 5) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 4) dilaksanakan sesuai kesepakatan

³⁷QS. Al-Ma'idah (5) ayat: 1

- 6) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh hishshah LKS beralih kepada syarik lainnya
 - 7) Aset musyarakah mutanaqishah dapat di ijarahkan kepada syarik atau pihak lain³⁸
- 3) Hukum Akad Musyarakah Mutanaqishah

Karena Musyarakah Mutanaqishah juga merupakan akad syirkah (kerjasama), dan Ijarah (sewa) maka hukum yang digunakan:

Dasar hukum musyarakah adalah:

Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

“Allah swt. Berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak lain. Jikalah satu pihak telah berkhianat, aku keluar dari mereka.” (HR. Abu Daud yang dishahihkan oleh al-hakim, dari Abu Hurairah).

Dasar hukum ijarah adalah:

Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda: *“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”*³⁹

³⁸*Ibid*, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, h. 310

³⁹ *Ibid*, h. 50.

4. Tahapan-tahapan Dalam Kredit

Tahapan-tahapan dalam pemberian kredit ini kita kenal dengan istilah prosedur pemberian kredit, tujuan prosedur pemberian kredit ini ialah untuk memastikan kelayakan suatu kredit, diterima atau ditolak. Didalam menentukan kelayakan suatu kredit, dalam setiap tahap selalu dilakukan sebuah penilaian secara mendalam. Jika dalam penilaian mungkin terdapat kekurangan maka pihak bank bisa meminta kembali ke nasabah atau bahkan bisa juga langsung ditolak.

Adapun prosedur pemberian kredit oleh badan hukum antara lain sebagai berikut:

- a. Pengajuan proposal
- b. Penyelidikan berkas pinjaman
- c. Penilaian kelayakan kredit
- d. Wawancara pertama
- e. Peninjauan lokasi
- f. Wawancara kedua
- g. Keputusan kredit
- h. Penandatanganan akad kredit atau perjanjian lainnya
- i. Realisasi kredit⁴⁰

⁴⁰ Arlina, "*Kumpulan Ilmu Ekonomi dan Bisnis*", dalam www.ilmu-ekonomi-id.com diunduh tanggal 04 Juli 2018

5. Aplikasi Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Syariah

1) Pembiayaan Proyek

Musyarakah biasanya diaplikasikan untuk pembiayaan proyek dimana nasabah dan bank sama-sama menyediakan dana untuk membiayai proyek tersebut. Setelah proyek itu selesai, nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank.

2) Modal Venture

Pada lembaga keuangan khusus yang dibolehkan melakukan investasi dalam kepemilikan perusahaan, musyarakah diterapkan dalam skema modal ventura. Penanaman modal dilakukan untuk jangka waktu tertentu dan setelah itu bank melakukan investasi atau menjual bagian sahamnya, baik secara singkat maupun bertahap.⁴¹

6. Ketentuan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Karena di dalam musyarakah mutanaqishah terdapat unsur kerjasama (syirkah) dan unsur sewa (ijarah).⁴² Kerjasama dilakukan dengan penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan, sedangkan sewa merupakan kompensasi yang diberikan oleh suatu

⁴¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 93

⁴² Muhamad, *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), h. 35.

pihak kepada pihak lainnya. Ketentuan pokok tersebut terdapat dalam musyarakah mutanaqishsh yang memiliki dua unsur pokok.

Keberadaan pihak yang bekerjasama dan pokok modalnya sebagai obyek akad syirkah (perjanjian atau kesepakatan) merupakan ketentuan yang harus terpenuhi.

Syarat dari pelaksanaan syirkah:

- 1) Masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling bekerjasama.
- 2) Antar pihak harus saling memberikan rasa percaya dengan yang lain.
- 3) Pencampuran pokok modal merupakan pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek suatu akad tersebut.

Sementara berkaitan dengan unsur sewa ketentuan pokoknya meliputi; penyewa (Nasabah) dan yang menyewakan (Bank), kesepakatan antara keduanya, benda yang disewakan/diangsurkan, pembayaran sewa, jumlah pembayaran dan jangka waktu pembayaran harus jelas dan disetujui keduanya.⁴³

Dalam musyarakah mutanaqishsh harus jelas besaran angsuran dan besarnya sewa, serta ketentuan batasan waktu

⁴³Septiyana, "Pengertian Musyarakah Mutanaqishsh", dalam www.pemberontak86wordpress.com diunduh pada 12 April 2018.

pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui oleh kedua belah pihak. Sehingga besar kecilnya harga sewa dapat berubah sesuai.⁴⁴

⁴⁴ Nadrattuzaman Hosen, "MUSYARAKAH MUTANAQISHAH" dalam *Al-Iqtishad*, (Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta), Vol. I, No. 2/ Juli 2009, h. 49.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian (*field reseacrh*) atau penelitian lapangan yaitu penelitian yang menyangkut pengolahan data dan permasalahan yang ada dalam lapangan atau keadaan sebenarnya.

Menurut Kartini Kartono “Penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan di lapangan dalam realitas yang sebenarnya”.⁴⁵ Sedangkan, Menurut Abdurrahman Fatoni penelitian lapangan adalah suatu penelitian yang dilakukan di lapangan atau di lokasi penelitian, suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk menyelidiki gejala-gejala objektif sebagai mana yang terjadi di lokasi tersebut, yang dilakukan juga untuk penyusunan laporan ilmiah.⁴⁶ Jadi, yang dimaksud lapangan dalam penelitian ini adalah “Restukturisasi Pada Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di BPRS Metro Madani Kota Metro”

⁴⁵ Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2003), h. 123

⁴⁶ Abdurrahman Fatoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006), h. 96

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif. Sumadi Suryabrata menyatakan bahwa “penelitian deskriptif merupakan penelitian yang dilakukan untuk membuat pencandraan (deskriptif) secara sistematis, faktual dan akurat mengenai situasi-situasi atau kejadian yang sebenarnya”.⁴⁷ Sedangkan, menurut Husein Umar deskriptif adalah “menggambarkan sifat sesuatu yang berlangsung pada saat penelitian dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu”.⁴⁸

Data yang dihasilkan dari penelitian ini adalah kualitatif. Menurut Sudarto kualitatif merupakan prosedur penilaian yang menghasilkan data deskriptif berupa data tertulis atau lisan dari orang atau perilaku yang dapat diamati.⁴⁹

Maksud keterangan tersebut dapat disimpulkan bahwa penelitian deskriptif kualitatif adalah menggambarkan fakta apa adanya dengan cara yang sistematis dan akurat, mengenai restrukturisasi pembiayaan musyarakah mutanaqishah BPRS Metro Madani Kota Metro, yang digambarkan dengan kata-kata atau kalimat yang dipisahkan menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan.

⁴⁷ Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Cet Ke-17, (Jakarta: Rajawali Press, 1991), h. 18

⁴⁸ Husein Umar, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009), h. 22

⁴⁹ Moh. Kasiram, *Metodologi Penelitian Kuantitatif-Kualitatif*, (Yogyakarta: Sukese Ofhet, 2010), h. 175

B. Sumber Data

Sumber data penelitian ini adalah sumber dari mana data didapat diperoleh. Mengenai sumber data yang penulisannya menggunakan dalam penyusunan proposal ini penulis kelompokkan menjadi dua bagian yaitu:

1. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang bersumber dari keterangan-keterangan seseorang yang berhubungan dengan suatu penelitian. Atau data yang diperoleh dari sumber aslinya.⁵⁰ Jadi sumber data atau sumber pokok tulisan ini adalah karyawan dan nasabah BPRS Metro MADani Kota Metro.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan kepustakaan atau data-data yang berbentuk tulisan-tulisan atau dokumen-dokumen. Data sekunder antara lain, mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berbentuk laporan, buku harian dan seterusnya.⁵¹ Selain itu yang dapat menjadi sumber data sekunder adalah berupa buku-buku yang relevansinya dengan penelitian, buku yang ada relevannya dengan penelitian ini yaitu buku yang berjudul Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan

⁵⁰ Muhammad, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*, (Jakarta: Rajawali Press, 2008), h.

⁵¹ Sarjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1999), h. 12

Ilustrasi, Heri Sudarsono. Lembaga Keuangan Syariah, M. Nur Rianto Al Arif dan sebagainya.

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utamanya adalah mendapatkan data. Dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan pada *natural setting* (kondisi alamiah), sumber data primer, dan teknik pengumpulan data lebih banyak pada observasi partisipatif, wawancara mendalam dan dokumentasi.

Penelitian ini menggunakan teknik triangulasi. Sugiyono menyatakan bahwa teknik triangulasi artinya “teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada.”⁵² Dalam hal ini, penulis menggabungkan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi.

1. Wawancara

Teknik wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara si pewawancara dengan responden menggunakan alat yang dinamakan panduan wawancara.⁵³

Dalam hal ini metode wawancara yang penulis menggunakan adalah metode wawancara terstruktur, yaitu pedoman wawancara yang

⁵² Sugiyono, *Metodelogi Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), h. 241

⁵³ Moh. Nasir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia, 2003), h. 193

semuanya telah dirumuskan dengan cermat sehingga dalam wawancara menjadi lancar dan tidak kaku.⁵⁴ Adapun yang menjadi sasaran dalam teknik wawancara ini adalah pihak bank yang khusus menangani pembiayaan bermasalah dan pihak nasabah yang direstrukturisasi jika memang diperlukan dalam penelitian.

2. Dokumentasi

Teknik dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data berupa data-data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian.⁵⁵

Dalam rangka mendapat data yang lengkap dan akurat, maka diperlukan bahan-bahan penunjang dari literatur yang membahas tentang restrukturisasi pembiayaan masyarakat mutanaqishah di BPRS Metro Madani Kota Metro yaitu dengan melalui data yang ada mengenai BPRS Metro Madani dan buku-buku restrukturisasi pembiayaan dan lain sebagainya.

3. Observasi

Teknik observasi adalah suatu pengamatan dan pencatatan dengan sistematis terhadap fenomena-fenomena yang diselidiki.⁵⁶ Dengan demikian peneliti melakukan teknik observasi dengan

⁵⁴ S. Nasution, *Metode Research*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2003), h. 117

⁵⁵ Muhammad, *Metodelogi Penelitian Ekonomi Islam*, h. 152

⁵⁶ S. Nasution, *Metodologi Penelitian*, h. 117

mengumpulkan data melalui pengamatan dan menuliskannya dengan sistematis dan terencana atas hasil pengamatan yang telah dilakukan dengan beberapa nasabah restrukturisasi pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah di BPRS Metro Madani Kota Metro.

D. Teknik Analisa Data

Analisis data adalah Penelitian yang bersifat deskriptif, maka data yang telah terkumpul, kemudian dianalisis dan diinterpretasikan dengan menggunakan teknik deskriptif kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan secara terus-menerus agar data yang diperoleh baik melalui wawancara, dokumen-dokumen dapat menghasilkan kesimpulan yang konkrit dan valid.⁵⁷ Oleh karena itu, di dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode berpikir induktif yaitu analisis yang berangkat dari data khusus yang diperoleh dari BPRS Metro Madani kemudian menarik suatu kesimpulan umum mengenai restrukturisasi pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah di BPRS Metro Madani Kota Metro.

⁵⁷ Moh. Kasiram, *Metodologi Penelitian Kuantitatif-Kualitatif*, (Yogyakarta: UIN-MALIKI PRESS, 2008), h. 176.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil BPRS Metro Madani Kota Metro

1. Sejarah Berdirinya PT. BPRS Metro Madani

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani (BPRS Metro Madani) salah satu lembaga keuangan yang menggunakan prinsip syariah Islam dalam kegiatan operasionalnya. Dasar hukum UU nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan UU nomor 10 tahun 1998 dan terakhir UU nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

PT. BPRS Metro Madani mulai beroperasi tanggal 20 september 2005, didirikan berdasarkan Akta Anggaran Dasar notaris HermaZulia, SH di Bandar Lampung no. 1 tanggal 03 Maret 2005 yang di syahkan oleh Metreri Hukum dan Hak Azazi Manusia (HAM) nomor C16872 HT.01.01.TH.2005 tanggal 17 juni 2005. Izin usaha dari Bank Indonesia Nomor 7/54/KEP.GBI/2005 tanggal 8 September 2005.⁵⁸

Saat ini PT. BPRS Metro Madani memiliki 4 (empat) kantor cabang. 1 (satu) Kantor Kas dan 2 (dua) Kantor Layanan Kas. Cabang Pertama di unit II Tulang Bawang sejak 14 Januari 2008, cabang kedua di Kecamatan Kalirejo Kabupaten Lampung Tengah sejak 01 November 2009, cabang ketiga di Daya Asri Kecamatan Tumijajar Kabupaten Tulang Bawang Barat

⁵⁸ Dokumentasi PT BPRS Metro Madani Kantor Pusat Metro, JL. Diponegoro No. 5 Metro Pusat Kota Metro, dikutip pada tanggal 29 Oktober 2018.

sejak 23 Juli 2012, cabang keempat di Jatimulyo Kabupaten Lampung Selatan sejak 26 Agustus 2013 dan Kantor Kas Metro di 15a Kampus Kota Metro sejak 01 Oktober 2011, Kantor Layanan Kas di RSUD Muhammadiyah Metro sejak 15 Oktober 2012 serta kantor layanan Kas Tulang Bawang Barat sejak 2015. NPWP Nomor 02.247.5321.000 tanggal 27 Januari 2007.

2. Visi dan Misi PT. BPRS Metro Madani Kota Metro⁵⁹

a. Visi

Terwujudnya Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Metro Madani yang berkembang, bermartabat dan membawa kemaslahatan umat.

b. Misi

- 1) Mejalankan usaha Perbankan Syariah sesuai syariah Islam, yang sehat dan terpercaya.
- 2) Memberikan pelayanan terbaik dan professional kepada nasabah dan karyawan.

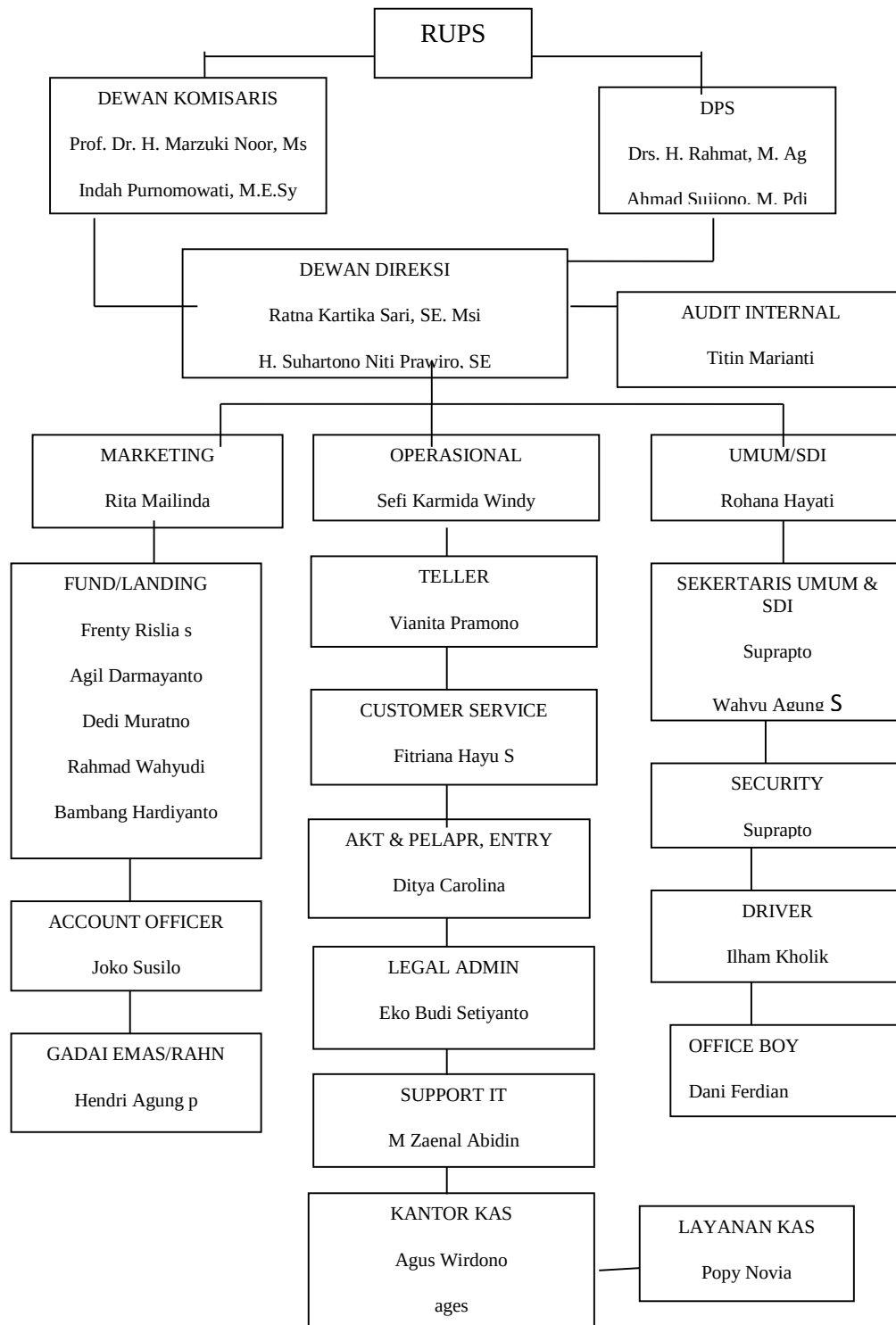
3. Struktur Organisasi PT. BPRS Metro Madani

Struktur organisasi ini dibuat untuk mencapai suatu tujuan organisasi yang sehat sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶⁰

⁵⁹ Dokumentasi PT. BPRS Metro Madani

⁶⁰ Dokumentasi PT. BPRS Metro Madani

Gambar 4.1
Struktur Organisasi PT. BPRS Metro Madani⁶¹



⁶¹ Dokumentasi PT BPRS Metro Madani

4. Produk-produk BPRS Metro Madani⁶²

a. Produk Penghimpunan Dana

Produk penghimpunan dana terdiri dari:

1) Tabungan dengan prinsip *wadiah* (titipan)

Tabunagn Syariah Metro Madani (TSMM) yaitu tabungan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat kapan saja nasabah membutuhkan.

2) Tabungan dengan prinsip *mudharabah*

Tabungan dengan prinsip mudharabah yaitu tabungan yang penarikannya sesuai dengan tujuannya antara lain: tabungan Haji *iB*, tabungan *Qurban iB*, tabungan pendidikan *iB*, tabungan walimah *iB*.

3) Deposito investasi dengan prinsip mudharabah

Simpanan yang ditunjukkan untuk berinvestasi dalam jangka waktu tertentu dan berbagi hasil sesuai dengan nisbah yang telah disepakati. Jangka waktu mulai dari 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan.

b. Produk pembiayaan

Pembiayaan BPRS Metro Madani atas dasar akad syariah antara lain:

1) Jual beli: *murabahah*, *salam*, *istihna*.

2) Syirkah dengan bagi hasil: *mudharabah*, *musyarakah*

3) Sewa menyewa: *ijarah*, *ijarah muntahiyah bittamlik*

⁶² Dokumentasi PT BPRS Metro Madani

4) Pinjam meminjam: *Qordh / Qardhul hasan*

5) Jasa pelayanan: ijarah multijasa, kerjasama talangan haji/umroh

6) Gadai emas syariah: *Rahn*

c. Pelayanan *payment point*

Pelayanan *payment point* adalah pelayanan yang melayani pembayaran tagihan jasa telekomunikasi, rekening listrik dan transfer antar bank online.⁶³

B. Pembiayaan Bermasalah Akad Musyarakah Mutanaqishah di BPRS Metro Madani Kota Metro

Resiko kredit merupakan bentuk ketidak mampuan suatu perusahaan, institusi, lembaga maupun pribadi dalam menyelesaikan kewajiban-kewajibannya secara tepat waktu baik pada saat jatuh tempo maupun sesudah jatuh tempo dan itu semua sesuai dengan aturan dan kesepakatan yang berlaku.⁶⁴ Sedangkan musyarakah mutanaqishah itu sendiri dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki suatu aset tertentu melalui pembiayaan yang berbasis kemitraan bagi hasil antara pihak nasabah dan bank yang pada akhirnya perjanjian seluruh aset yang dibiayai tersebut menjadi milik nasabah.⁶⁵

Segala sesuatu aktifitas perbankan itu pasti tidak lepas dari segala resiko. Baik itu dari dalam perbankannya sendiri maupun dari luar perbankan sehingga kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah itu bisa saja terjadi

⁶³ Dokumentasi PT BPRS Metro Madani

⁶⁴ Irham Fahmi, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi*, h. 101-102

⁶⁵ Mulya E. Siregar, *Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*, h. 114

bahkan itu merupakan persoalan yang akan selalu ada setiap bank. Bermula dari keterlambatan dalam pembayaran angsuran, maka kemudian akan muncul pembiayaan bermasalah dalam proses pembayaran angsuran di pembiayaan musyarakah mutanaqishah.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh Ibu Siti, Suami Ibu Siti ini mempunyai usaha sebuah pengecatan mobil dimana tujuan beliau ingin memiliki rumah dari menyisihkan hasil usaha, yang dimana dari pihak bank memberikan uang modal untuk membeli rumah sebesar Rp 116.000.000,00 dengan DP Rp 7.000.000,00 dan angsuran perbulannya sebesar Rp 917.321,00 selama 15 tahun pembayaran angsurannya. Dalam permasalahannya beliau sering membayar angsuran lebih dari jatuh tempo dikarenakan sering terjadinya keperluan mendadak seperti kebutuhan anak untuk sekolah dan kebutuhan untuk membeli kekurangan cat mobil. Sehingga jumlah uang angsuran berkurang.⁶⁶

Sedangkan Ibu Lia bekerja di sebuah perusahaan, tujuan Ibu Lia melakukan pembiayaan untuk memiliki rumah sendiri dengan melakukan pembiayaan dengan bank yang memberikan sebesar Rp. 116.000.000,00 dengan DP sebesar Rp 7.000.000,00 dan angsuran Rp. 917.321,00 perbulan dengan 15 tahun. Beliau sering membayar angsuran lebih dari jatuh tempo atau pun sampai tidak membayar karena uang angsuran belum genap atau tidak

⁶⁶ Wawancara kepada ibu Siti, pada tanggal 27 Juli 2018

cukup di karenakan bu lia masih mempunyai angsuran motor. Itu sebabnya Ibu Lia sering membayar lebih dari jatuh tempo.⁶⁷

Sedangkan pada Ibu Umi, Ibu Umi mempunyai usaha tokoh aksesoris di pasar. Tujuan Ibu Umi melakukan pembiayaan untuk membeli rumah, yang besar pinjaman bank yang diberikan untuk membeli properti tersebut sebesar Rp. 116.000.000,00 dengan DP sebesar Rp 7.000.000,00 yang angsuranya Rp. 917.321,00 perbulan selama 15 tahun pembayaran. awal pertama pembayaran angsuran lancar lama kelamaan mengalami kendala dalam pembayarannya dengan terdapat kendala seperti pembayaran sekolah anak pertama dengan anak kedua yang sekolahnya memiliki selisih umur yang berdekatan.⁶⁸

C. Restrukturisasi pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah di BPRS Metro Madani Kota Metro

1. Penyelesaian pembiayaan musyarakah mutanaqishah bermasalah

Berdasarkan hasil wawancara 3 nasabah mereka mengalami kendala dalam pembayaran angsuran perbulannya, Apabila nasabah mengalami kesulitan dalam pembayarannya hal itu yang menyangkut ekonomi nasabah itu sendiri, tetapi nasabah tersebut mempunyai keinginan kuat dalam pembayaran pokok atau bagi hasilnya. Pihak BPRS Metro Madani pun melakukan analisa ulang terhadap kondisi usaha atau keuangan nasabah, dengan melakukan restrukturisasi pembiayaan kepada nasabah yang mau melanjutkan pembayaran dengan lamanya selama 15 -20 tahun

⁶⁷ Wawancara kepada ibu lia, pada tanggal 28 Juli 2018

⁶⁸ Wawancara kepada ibu umi, pada tanggal 28 Juli 2018

pembayarannya, semua administrasi yang menyangkut kredit atas nama nasabah harus lengkap dan benar tidak ada kebohongan serta telah di setujui oleh pihak legal, dan nasabah pun menandatangani ulang perjanjian atau akad restrukturisasi kredit agar dapat membayar ulang pembayaran yang sempat tertunda atau macet.

a. Langkah-langkah dan prosedur Menyelesaikan Restrukturisasi

Berdasarkan wawancara kepada Bapak Suhartono langkah-langkah penyelesaian restrukturisasi bermasalah dengan menggunakan yaitu:

1) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Memperpanjang jangka waktu pembiayaan. Dalam hal ini si debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembiayaan misalkan perpanjangan waktu pembayaran pembiayaan dari 6 bulan menjadi satu tahun sehingga si debitur mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya. Memperpanjang jangka waktu angsuran, memperpanjang angsuran hampir sama dengan jangka waktu pembiayaan. Penjadwalan ulang pembayaran angsuran yang sudah disetujui oleh pihak bank dan itu akan disesuaikan dengan besaran angsuran atau kemampuan nasabah dalam membayarkan angsuran, yang biasanya dari 36 kali angsuran menjadi 48 kali angsuran dan hal itu tentu saja jumlah angsuran yang dibayarkan menjadi mengecil dengan seiring penambahan jumlah angsuran. Contohnya bank memberikan harga jual seharga Rp

240.000.000,00 dengan angsuran sebesar Rp 3.000.000,00 perbulan dengan selama 15 tahun dan 12 bulan . Oleh karena itu pihak bank memberikan solusi dengan memberikan penjadwalan kembali (rescheduling), yang mengikuti kemampuan nasabah dalam membayarkan angsurannya. Seperti: perubahan jadwal pembaaran kewajiban atau jangka waktunya.

2) Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Diubahnya sebagian atau seluruh persyaratan yang berlaku pertama kali dan diubah dengan tidak ada batasan dalam pembayaran angsuran, jangka waktu yang tidak ditentukan dan ditambahnya dengan persyaratan lainya untuk mendukung nasabah dalam pembayarannya. Contohnya, karena omset usaha nasabah mengalami penurunan hal ini mempengaruhi nasabah dalam pengangsuran sebuah pembiayaan, hal inilah yang mempengaruhi bank untuk memberikan persyaratan ulang dan jangka waktu yang tidak ditentukan guna nasabah sanggup membayar angsuran. Seperti:

- a) Perubahan jadwal pembayaran
- b) Perubahan jumlah angsuran
- c) Perubahan jangka waktu

3) Penataan kembali (*Restructuring*)

Perubahan syarat kredit yang menyangkut penambahan fasilitas dan konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga

menjadi pokok kredit baru, hal ini tergantung dari pertimbangan yang bersangkutan, dimana dapat mempengaruhi margin dari jumlah angsuran yang semakin mengecil, sehingga diharapkan dapat membantu meringankan nasabah dalam membayarkan angsuran. Pembebasan margin ini diberikan kepada nasabah yang sudah mampu lagi membayar pembiayaan tersebut, bisa juga dengan pembebasan bunga dengan pertimbangan yang dimana nasabah sanggup membayar pembiayaan kredit itu tetapi tetap membayar pokok pinjaman sampai lunas. Contohnya bank melihat berapa jumlah kekurangan atau berapa angsuran lagi nasabah dapat membayarkan pembiayaan dalam angsurannya, hal ini dapat mempermudah bank untuk mengevaluasi atau dapat menghapus bunga atau bagi hasil sehingga nasabah hanya membayar angsuran pokoknya saja hingga dapat lunas. Seperti: penambahan dana fasilitas pembiayaan bank.

Dengan cara merestrukturisasi atau merescheduling (penjadwalan kembali) ulang pembiayaan tersebut agar nasabah yang mengalami macet dapat kembali mengangsur angsuran yang sempat tertunda.⁶⁹

⁶⁹ Wawancara Bapak Suhartono selaku Dewan Direksi PT. BPRS Metro Madani. Pada tanggal 29 Oktober 2018

2. Restrukturisasi pembiayaan

Restrukturisasi pembiayaan itu sendiri sudah sesuai dengan prosedur yang digunakan oleh BPRS Metro Madani dalam prosedurnya 3 yaitu: 1) penjadwalan kembali, 2) persyaratan kembali, dan 3) penataan kembali. namun dalam penerapannya belum sesuai dengan prosedur, akan tetapi dari hasil wawancara dengan pihak nasabah salah satunya mengatakan bahwa pembayaran yang terlambat atau sudah jatuh tempo, biasanya nasabah melakukan pembayaran angsuran 2 kali dibulan yang akan datang untuk membayarkan angsuran pembiayaan. Maka dari itu restrukturisasi di bank sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku akan tetapi dilapangan belum diterapkan secara maksimal.

a. Alasan atau syarat-syarat diadakannya restrukturisasi

Kebijakan dalam menangani pembiayaan bermaslah, dengan mengacu pada ketentuan peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 dan Surat Edaran bank Indonesia Nomor 10/34/DPBS adalah dengan merestrukturisasi.

Dalam hal penanganan kasus pembiayaan bermaslah dengan akad musyarakah mutanaqihah BPRS Metro Madani tidak semena-mena dalam melakukan cara instan agar pembiayaan dapat terselesaikan (dengan menggunakan jasa *debt collector*). tetapi melalui tahap-tahap atau pendekatan-pendekatan yang dapat mengugah hati nurani nasabah agar dapat berjalan normal kembali sesuai dengan harapan bank. Pendekatan-pendekatan itu bisa dilakukan baik secara formal maupun

non formal. Pendekatan formal bisa dilakukan dengan seringnya berkomunikasi dengan nasabah, mendatangi rumah nasabah (kunjungan), melakukan kunjungan ketempat kerja atau usaha nasabah, sedangkan dengan non formal dilakukan dengan melakukan atau melihat kebiasaan nasabah dan menjalin silaturahmi dengan keluarga nasabah.

Apabila pendekatan-pendekatan tersebut sudah teraksana dan belum mendapatkan hasil yang optimal, maka BPRS Metro Madani melakukan kebijakan restrukturisasi. Restrukturisasi ini dilakukan, apabila berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan yang dilakukan terdapat indikasi bahwa usaha nasabah masih berjalan dan hasil usaha nasabah diyakini masih mampu untuk memenuhi kewajiban angsuran kepada pihak bank. Adapun proses yang terjadi dalam restrukturisasi itu adalah:

- 1) Melakukan evaluasi tentang potensi usaha nasabah.
- 2) Membuat rekomendasi untuk diajukan kepada komite penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Penanganan pembiayaan bermasalah yang tidak terlalu parah biasanya dapat ditangani oleh bagian marketing tanpa harus melibatkan bagian remedial (unit yang khusus menangani pembiayaan bermasalah). Tetapi, kalau bagian marketing sudah tidak mampu lagi (mentok), biasanya hal itu dilempar kebagian remedial yang akan memproses semuanya.⁷⁰

- 3) Melakukan pengikatan-pengikatan.

⁷⁰ Wawancara kepada Rita selaku Marketing pada tanggal 8 November 2018.

4) Melakukan proses administrasi lainnya.

b. Tujuan merestrukturisasi pembiayaan musyarakah mutanaqishah

Diberlakukanya restrukturisasi pembiayaan di BPRS Metro Madani adalah sebagai upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah, restrukturisasi pembiayaan ini tentunya memiliki tujuan yang hendak dicapai, tujuan tersebut antara lain:

- 1) Agar nasabah dapat memenuhi kewajibannya kepada pihak bank.
- 2) Untuk menyelamatkan nasabah dalam pembayaran agar dapat lancar kembali.
- 3) Penyelamatan dan bank yang sudah disalurkan kepada pihak nasabah.
- 4) Agar nasabah tidak masuk kedalam BI checking yang akan dapat mengurangi kredibilitas nasabah yang kan menyulitkan nasabah ketika nanti akan mengajukan pembiayaan ke bank lain.
- 5) Untuk tetap menjaga hubungan kekeluargaan dengan nasabah, karena bank adalah mitra dari nasabah dalam usaha.⁷¹

Jadi, tujuan dilakukannya restrukturisasi pembiayaan musyarakah mutanaqishah adalah untuk menyelamatkan kepentingan nasabah dan pihak bank.

c. Cara resrtukturisasi pembiayaan

Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan

⁷¹ Wawancara dengan Joko Susilo selaku AO pada tanggal 13 november 2018

kewajibannya, apabila berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan yang dilakukan terhadap indikasi bahwa usaha nasabah masih berjalan dan hasil usaha nasabah diyakini masih mampu untuk memenuhi kewajiban angsuran kepada bank, antara lain:

- d) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- e) Persyaratan kembali (*Reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.
- f) Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi:
 - Penambahan dana fasilitas pembiayaan Bank
 - Konversi akad pembiayaan
 - Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah jangka waktu menengah
 - Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah⁷²

⁷² Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta: sinar grafika, 2012), h. 84

Jadi dengan 3 cara diatas bank dapat melakukan evaluasi terhadap nasabah yang mengalami kemunduran dalam pembiayaan musyarakah mutanaqisah agar dapat menyelesaikan kewajiban nasabah dalam melunasi angsuran yang sempat tertunda.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan maka kesimpulan dari restrukturisasi pembiayaan sebagai berikut:

1. Dari penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqisah di BPRS Metro Madani di aplikasikan dalam pembiayaan untuk kepemilikan rumah, dalam prosesnya nasabah yang mengalami pembiayaan kurang lancar dan diragukan oleh bank diberikan kebijakan dengan melakukan restrukturisasi pembiayaan yang awal pembayaran bisa selama 15 tahun bank memberikan jangka waktu pembayaran ulang selama 20 tahun. Selama pembayaran tersebut hampir semua nasabah yang mengalami masalah dapat kembali melanjutkan pembayaran sampai selesai akadnya.
2. Restrukturisasi pembiayaan ini bertujuan memberikan solusi kepada nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah dengan cara penjadwalan kembali (*Rescheduling*), persyaratan kembali (*Reconditioning*) dan penataan kembali (*Restructuring*) tersebut yang dilakukan dengan meninjau ulang atau menganalisis kendala apa yang mempengaruhi nasabah mengalami kemacetan dalam pembiayaan tersebut. Agar nasabah dapat melanjutkan ulang pembayaran pembiayaan yang sempat tetunda di BPRS Metro Madani

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka peneliti memberikan saran kepada pihak yang terkait sebagai berikut:

1. BPRS harus mengkaji ulang nasabah yang ingin melakukan pembiayaan tersebut.
2. Sebagai nasabah harus mengutamakan kewajibannya terhadap pengembalian angsuran pembiayaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah: Analisis Konsep dan UU Nomor 21 Tahun 2008*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press. 2010
- Abdurrahman fatoni. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: PT Rineka Cipta. 2006
- Ahmad Ifham Sholihin. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2010
- Amirah Ahmad Nahrawi. “Musyarakah Mutanaqishah”. dalam www.amirahnahrawi.blogspot.co.id diunduh pada 12 april 2018.
- Ariefmuliadi30.blogspot.co.id diunduh pada 16 April 2018
- Arlina. Kumpulan Ilmu Ekonomi dan Bisnis. Dalam www.ilmu-ekonomi-id.com. Diunduh pada tanggal 04 Juli 2018
- Bank Muamalat Indonesia. *Kebijakan Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*. Buku 3. 2004
- Binti Nur Aisyah. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: KALIMEDIA. 2015
- Danif Sunny. Pembiayaan Bermasalah Perbankan Syariah. Dalam www.danifunnyblogspot.com. Diunduh pada tanggal 27 Juli 2018
- Erlina pancareni. “Manajemen Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah Warung Mikro Di Bank Syariah Mandiri cabang pembantu pemalang. purwokerto: IAIN Purwokerto. Juni 2016
- Faturrahman Djamil. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*. Jakarta: sinar grafika. 2012

- Galang Dea Alfarisi. Tugas manusia Sebagai Makhluk Sosial. Dalam <http://greenmanof.wordpress.com>. Diunduh tanggal 02 Oktober 2017
- Husein Umar. *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2009
- Imam mustofa. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: Rajawali Pres. 2016
- Irham Fahmi. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi*. Bandung: ALFABETA. 2014
- Ismail. *AKUNTANSI BANK: Teori dan Aplikasi Dalam Rupiah*. Jakarta: KENCANA. 2012
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
- Kartini Kartono. *Pengantar Metodologi Riset Sosial*. Jakarta: Gaya Media Pratama. 2003
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*. Jakarta: Rajawali Press. 2014
- Merry Kurniawati. “Analisis Restrukturisasi Pada Proses Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalat Cabang Surabaya Terhadap Prinsip Dasar Ekonomi Islam (Studi Kasus pada Pembiayaan Hunian Syariah Akad Musyarakah Muntanaqishah)”. Skripsi, dalam <http://digilib.uinsby.ac.id>, Oktober 2017
- Moh. Kasiram. *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatif*. Yogyakarta: UIN-MALIKA PRESS. 2008
- Moh. Kasiram. *Metodologi Penelitian Kuantitatif-kualitatif*. Yogyakarta: Sukses Ofhet. 2010
- Moh. Nasir. *Metode Penelitian*. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia. 2003
- Muhamad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*. Yogyakarta: UUP STIM YKPN. 2016

Muhamad. *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press. 2000

Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah dari teori ke praktik*. Jakarta: Gema Insani Press. 2001

Muhammad. *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali Press. 2008

Mulya E. Siregar. *Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah*. Jakarta: 2016

Nadrattuzaman Hosen. "*MUSYARAKAH MUTANAQISHAH*" dalam *Al-Iqtishad*. Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta), Vol. I, No. 2/ Juli 2009

Putri Kamilatur Rohmi. "*implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang*". Skripsi dalam jurnal. Oktober 2017

Rachmadi Usman. *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012

Rachmat Syafe'i. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2001

S. Nasution. *Metode Research*. Jakarta: Bumi Aksara. 2003

Sarjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. 1999

Septiyana. Pengertian Musyarakah Mutanaqishah. Dalam www.pemberontak86wordpress.com. Diunduh pada tanggal 12 April 2018

Siah Khosyi'ah. *fiqh Muamalah Perbandingan*. Bandung: Pustaka Setia. 2014

Sugiyono. *Metodelogi Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta. 2009

Sumadi Suryabrata. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Rajawali Press. 1991

Sumar'in. *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2012

Sutarno. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: ALFABETA.
2014

Wangsa widjaja Z. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka
Utama. 2012

www.landasanteori.com Pengertian Restrukturisasi Kredit Bermasalah NPL. Non
Performing Loan. diunduh pada 12 April 2018



KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) JURAI SIWO METRO
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM

Jl. Ki Hajar Dewantara 15 A Kota Metro Telp. (0725) 41507

Nomor : Sti.06/J-SY/PP.00.9/1288/2016
Lampiran : -
Perihal : Pembimbing Skripsi

Metro, 17 Oktober 2016

Kepada Yth:

1. Drs. Dri Santoso, MH
 2. H. Azmi Siradjuddin, Lc., M.Hum
- di –
Metro

Assalamu 'alaikum wr.wb.

Untuk membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk masing-masing sebagai Pembimbing I dan II skripsi mahasiswa :

Nama	:	Wiwin Amiani
NPM	:	13104804
Jurusan	:	Syariah dan Ekonomi Islam
Prodi	:	Ekonomi Syariah (ESy)
Judul	:	Restrukturisasi Pada Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Muamalah Kota Metro

Dengan ketentuan :

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan proposal sampai selesai skripsi:
 - a. Pembimbing I, mengoreksi out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi.
 - b. Pembimbing II, mengoreksi proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi, sebelum ke Pembimbing I.
2. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
3. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah edisi revisi yang dikeluarkan oleh STAIN Jurai Siwo Metro tahun 2013
4. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan ± 2/6 bagian.
 - b. Isi ± 3/6 bagian.
 - c. Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum wr.wb.

Ketua Jurusan

Siti Zulaikha, S.Ag., MH
NIP. 197206111998032001





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.febi.metrouniv.ac.id; e-mail: febi.iain@metrouniv.ac.id

Nomor : 1690/In.28/D.1/TL.00/07/2018
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
Direktur BPRS Metro Madani
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 1689/In.28/D.1/TL.01/07/2018, tanggal 16 Juli 2018 atas nama saudara:

Nama : **WIWIN AMIANI**
NPM : 13104804
Semester : 10 (Sepuluh)
Jurusan : Ekonomi Syaria'h

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di BPRS Metro Madani, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "RESTRUKTURISASI PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DI BANK BPRS METRO MADANI".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Saudara untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



Metro, 16 Juli 2018
Wakil Dekan I,

Drs. H.M. Saleh MA
NIP. 19650111 199303 1 0014



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.febi.metrouniv.ac.id; e-mail: febi.iain@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 1689/In.28/D.1/TL.01/07/2018

Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Metro,
menugaskan kepada saudara:

Nama : **WIWIN AMIANI**
NPM : 13104804
Semester : 10 (Sepuluh)
Jurusan : Ekonomi Syari'ah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di BPRS Metro Madani, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "RESTRUKTURISASI PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DI BANK BPRS METRO MADANI".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 16 Juli 2018

Mengetahui,
Pejabat Setempat



Wakil Dekan I,

Drs. H.M. Saleh MA
NIP. 19650111 199303 1 001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;

Website: www.metrouniv.ac.id; email: iaimetro@metrouniv.ac.id

Nomor : B-793/In.28/FEBI/PP.00.9/07/2017

Metro, 02 Agustus 2017

Sifat : Biasa

Lampiran : -

Perihal : Izin Pra Survey

Kepada Yth,
Manager Bank Muamalah Kota metro
di- Tempat

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Berkenaan dengan kegiatan akademik Dalam rangka penyusunan Proposal Skripsi mahasiswa kami:

Nama : Wiwin Amiani
NPM : 13104804
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan/Prodi : Ekonomi Syari'ah
Judul : Restrukturisasi Pada Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Muamalah Kota Metro.

Mohon kiranya Bapak/Ibu berkenan memberikan izin kepada mahasiswa tersebut untuk melakukan pra survey dalam rangka penyusunan Proposal Skripsi yang dimaksud.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Dekan,



Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum
NIP. 197209232000032002

ALAT PENGUMPULAN DATA (APD)

TENTANG

RESTRUKTURISASI PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DI BPRS METRO MADANI KOTA METRO

1. Wawancara

A. Wawancara kepada Direktur dan Karyawan pihak BPRS Metro Madani

1. Bagaimana sejarah atau profil berdirinya BPRS Metro Madani
2. Bagaimana pembiayaan musyarakah mutanaqishah di BPRS Metro Madani
3. Berapa banyak nasabah yang telah melakukan pembiayaan musyarakah mutanaqishah di BPRS Metro Madani
4. Kendala apa saja dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah di BPRS Metro Madani
5. Apa langkah-langkah menyelesaikan restrukturisasi bermasalah
6. Apa prosedur dalam merestrukturisasi musyarakah mutanaqishah
7. Apa syarat restrukturisasi di BPRS Metro Madani

B. Wawancara kepada pihak nasabah

1. Mengapa anda tertarik melakukan pembiayaan musyarakah mutanaqishah di BPRS Metro Madani
2. Apa tanggapan anda tentang pembiayaan musyarakah mutanaqishah di BPRS Metro Madani

C. Dokumentasi

Metro, Mei 2018

Penulis,



Wiwi Amiani

NPM.13104804

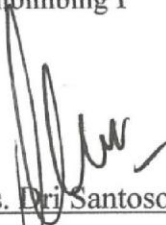


Pembimbing II

H. Azmi Siradjuddin, Lc, M.Hum

NIP. 19650627 200112 1 001

Pembimbing I



Drs. Dri Santoso, MH

NIP. 19670316 199503 1 001

RESTRUKTURISASI PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH DI BPRS METRO MADANI KOTA METRO

OUTLINE

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN ABSTRAK

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

HALAMAN KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pertanyaan Penelitian
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

D. Penelitian Relevan

BAB II LANDASAN TEORI

A. Restrukturisasi Pembiayaan

1. Pengertian Restrukturisasi Pembiayaan
2. Dasar Hukum Restrukturisasi Pembiayaan

B. Kredit Bermasalah

1. Pengertian Kredit Bermasalah di Bank Syariah
2. Faktor-faktor Kredit Bermasalah
3. Langkah-langkah Penyelesaian Kredit Bermasalah

C. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

1. Pembiayaan Musyarakah
2. Prinsip Ijarah Dalam MMQ
3. Dasar Hukum Musyarakah
4. Tahapan-tahapan dari Kredit Bermasalah
5. Aplikasi Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Syariah
6. Ketentuan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

BAB III METODELOGI PENELITIAN

- A. Jenis dan Sifat penelitian
- B. Sumber Data
- C. Teknik Pengumpulan Data
- D. Teknik Analisa Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Profil BPRS Metro Madani Kota Metro
 - 1. Sejarah berdirinya BPRS Metro Madani Kota Metro
 - 2. Visi dan misi
 - 3. Struktur organisasi
- B. Pembiayaan Bermasalah Akad Musyarakah Mutanaqishah di BPRS Metro Madani Kota Metro
- C. Restrukturisasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah di BPRS Metro Madani Kota Metro

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Metro, Mei 2018

Penulis,


Wiwin Amiani

NPM.13104804

Pembimbing I


Drs. Dri Santoso, MH

NIP. 19670316 199503 1 001

Pembimbing II


H. Azmi Siradjuddin, Lc, M.Hum

NIP. 19650627 200112 1 001

SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-0951/In.28/S/OT.01/12/2018

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : WIWIN AMIANI
NPM : 13104804
Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / Ekonomi Syari'ah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2018 / 2019 dengan nomor anggota 13104804.

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas dari pinjaman buku Perpustakaan dan telah memberi sumbangan kepada Perpustakaan dalam rangka penambahan koleksi buku-buku Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 12 Desember 2018
Kepala Perpustakaan



Drs. Mokhtari Sudin, M.Pd.
NIP. 195808311981031001

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : **Pengajuan untuk Dimunaqosyahkan**
Saudara Wiwin Amiani

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
Di _
Tempat

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

Setelah Kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan
seperlunya maka skripsi saudara:

Nama : **WIWIN AMIANI**
NPM : 13104804
Jurusan : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Judul : **RESTRUKTURISASI PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH**
MUTANAQISHAH DI BPRS METRO MADANI KOTA
METRO

Sudah dapat kami setuju dan dapat diajukan ke Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk dimunaqosyahkan.

Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima
kasih.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Metro, Januari 2019

Pembimbing I,



Drs. Dri Santoso, MH.
NIP. 19670316 199503 1 001

Pembimbing II,



H. Azmi Siradjuddin, Lc. M.Hum
NIP. 19650627 200112 1 001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

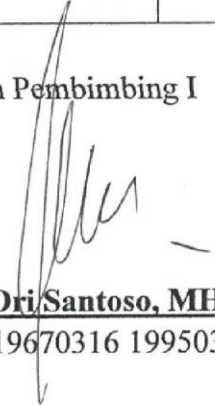
Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Wiwini Amiani** Fakultas / Jurusan : **Ekonomi dan Bisnis Islam /ESy**
NPM : **13104804** Semester / TA : **X/ 2017-2018**

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	11/2019 10		Hal Geth. 14 - 4	
			Hal Ci Mundagaya 4 Cian -	

Dosen Pembimbing I


Drs. Dri Santoso, MH

NIP. 19670316 199503 1 001

Mahasiswa Ybs,


Wiwini Amiani

NPM. 13104804



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

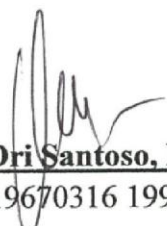
Nama : **Wiwini Amiani**
NPM : 13104804

Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / ESy
Semester / TA : X/ 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	31/2018 12		- Tambahkan 3 halaman tentang Restrukturisasi Pembiayaan.	
	08/2018 01		- kesimpulan Diperbaiki	

Dosen Pembimbing I

Mahasiswa Ybs,


Drs. Dri Santoso, MH

NIP. 19670316 199503 1 001


Wiwini Amiani

NPM. 13104804



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

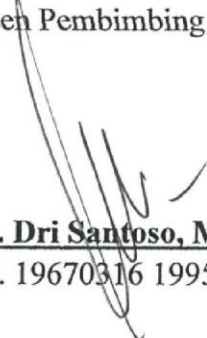
FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Wiwin Amiani** Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / ESy
NPM : 13104804 Semester / TA : X/ 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	18/2018 12		- Diwawancara dengan 3 nasabah ditambah - Tujuan - Berapa peminjaman - Angsuran perbulannya - Alasan bermasalah	

Dosen Pembimbing I

Mahasiswa Ybs,


Drs. Dri Santoso, MH

NIP. 19670316 199503 1 001


Wiwin Amiani

NPM. 13104804



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Wiwini Amiani**
NPM : 13104804

Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /ESy
Semester / TA : X/ 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	18/2018 12		-Langkah ^{xx} dan prosedur penyelesaian yang dikeluarkan 41-42 dipondakan kahalaman C. Restrukturisasi Pembayaran musyarakah Mutanaqishah.	

Dosen Pembimbing I


Drs. Dri Santoso, MH

NIP. 19670316 199503 1 001

Mahasiswa Ybs,


Wiwini Amiani

NPM. 13104804



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Wiwini Amiani** Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /ESy
NPM : 13104804 Semester / TA : X/ 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	12/2018 12		- fabel struktur organisasi disesuaikan dengan kertas dan jarak spasi disesuaikan - Penghimpunan Dana	

Dosen Pembimbing I

Drs. Dri Santoso, MH
NIP. 19670316 199503 1 001

Mahasiswa Ybs,

Wiwini Amiani
NPM. 13104804



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : **Wiwin Amiani**

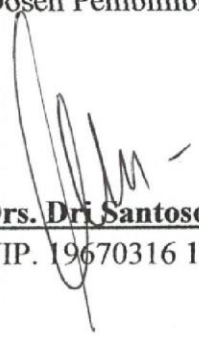
Fakultas / Jurusan : **Ekonomi dan Bisnis Islam /ESy**

NPM : **13104804**

Semester / TA : **IX/ 2017-2018**

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
			Acc outline	
			Acc APD	

Dosen Pembimbing I


Drs. Dri Santoso, MH

NIP. 19670316 199503 1 001

Mahasiswa Ybs,


Wiwin Amiani

NPM. 13104804



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Wiwln Amiani**
NPM : 13104804

Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /ESy
Semester / TA : X/ 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	1-12-2018	Azmi	Bab IV dan V 2. <u>Acc</u> untuk 2. <u>Apresiasi</u> ke Pembimbing I.	

Dosen Pembimbing II

H. Azmi Siradjuddin, Lc. M.Hum
NIP. 19650627 200112 1 001

Mahasiswa Ybs.

Wiwln Amiani
NPM. 13104804



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Wiwini Amiani**
NPM : 13104804

Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / ESy
Semester / TA : XI/ 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	4-12-2018	Azmi.	- B-3 IV terdapat singkat. - Jaga gunduk kata "dari" di awal kalimat.	g h

Dosen Pembimbing II

H. Azmi Siradjuddin, Lc. M.Hum
NIP. 19650627 200112 1 001

Mahasiswa Ybs,

Wiwini Amiani
NPM. 13104804



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

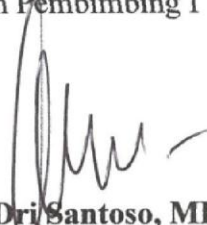
Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama : **Wiwin Amiani** Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam /ESy
NPM : 13104804 Semester / TA : IX/ 2017-2018

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	12/2018 07		<i>Al-L. Pando</i> <i>Lama. gus-1.11.111</i>	<i>J</i>

Dosen Pembimbing I


Drs. Dri Santoso, MH

NIP. 19670316 199503 1 001

Mahasiswa Ybs,

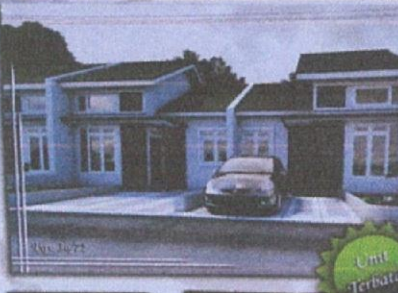

Wiwin Amiani

NPM. 13104804

BROSUR DAN HARGA

GOLDEN PROPERTY
Jl. RR, Pematangsari, Kalya Mitra Estate No. 01
Kota Medan, Lampung 344 (0722) 310888

GOLDEN Village
Jl. RR, Pematangsari, Kalya Mitra Estate No. 01
Kota Medan, Lampung 344 (0722) 310888



Unit Terbatas

Spesifikasi

Pondasi	Batu Bata	Kusen Pintu & Jendela	Kayu Finishing Cat
Struktur	Beton Bertulang	Dapur Pintu & Jendela	Kayu Finishing Cat
Dinding	Bata Plester Aci Cat	Kusen & Pintu WC	PVC
Lantai	Keramik	Compart	Robot Beton
Rangka Atap	Baja Ringan	Listrik	1200 W
Atap	Plast Beton	Air Bersih	Sumur Bor
Plafond	Gypsum / GRC Board	Kloset	Kloset Duduk

Perumahan dengan desain modern minimalis di tengah kota
Lokasi strategis
Investasi menguntungkan





Desain Harga Sejuta di Tengah Kota Medan

Spesifikasi

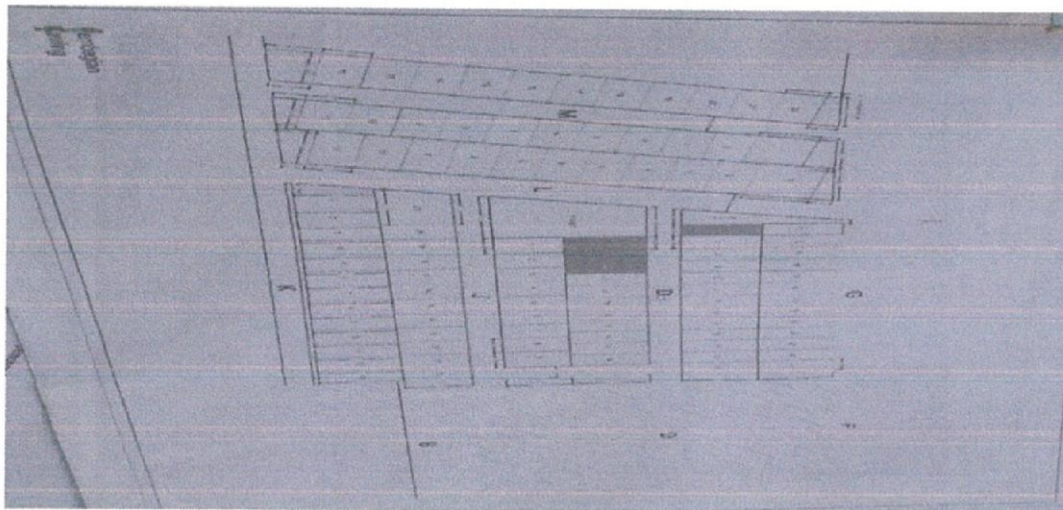
Pondasi	Batu Bata
Struktur	Beton Bertulang
Dinding	Bata, Plester, Aci, Cat
Lantai	Keramik
Rangka Atap	Kayu
Atap	Genteng Panton
Plafond	Gypsum / GRC Board
Kusen & Daun Pintu	Kayu Finishing cat
Kusen & Daun Jendela	Kayu Finishing cat
Kusen & Pintu WC	PVC
Listrik	PLN 900 W
Air Bersih	Reservoir Central
Kloset	Kloset Jongkok

Type 30/60 (5x12)

Type 30/60 (6x10)





N O	KAVLING	LU AS BG N	LUA S TNH	HARGA	Total DP	KPR	PERKIRAAN ANGSURAN / BLN **			
							80 5	120 16	180 14	240 20
1	D1.1-24, G11-23, J1-8, J10-20, M2-22	30	60	Rp 123.000.000	Rp 7.000.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
2	K1	30	63	Rp 126.750.000	Rp 10.750.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
3	K2	30	64	Rp 128.000.000	Rp 12.000.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
4	K3, K4	30	65	Rp 129.250.000	Rp 13.250.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
5	K5	30	66	Rp 130.500.000	Rp 14.500.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
6	K6	30	67	Rp 131.750.000	Rp 15.750.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
7	K7	30	68	Rp 133.000.000	Rp 17.000.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
8	K8, K9	30	69	Rp 134.250.000	Rp 18.250.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
9	J9, K10	30	70	Rp 135.500.000	Rp 19.500.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
10	K11	30	71	Rp 136.750.000	Rp 20.750.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
11	H10	30	72	Rp 125.250.000	Rp 9.250.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
12	K12	30	72	Rp 138.000.000	Rp 22.000.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
13	K13	30	73	Rp 139.250.000	Rp 23.250.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
14	M1	30	88	Rp 158.000.000	Rp 41.999.999	Rp 116.000.001	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
14	JJ21	30	123	Rp 201.750.000	Rp 85.750.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
15	C7-8, C15, D4, D6 D15, G9,	30	60	Rp 140.000.000	Rp 24.000.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
16	H10	30	91	Rp 164.000.000	Rp 48.000.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
17	D10	30	96	Rp 177.000.000	Rp 61.000.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
18	E8	30	102	Rp 174.500.000	Rp 58.500.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549
19	C18	30	124	Rp 188.250.000	Rp 72.250.000	Rp 116.000.000	Rp 2.189.063	Rp 1.230.360	Rp 917.321	Rp 765.549

**tabel diatas merupakan Perkiraan angsuran

RIWAYAT HIDUP



Lahir pada tanggal 20 Januari 1995 di Metro, Kelurahan Iringmulyo, Kecamatan Metro Timur, anak kedua dari pasangan Bapak Jumadi Yatno dan Ibu Dwi Riyanti. Merasa sangat bangga dan bahagia karena lahir dikeluarga yang sangat menyayangi dan mencintainya. Berkat do'a dan dukungan dari keluarga secara material maupun non material penulis dapat menyelesaikan pendidikan.

Peneliti menyelesaikan Pendidikan di Sekolah Dasar di SD Negeri 2 Kedaton Induk, Batanghari Nuban, Lampung Timur pada tahun 2000 dan selesai pada tahun 2007. Kemudian melanjutkan pendidikan di SMP Negeri 3 Batanghari Nuban, Lampung Timur dan selesai pada tahun 2010. Melanjutkan pendidikannya di SMK Negeri 1 Metro dan selesai pada tahun 2013. Kemudian melanjutkan pendidikan di IAIN Metro Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.