

**ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MODAL KERJA KONTRUKSI
TERBENGKALAI DENGAN AKAD MUSYARAKAH
PADA PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN**

SKRIPSI

Oleh:

Arly Sufina Fadlan Nasution

NIM: 53.15.3.035

Program Studi

PERBANKAN SYARIAH (S1)



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

**ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MODAL KERJA
KONTRUKSI TERBENGGALAI DENGAN AKAD MUSYARAKAH
PADA PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana (S1) Jurusan Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam
UIN Sumatera Utara**

Oleh:

Arly Sufina Fadlan Nasution

NIM: 53.15.3.035



**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi berjudul "ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MODAL KERJA KONTRUKSI TERBENGKALAI DENGAN AKAD MUSYARAKAH PADA PT BANK SUMUT KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN" atas nama Arly Sufina Fadlan Nst, NIM. 53153035, Program Studi Perbankan Syariah telah dimunaqasahkan dalam Sidang Munaqasah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, pada tanggal 12 Desember 2019. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada program studi Perbankan Syariah.

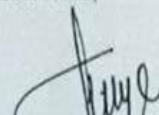
Medan, 05 Maret 2020
Panitia Sidang Munaqasah Skripsi
Program Studi Perbankan Syariah UIN SU

Ketua,



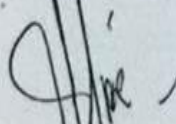
Zuhri M. Nawawi, MA
NIP. 197608182007101001

Sekretaris,

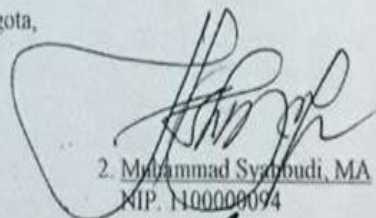


Tuti Anggraini, MA
NIP. 197705312005012002

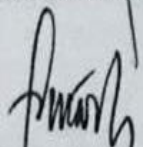
Anggota,



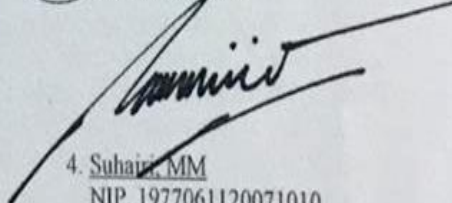
1. Dr. Muhammad Yafiz, M.Ag
NIP. 197604232003121002



2. Muhammad Syahbudi, MA
NIP. 1900000094

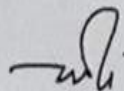


3. Dr. Marliyah, MA
NIP. 197601262003122003



4. Suhairi, MM
NIP. 1977061120071010

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN-SU Medan



Dr. Andri Soemitra, MA
NIP. 197605072006041002

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Arly Sufina Fadlan Nasution

NIM : 53.15.3.035

Tempat/Tanggal Lahir : Medan, 09 Agustus 1997

Alamat : Jl. Baru No. 21 LK. V Medan

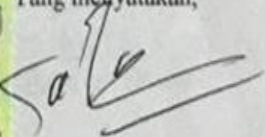
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul "ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MODAL KERJA KONTRUKSI TERBENGKALAI DENGAN AKAD MUSYARAKAH PADA PT BANK SUMUT KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN" benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila kesalahan dan kekeliruan di dalamnya, sepenuhnya menjadi tanggungjawab saya.

Dengan demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Medan, 12 November 2019

Yang menyatakan,




Arly Sufina Fadlan Nasution
NIM. 53153035

PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul :

**ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MODAL KERJA KONTRUKSI
TERBENGKALAI DENGAN AKAD MUSYARAKAH PADA PT BANK
SUMUT KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN**

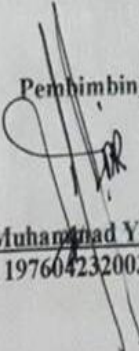
Oleh:

Arly Sufina Fadlan Nasution
NIM. 53.15.3.035

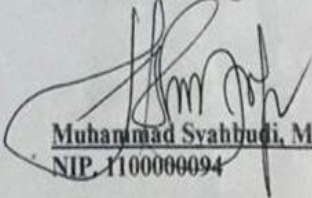
**Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Pada Program Studi Perbankan Syariah**

Medan, 12 November 2019

Pembimbing I



Dr. Muhammad Yafiz, M.Ag
NIP. 197604232003121002

Pembimbing II


Muhammad Syahbudi, MA
NIP. 1100090094

Mengetahui:

Ketua Jurusan Perbankan Syariah


Zuhri M. Nawawi, MA
NIP. 197608182007101001

ABSTRAK

Arly Sufina Fadlan Nasution (2019), NIM : 53153035, Judul Skripsi : Analisis Penyelesaian Pembiayaan Modal Kerja Kontruksi Terbengkalai Dengan Akad Musyarakah Studi Kasus Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, dibawah bimbingan Pembimbing Skripsi I Bapak Dr. Muhammad Yafiz, MA dan Pembimbing Skripsi II Bapak Muhammad Syahbudi, MA.

Adanya pembiayaan *Musyarakah* mempermudah para developer untuk mencapai tujuannya dengan cara bekerjasama dengan pihak Bank dalam proses proyek pembangunan. Pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, terdapat beberapa pihak swasta yang mengajukan pembiayaan modal kerja proyek kontruksi. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya ada juga beberapa kendala yakni kontruksi yang terbengkalai yang mengakibatkan pembiayaan menjadi bermasalah. Dari hasil penelitian ini, yang menjadi fokus penelitian adalah bagaimana mekanisme pengajuan pembiayaan modal kerja kontruksi dengan akad *Musyarakah* pada Bank Sumut KCSy Medan, bagaimana penyelesaian pihak Bank Sumut KCSy Medan pada kontruksi yang terbengkalai, serta kendala yang dihadapi pihak Bank dalam menyelesaikan permasalahan pembiayaan modal kerja kontrukis terbengkalai. Penelitian ini dilakukan untuk memahami bagaimana mekanisme pengajuan pembiayaan modal kerja kontruksi dengan akad *Musyarakah* pada Bank Sumut KCSy Medan, mengetahui penyelesaian pihak Bank Sumut KCSy Medan terhadap kontruksi yang terbengkalai dan untuk mengetahui kendala yang dihadapi pihak Bank dalam menyelesaikan permasalahan pembiayaan modal kerja kontrukis terbengkalai. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Tahapan analisis dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Oleh karena itu, penelitian dilakukan observasi, wawancara dan dokumentasi, kemudian menganalisisnya melalui reduksi data, display data dan penarikan kesimpulan. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa (1) Mekanisme pemberian pembiayaan modal kerja kontruksi dengan akad *Musyarakah* adalah memenuhi persyaratan pembiayaan kontruksi yaitu pembiayaan *Musyarakah* untuk badan usaha, ditambah IMB dan RBB, tahap menganalisis dan penilaian nasabah dari segi 5C, tempat usaha, laporan keuangan, jaminan, dan lain sebagainya selanjutnya Bank meberikan surat persetujuan beserta berkas perjanjian/akad, lalu Bank memberikan pembiayaan kepada nasabah dan melakukan pengawasan, pemantauan serta mengadakan pengunjungan ke lokasi proyek kontruksi. (2) Faktor terpenting yang harus menjadi perhatian dalam langkah penyelesaian pembiayaan yaitu upaya penyelesaian yang dikelompokkan menjadi dua, *Stay Strategy* dan *Phase Out Strategy*. (3) Kendala yang terjadi selama proses penyelesaian permasalahan pembiayaan yaitu, nasabah yang menghindari pihak Bank dengan sengaja, kurangnya koperatif nasabah membuat Bank mengambil keputusan akhir untuk menyelesaikan pembiayaan antar Bank dan nasabah dengan cara pelelangan hak tanggungan.

Kata kunci: Pembiayaan Musyarakah, Modal Kerja, Kontruksi Terbengkalai.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, Alhamdulillahirabbil 'alamin, Alhamdulillah 'ala kulli halin, Alhamdulillah 'ala kulli fursotin, Alhamdulillah 'ala kulli waqtin, Alhamdulillah, puja dan puji syukur saya ucapkan atas kehadiran Allah SWT, karena berkat limpahan rahmatnya, kemurahan hatinya, keagungan sifatnya, keberkahan kesehatan yang Ia berikan, kesempatan waktu yang Ia berikan, dan kemudahan dalam menyusun skripsi ini yang tidak dapat diuraikan satu persatu atas nikmat yang telah Allah berikan kepada saya, sehingga saya penulis bisa menyelesaikan skripsi yang berjudul **"Analisis Penyelesaian Pembiayaan Modal Kerja Kontruksi Terbengkalai Dengan Akad Musyarakah Studi Kasus Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan"**. Shalawat dan Salam saya rangkai dan hadiahkan kepada Nabi besar Muhammad SAW, yang telah membawa ummat nya dari zaman kegelapan menuju zaman terang benderang yang diterangi oleh iman dan islam dan dari zaman jahiliyah menuju zaman islamiyah yang mana syafaatnya akan sangat dinantikan di yaumul akhir kelak.

Skripsi ini dibuat untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian akhir perkuliahan dan untuk mendapat gelar sarjana (S1) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Prodi Perbankan Syariah.

Segala upaya yang telah dilakukan tentunya tidak terlepas dari doa, bimbingan, bantuan serta dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan penghargaan dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang membantu hingga terselesaikannya skripsi ini, terutama disampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Saidurrahman, M.Ag selaku Rektor UIN Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Andri Soemitra, MA, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.

3. Bapak Zurinal M. Nawawi, MA, selaku ketua jurusan Perbankan Syariah.
4. Ibu Tuti Anggraini, MA, selaku sekretaris jurusan Perbankan Syariah.
5. Bapak Dr. Muhammad Yafiz, MA, selaku pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan arahan dan bimbingan dalam menyusun skripsi ini.
6. Bapak Muhammad Syahbudi, MA, selaku pembimbing II yang juga telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan arahan dan bimbingan dalam menyusun skripsi ini.
7. Seluruh pegawai PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan yang telah memberikan bantuan dan motivasi mulai dari magang hingga penelitian, khususnya kepada Bapak Heru Kurniawan, Bapak Nazri Mangunsong, Bapak Zulazmi, yang telah mau meluangkan waktu dan mempermudah penulis dalam melakukan penelitian.
8. Kedua orangtua penulis Ayahanda tercinta Armend Fadlan Nasution dan Ibunda tercinta Maslela Lubis yang selalu mendoakan dan memberikan semangat dan membantu baik secara materil, moril, dan spriritual.
9. Saudara kandung tersayang Abangnda Arfiandy Fadlan Nasution, Arfiandu Fadlan Nasution serta Adik Arly Sufianty Fadlan Nasution dan Nadia Salsabila Fadlan Nasution yang telah memberikan semangat luar biasa dan pengaruh positif kepada penulis.
10. Teman-teman seperjuangan PS-D angkatan 2015 dan teman-teman FEBI lainnya, khususnya sahabat-sahabat seperjuangan, dan sejalan GENG TANTE HITS yaitu Nurul Hartati Sagala, Sofia Wandasari, Nurul Ishlah Sitorus, Humaira Aziz SP, yang telah membantu penulis dari susah-senang masa awal perkuliahan hingga kesulitan-kesulitan yang didapat dalam penyusunan skripsi, juga Rukiyah Siregar yang selalu membantu dan selalu ada untuk diajak kemanapun dalam permasalahan perkuliahan. Semoga kita tetap terjalin silaturahmi dan dapat berkumpul bersenang-senang kembali walaupun jalan kita sudah berbeda. Aamiin ya Rabbalalamin.

11. LKSM UINSU, organisasi bidang kesenian, satu-satunya organisasi penulis, tempat penulis menyalurkan hobi yakni menari. Juga anggota-anggota didalamnya yang selalu memberikan dukungan dan motivasi dari memberikan semangat hingga menghibur penulis dalam hiruk-piruk menjalani kehidupan.
12. Juga Sahabat-sahabat kandung saya, Tempat Curhat Kincit yang didalamnya yaitu Kakak Jihan Humairo SE, Kahirul Arfin SE, Nirmala Ayu Gustina Pane, Icha Aurelia Ahmad Napitupulu, dan Egi Septiani SPd, yang selalu memberikan dukungan dengan lantamnya, dan tempat penulis mengerspesikan diri, yang selalu mendorong penulis untuk segera menyiapkan skripsi, serta berusaha mencari waktu yang pas untuk berkumpul dan merefresh diri agar kami yang masih dalam proses penulisan skripsi tidak jemu. I Love U Gaesss.
13. Ibnu Sina Tarigan, partner yang siap siaga membantu kemanapun dibutuhkan, memberikan semangat luar biasa, dan tempat bertukar pikiran hingga berkeluh kesah.

Penulis menyadari bahwa tulisan ini, masih jauh dari kesempurnaan disebabkan kekurangan pada diri penulis. Untuk itu, kritik dan saran yang bersifat konstruktif, guna menyempurnakan tulisan yang telah ada. Harapan penulis mudah-mudahan tulisan ini dapat bermanfaat dan menambah khazanah keilmuan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

Billaahi Taufiq Walhidayah

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Medan, 12 November 2019



Penulis,

Arly Sufina Fadlan Nasution
NIM. 53.15.3.035

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
ABSTRAKSI	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Batasan Masalah.....	6
F. Penelitian Terdahulu.....	6
BAB II LANDASAN TEORI	11
A. Pembiayaan.....	11
1. Pengertian Pembiayaan.....	11
2. Unsur-unsur Pembiayaan.....	12
3. Jenis-jenis Pembiayaan.....	12
4. Fungsi Pembiayaan.....	13
5. Manfaat Pembiayaan.....	14
6. Analisa Pembiayaan.....	15
B. Pembiayaan Modal Kerja (PMK).....	17
1. Konsep Dasar Modal Kerja.....	17
2. Pembiayaan Modal Kerja Syariah.....	20
3. Tujuan Pembiayaan Modal Kerja.....	21

4. Analisa Pemberian Pembiayaan Modal Kerja.....	21
5. Kebutuhan Pembiayaan Modal Kerja.....	22
C. Kontruksi.....	23
1. Pengertian Kontruksi.....	23
2. Kontruksi Pada Perbankan Syariah.....	24
D. Akad.....	25
1. Pengertian Akad.....	25
2. Rukun dan Syarat Akad.....	27
3. Asas Akad.....	27
4. Akad Pada Pembiayaan Modal Kerja.....	28
E. Musyarakah.....	28
1. Pengertian Musyarakah.....	28
2. Dasar Hukum Syariah.....	30
3. Rukun dan Syarat Musyarakah.....	31
4. Jenis-jenis Musyarakah.....	34
5. Berakhirnya Musyarakah.....	38
BAB III METODE PENELITIAN.....	40
A. Pendekatan Penelitian.....	40
B. Lokasi Penelitian.....	40
C. Subjek Penelitian.....	40
D. Sumber Data.....	41
E. Tehnik dan Instrumen Pengumpulan Data.....	41
F. Analisis Data.....	42
G. Sistematika Pembahasan.....	43
BAB IV TEMUAN PENELITIAN.....	45
A. Sejarah Berdirinya Unit Usaha Syariah PT. Bank Sumut.....	45
1. Visi dan Misi Bank Sumut Syariah.....	46
2. Ruang Lingkup Bidang Usaha dan Produk.....	46
3. Prosedur Penyaluran Pembiayaan.....	49

4. Struktur Organisasi Perusahaan.....	53
B. Mekanisme Pembiayaan Modal Kerja Kontruksi.....	53
1. Pengajuan Pembiayaan.....	53
2. Mekanisme Pemberian Modal Pembiayaan	58
3. Kesepakatan Nisbah Bagi Hasil.....	59
4. Pelanggaran.....	61
C. Penyelesaian Permasalahan.....	61
1. Sebab Terjadinya Kontruksi Terbengkalai.....	61
2. Langkah Penyelesaian.....	64
3. Kendala Penyelesaian Pembiayaan.....	68
4. Upaya Penanggulangan Resiko Yang Sama.....	70
BAB V PENUTUP	71
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran.....	72

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 : Jumlah Nasabah Pembiayaan Modal Kerja Kontruksi.....	4
Musyarakah	
Tabel 1.2 : Penelitian Terdahulu.....	6
Tabel 2.1 : Perbedaan Kontrak Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja.....	24
Kontruksi	
Tabel 2.2 : Perbedaan <i>Syirkah 'Inan</i> dan <i>Syirkah Mufawadhah</i>	36
Tabel 2.3 : Perbedaan <i>Syirkah Wujud</i> dan <i>A'mal</i>	37

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 : Perputaran Modal Kerja.....	20
Gambar 2.2 : Alur Transaksi Modal Kerja Kontruksi Musyarakah.....	25
Gambar 4.1 : Mekanisme Pemberian Modal Kerja Kontruksi.....	57
Musyarakah	
Gambar 4.2 : Kondisi Proyek Kontruksi.....	62

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai Negara yang mayoritas penduduknya beragama islam, telah lama mendambakan kehadiran sistem lembaga keuangan yang sesuai tuntutan kebutuhan tidak sebatas financial namun tuntutan moralitasnya. Sistem Bank yang dimaksud adalah perbankan yang bebas dari bunga (*free interest banking*). Sistem Bank bebas bunga atau disebut dengan Bank Islam atau Bank Syariah, memang tidak khusus diperuntukkan untuk sekelompok orang namun sesuai landasan Islam yang “*Rahmatan lil a’lamin*”, tetapi didirikan guna melayani masyarakat banyak tanpa membedakan keyakinan yang dianut. Bagi kaum muslimin, kehadiran Bank Syariah adalah memenuhi kebutuhannya, namun bagi masyarakatl ainnya, Bank Islam adalah sebagai sebuah alternative lembaga jasa keuangan disamping Perbankan Konvensional yang telah lama ada.¹

Berkembangnya Bank Syariah di Indonesia dimulai dengan didirikannya Bank Muamalat pada tahun 1992. Regulasi mengenai Bank Syariah tertuang dalam UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsipsyariah.² Sedang Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan usahanya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasalainnya.³ Menurut UU No.7 pasal 3 tahun 1992 fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat.⁴

Pada Perbankan Syariah produk penghimpun dana yakni; Prinsip *Wadi’ah*, Prinsip *Mudharabah* (*Mudharabah Mutlaqah dan Muqayyadah*), dan Akad Pelengkap (*Wakalah*). Sedangkan pada produk penyaluran dana yakni; Prinsip

302 ¹Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta:RajaGrafindo Pers, 2014), h.

²Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Kauangan Syariah* (Jakarta: Kecana, 2017), h. 58

³Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h. 3

⁴*Ibid*, h. 281

JualBeli (*Murabahah, Salam, Istisna'*), Prinsip Sewa (*Ijarah*), Prinsip Bagi Hasil (*Musyarakah, Mudharabah*), serta Akad Pelengkap (*Hiwalah, Rahn, Qard, Wakalah, Kafalah*). Pada jasa perbankan lainnya terdapat *Sharf* (jual beli valuta asing) dan *Ijarah* (sewa).⁵

Pembiayaan merupakan aktivitas Bank Syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Lembaga pembiayaan diperlukan guna mendukung dan memperkuat sistem keuangan nasional yang terdiversifikasi sehingga memberikan alternatif yang lebih banyak bagi pengembangan sektor usaha.⁶ Dalam membuka usahanya tentu masyarakat membutuhkan modal sebagai pondasi awal. Sebagian Masyarakat yang sudah memiliki modal, berkeinginan membuka usaha yang cukup besar tentunya membutuhkan modal yang cukup besar pula. Dalam hal ini, Bank Syariah menawarkan akad *Musyarakah* dan *Mudharabah* sebagai bentuk kerjasama antara kedua belah pihak yang Bank berkontribusi dana atau sama memiliki kontribusi dana dalam menjalankan suatu usaha.

Mudharabah adalah akad antara dua pihak dimana satu pihak berperan sebagai pemilik modal dan mempercayakan sejumlah modalnya untuk dikelola oleh pihak kedua, yakni pelaksana usaha, dengan tujuan untuk mendapat keuntungan.⁷

Adapun *Musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk melakukan usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dan kontribusi kerja dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama-sama sesuai dengan kesepakatan. Keuntungan usaha secara *Musyarakah* dibagi sesuai nisbah yang telah disepakati, dan kerugian dibagi sesuai porsi modal masing-masing.⁸

⁵Adiwarman A. Karim, *Bank Islam-Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014) h. 97-112

⁶Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kecana, 2017), h. 333

⁷ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010), h.204

⁸Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendikiawan*, (Jakarta: Tazkia Institute, 1999), h. 187-197

Dalam hal ini pembiayaan modal kerja dalam bentuk *musyarakah* diatur dalam UU No.10 tahun 1998 tentang perubahan UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan, dimana dalam pasal 1 angka 13 secara eksplisit disebutkan bahwa *Musyarakah* merupakan salah satu produk pembiayaan pada Perbankan Syariah.⁹ *Musyarakah* juga telah diatur dalam ketentuan Fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000, tanggal 13 April 2000 yang menyebutkan bahwa kebutuhan masyarakat dalam meningkatkan kesejahteraan dan usaha terkadang memerlukan dana dari pihak lain melalui pembiayaan *Musyarakah*.¹⁰

Pembiayaan dengan akad *musyarakah* biasanya diaplikasikan untuk pembiayaan proyek tertentu diantaranya, Bank merupakan partner tetap dalam suatu proyek atau usaha, Bank merupakan partner pada tahap awal sebuah usaha atau proses produksi, pembiayaan dalam bentuk perdagangan, ekspor, impor, penyediaan barang mentah, keperluan-keperluan nasabah lainnya.

Pada pembiayaan modal kerja *musyarakah*, penulis tertarik untuk meneliti pada sektor modal kerja konstruksi. Kebutuhan akan rumah merupakan salah satu dasar kebutuhan manusia. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh lembaga keuangan konvensional maupun syariah untuk menawarkan produk-produk pembiayaan yang mereka miliki, dengan maksud untuk membantu para developer yang memiliki keterbatasan keuangan untuk memenuhi modal bagi proyek usaha mereka.

Adanya pembiayaan *Musyarakah* mempermudah para developer untuk mencapai tujuannya dengan cara bekerjasama dengan pihak Bank dalam proses proyek pembangunan. Pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, terdapat beberapa pihak swasta yang mengajukan pembiayaan modal kerja proyek konstruksi. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya ada juga beberapa kendala yang sering dialami Bank agar lebih berhati-hati dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah yang akan melakukan pembiayaan.

⁹Undang-Undang Republik Indonesia No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

¹⁰Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah

Berikut jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan modal kerja kontruksi dengan akad *Musyarakah*:

Tabel 1.1

Jumlah Nasabah Pembiayaan Modal Kerja Kontruksi Musyarakah

Tahun Jatuh Tempo	Jumlah Nasabah	Kategori				Pembiayaan Bermasalah (Rp)
		Lancar	Kurang Lancar	Diragukan	Macet (Rp)	
2019	3	-	-	-	7.215.149.408	7.215.149.408

Sumber PT Bank Sumut KCSy Medan, 2019

Diambilnya tahun 2015 dikarena merupakan data tahun terakhir yang mengalami permasalahan kontruksi terbengkalai hingga sejarang. Pada tabel diatas menunjukkan adanya 3 kasus dari pembiayaan modal kerja kontruksi yang mana jumlah pengembalian pembiayaan dalam golongan “macet” yakni sebesar Rp. 7.215.149.408,-. Jumlah ini terhitung cukup besar dan berdampak kerugian pada pihak Bank sebagai partner kerjasama.

Ketidaksesuaian perencanaan proyek kontruksi di lapangan dengan perencana awal yang dirancang hingga adaya kesalahan dalam pelaksanaan proyek dapat berimbas pada pengembalian pembiayaan menjadi bermasalah. Bank sebagai partner kerjasama juga harus melindungi Bank dari resiko kerugian, dengan demikian penulis meneliti masalah yang akan dituangkan dalam skripsi yang berjudul **“Analisis Penyelesaian Pembiayaan Modal Kerja Kontruksi Terbengkalai Dengan Akad Musyarakah Studi Kasus Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan.”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka yang menjadi permasalahan dalam rumusan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme pengajuan pembiayaan modal kerja kontruksi dengan akad *Musyarakah* pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan?

2. Bagaimana penyelesaian pihak Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan pada kontruksi yang terbengkalai?
3. Apa kendala yang dihadapi pihak Bank dalam menyelesaikan permasalahan pembiayaan modal kerja kontrukis terbengkalai?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui secara lengkap, rinci, jelas, dan sistematis mengenai :

1. Untuk memahami bagaimana mekanisme pengajuan pembiayaan modal kerja kontruksi dengan akad *Musyarakah* pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan.
2. Untuk mengetahui penyelesaian pihak Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan terhadap kontruksi yang terbengkalai.
3. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi pihak Bank dalam menyelesaikan permasalahan pembiayaan modal kerja kontrukis terbengkalai.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini, diharapkan menimbulkan manfaat yang antara lain sebagai berikut :

1. Bagi Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, sebagai pengembangan ilmuian khususnya di jurusan Perbankan Syariah Fakultas FEBI.
2. Bagi penulis, sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi dan untuk menambah wawasan ilmu perbankan syariah.
3. Bagi pihak lain, dapat digunakan dalam menambah pengetahuan serta sebagai bahan perbandingan dan pertimbangan dalam memecahkan masalah yang serupa. Dan dengan adanya penulisan ini dapat menambah pengetahuan khususnya terhadap permasalahan pembiayaan modal kerja kontruksidengan prinsip *Musyarakah* pada Bank Sumut Syariah yang merupakan salah satu karakteristik dalam perbankan yang dikelola berdasarkan prinsip syariah.

E. Batasan Masalah

Pada penelitian ini, batasan masalah hanya dibatasi pada pembahasan mengenai 3 kasus sejak tahun 2015 hingga tahun 2019 yakni penyebab kasus proyek kontruksi yang sudah jadi, namun tidak terjual dengan baik (terbengkalai) sehingga menimbulkan pengembalian pembiayaan modal serta bagi hasil menjadi macet, upaya penyelesaian pihak Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan terkait kasus tersebut serta kendala dalam penyelesaian permasalahan pembiayaan.

F. Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian terdahulu yang mengkaji variabel serupa adalah sebagai berikut:

Tabel 1.2
Penelitian Terdahulu

No	Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Riris Aishah Prasetyowati (Universitas Ibnu Khaldun Bogor) 2017, ¹¹ Prosedur Pembiayaan Kontruksi Dengan Akad <i>Musyarakah</i> pada BTN KCSy Bogor, (Pada penelitian ini, terdapat pembahasan mengenai kendala pembiayaan dan upaya pemecahan. Kendala yang dihadapi Bank yakni, tidak	Pembahasan mengenai pembiayaan modal kerja kontruksi dengan akad <i>Musyarakah</i> dengan adanya penjelasan risiko dan permasalahan yang terjadi, serta upaya-upaya untuk menanggulangi permasalahan yang kemungkinan terjadi pada masa	Penelitian ini mencoba memaparkan lebih spesifik permasalahan yang mengambil dari segi kasus kontruksi yang terbengkalai pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan serta bagaimana sistematis dan upaya dalam menghadapi kasus tersebut.

¹¹ Riris Aishah Prasetyowati, "Prosedur Pembiayaan Kontruksi Dengan Akad *Musyarakah* pada BTN KCSy Bogor" (Skripsi, Universitas Ibnu Khaldun Bogor, 2017).

	<p>sesuainya antara planning dengan realisasi penjualan sehingga timbulnya ketidakmampuan nasabah atas pokok dan bagi hasil Bank sebagaimana <i>cashflow</i> yang ada. Dan upaya untuk memecahkannya: adanya pengalihan atas nama penanggungjawab untuk pembayaran pembiayaan, dilakukan monitoring dari mulai proses pembangunan sampai penjualan, dan perubahan atas <i>cashflow</i> yang telah disepakati diganti dengan <i>cashflow</i> baru disesuaikan dengan proyek penjualan yang baru).</p>	<p>pembiayaan</p>	
2	<p>Gian Endrea Sari (IAIN Surakarta) 2018,¹² Pelaksanaan Akad <i>Musyarakah</i> Produk Pembiayaan Kontruksi BTN Syariah Surakarta,</p>	<p>Pembahasan mengenai pelaksanaan pembiayaan modal kerja kontruksi dengan akad <i>Musyarakah</i>, adanya</p>	<p>pada penelitian ini adanya penjelasan spesifik yang membawa langsung kasus kontruksi terbengkalai yang</p>

¹² Gian Endrea Sari, "Pelaksanaan Akad *Musyarakah* Produk Pembiayaan Kontruksi BTN Syariah Surakarta", (Skripsi, IAIN Surakarta, 2018).

<p>(Penyelesaian pembiayaan bermasalah di BTN Syariah Cabang Surakarta tahap pertama adalah dengan musyawarah, dan apabila dengan musyawarah masih tetap tidak bisa menemukan titik temu yang diharapkan langkah selanjutnya permasalahan tersebut diselesaikan melalui jalur hukum yang telah ditentukan atau dengan adanya ketentuan denda. Denda diterapkan untuk nasabah yang melakukan keterlambatan mengangsur agar mereka disiplin dalam membayar angsuran sesuai dengan kesepakatan pada akad. Hasil dari denda tersebut digunakan untuk dana sosial. Pihak Bank lah yang menentukan jumlah denda yang harus dibayar nasabah).</p>	<p>pembahasan risiko dan permasalahan yang terjadi, serta upaya-upaya untuk menanggulangi permasalahan dan melindungi Bank dari kerugian.</p>	<p>terjadi di Bank dan pada penelitian diatas adanya penelitian mengenai kesesuaian kegiatan pembiayaan dengan Fatwa DSN-MUI No.08 Tahun 2000 tentang <i>Pembiayaan Musyarakah</i>.</p>
--	---	---

3	Astrini Pratiwi (UIN Sumatera Utara) 2015, ¹³ Resiko Pembiayaan Musyarakah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pematang Siantar, (Setiap pembiayaan yang diberikan oleh Bank pasti memiliki risiko masing-masing, dan cara penanganan risiko ini antara lain dengan cara mengeksekusi hak tanggungan, melakukan penutupan asuransi jiwa pembiayaan, dan dengan cara cek keaslian sertifikat ke BPN atau Notaris).	Pembiayaan modal kerja dengan metode kerjasama bagi hasil <i>Musyarakah</i> , adanya resiko yang terjadi serta adanya pembahasan mengenai cara Bank menagani resiko.	Jenis penelitian ini lebih spesifik yakni modal kerja pada proyek kontruksi.
4	Ayu Nurjannah (Universitas Andalas) 2018, ¹⁴ Pelaksanaan Pembiayaan Kontruksi BTN IB Dengan Akad Musyarakah Pada PT Bank Tabungan Negara	Adanya kesamaan pada poin pembahasan dengan penelitian ini, dimulai pada pembahasan pengajuan pembiayaan, kendala,	Pada penelitian saya adanya pemaasan fokus mengenai kasus kontruksi yang terbengkalai.

¹³Astrini Pratiwi, "Resiko Pembiayaan Musyarakah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pematang Siantar", (Skripsi, UIN Sumatera Utara 2015).

¹⁴Ayu Nurjannah, "Pelaksanaan Pembiayaan Kontruksi BTN IB Dengan Akad Musyarakah Pada PT Bank Tabungan Negara KCSy Pekanbaru", (Skripsi, Universitas Andalas, 2018)

<p>KCSy Pekanbaru, (Pelaksanaan pembiayaan kontruksi BTN IB dengan akad Musyarakah dengan tahap pengajuan proposal, pengecekan riwayat pembiayaan dan keaslian berkas, analisa pembiayaan, pengeluaran SP3 (Surat Persetujuan Pelaksanaan Pembiayaan), legal meeting, akad, pencairan, monitoring, pelunasan. Hambatan dalam pelaksanaan pembiayaan disebabkan perselisihan dalam keluarga nasabah, usaha berjalan diluar perencanaan, resiko pemasaran, penurunan penghasilan, laporan keungan tidak jelas, adanya musibah. Upaya penyelesaian adanya pembiayaan bermasalah, adanya restrukturisasi, hingga penjualan jaminan.</p>	<p>dan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah pada pembiayaan modal kerja kontruksi.</p>	
--	---	--

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pembiayaan berasal dari kata biaya yang artinya uang yang dikeluarkan untuk mengadakan (mendirikan, melakukan, dan sebagainya) sesuatu; ongkos; belanja; pengeluaran.¹⁵

Menurut Undang-undang perbankan No.10 tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁶

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok Bank Syariah sebagai pemberi fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang membutuhkan pembiayaan. Pengertian pembiayaan terdapat juga pada peraturan OJK No.16 tahun 2014, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil, dan transaksi pinjam-meminjam berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberifasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, margin, atau bagi hasil.¹⁷

Dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana yang diberikan suatu lembaga untuk mendukung investasi yang direncanakan berdasarkan persetujuan dan kesepakatan antara kedua belah pihak dalam jangka waktu tentu.

¹⁵Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

¹⁶Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2002), h.73

¹⁷Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.16 Tahun 2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah Pasal 1 Ayat 5

2. Unsur-Unsur Pembiayaan

Unsur-unsur pembiayaan yang terkandung dalam pemberi pembiayaan adalah sebagai berikut:¹⁸

a. Kepercayaan

Suatu keyakinan pemberi dana bahwa dana yang diberikan (berupa uang, barang, atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang.

b. Kesepakatan

Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing.

c. Jangka waktu

Jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut jangka pendek, menengah, dan panjang.

d. Risiko

Risiko usaha menjadi tanggungan Bank, baik risiko yang disengaja, maupun yang tidak disengaja, seperti bencana alam, atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa da unsur kesengajaan lainnya.

e. Balas jasa

Dalam prinsip syariah balas jasa ditentukan dengan bagi hasil.

3. Jenis-jenis Pembiayaan

Penyaluran dana kepada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu:¹⁹

a. Pembiayaan dengan prinsip jual beli

Prinsip ini dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang. Transaksi jual beli dapat dibedakan berdasarkan bentuk pembayaran dan waktu penyerahan antara lain:

¹⁸Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2000), h.84

¹⁹Adiwarman A. Karim, *Bank Islam-Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2014), h.97-107

- 1) Pembiayaan Murabahah
 - 2) Pembiayaan Istisna'
- b. Pembiayaan dengan prinsip sewa (ijarah)
- Prinsip ini dilandasi dengan adanya perpindahan manfaa, pada ijarahobjek transaksinya adalah jasa.
- c. Prinsip bagi hasil
- Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah sebagian berikut:
- 1) Pembiayaan *Mudharabah*
 - 2) Pembiayaan *Musyarakah*
- d. Pembiayaan dengan akad pelengkap
- Pembiayaan akad pelengkap ini tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, tetapi ditujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, meskipun tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, dalam akad ini dibolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad. Adapun jenisnya adalah sebagai berikut:
- 1) Hiwalah (alih hutang-piutang)
 - 2) Rahn (gadai)
 - 3) Qardh
 - 4) Wakalah (perwakilan)
 - 5) Kafalah (Bank garansi)

4. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan usahanya. Masyarakat merupakan individu, pengusaha, lembaga, badan usaha, dan lain-lain yang membutuhkan dana.

Secara perinci pembiayaan memiliki fungsi antara lain:²⁰

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar menukarbarang dan jasa.
- b. Pembiayaan merupakan alat yang dipakai untuk memanfaatkan *idle fund*.

²⁰ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Surabaya: Kencana, 2010), h. 108-109

- c. Pembiayaan sebagai alat pengendali harga.
- d. Pembiayaan dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada.

5. Manfaat Pembiayaan

Beberapa manfaat atas pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Syariah kepada mitra usaha antara lain: manfaat bagi Bank, debitur, pemerintah, dan masyarakat luas.²¹

a. Manfaat pembiayaan bagi Bank

- 1) Pembiayaan yang diberikan oleh Bank kepada nasabah akan mendapatkan balasan jasa berupa bagi hasil, *margin* keuntungan, dan pendapatan sewa, tergantung pada akad pembiayaan yang telah diperjanjikan antara Bank Syariah dan mitra usaha (nasabah).
- 2) Pembiayaan akan berpengaruh pada peningkatan profitabilitas Bank.
- 3) Pemberiaan pembiayaan kepada nasabah secara sinergi akan memasarkan produk Bank Syariah lainnya, seperti produk dana dan jasa.
- 4) Kegiatan pembiayaan dapat mendorong peningkatan kemampuan pegawai untuk lebih memahami secara terperinci aktivitas produk para nasabah di berbagai sector usaha.

b. Manfaat bagi debitur

- 1) Meningkatkan usaha nasabah.
- 2) Biaya diperlukan dalam rangka mendapatkan pembiayaan dari Bank Syariah relatif murah.
- 3) Nasabah dapat memilih berbagai jenis pembiayaan berdasarkan akad yang sesuai dengan tujuan penggunaannya.
- 4) Bank dapat memberikan fasilitas lainnya kepada nasabah, misalnya transfer dengan menggunakan *wakalah*, *kafalah*, *hiwalah*, dan fasilitas lainnya yang dibutuhkan oleh nasabah.

²¹ *Ibid*, h. 110-113

- 5) Jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan jenis pembiayaan dan kemampuan nasabah dalam membayar kembali pembiayaannya, sehingga nasabah dapat mengestimasi keuangannya dengan tepat.
- c. Manfaat pembiayaan bagi pemerintah
- 1) Pembiayaan dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan sector *riil*, karena uang yang tersedia di Bank menjadi tersalurkan kepada pihak yang melaksanakan usaha.
 - 2) Pembiayaan Bank dapat digunakan sebagai alat pengendali moneter.
 - 3) Pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Syariah dapat menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan pendapatan masyarakat.
 - 4) Secara tidak langsung pembiayaan Bank Syariah dapat meningkatkan pendapatan Negara.
- d. Manfaat pembiayaan bagi masyarakat luas
- 1) Mengurangi tingkat pengangguran.
 - 2) Melibatkan masyarakat yang memiliki profesi tertentu, misalnya akuntan, notaris, *appraisal independent*, asuransi. Pihak ini diperlukan oleh Bank untuk mendukung kelancaran pembiayaan.
 - 3) Penyimpanan dana akan mendapat imbalan berupa bagi hasil lebih tinggi dari Bank, apabila Bank dapat meningkatkan keuntungan atas pembiayaan yang disalurkan.
 - 4) Memberikan rasa aman bagi masyarakat yang menggunakan pelayanan jasa perbankan, misalnya *letter of credit*, Bank garansi, tranfer, kliring, dan pelayanan jasa lainnya.

6. Analisa Pembiayaan

Analisa pembiayaan diperlukan agar Bank Syariah memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan oleh nasabahnya. Adapun aspek-aspek yang harus dianalisa sebelum memberikan pembiayaan antara lain:

- a. Analisa terhadap kemampuan bayar, disebut analisa *kualitatif*. Aspek yang dianalisa mencakup karakter/ watak, dan komitmen dari nasabah.

- b. Analisa terhadap kemampuan bayar, disebut dengan analisa *kuantitatif*. Pendekatan yang dilakukan dalam perhitungan *kuantitatif*, yaitu untuk menentukan kemampuan bayar dan perhitungan kebutuhan modal kerja nasabah adalah dengan pendekatan pendapatan bersih.

Dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan Bank Syariah bagian *marketing* harus memperhatikan juga beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Di dunia Perbankan Syariah prinsip penilaian dikenal dengan 5C + 1S, yaitu:²²

1) *Character*

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

2) *Capacity*

Yaitu penilaian secara *subyektif* tentang kemampuan penerima pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kemampuan diukur dengan catatan penerima pembiayaan di masa lalu didukung dengan pengamatan di lapangan atas sarana usahanya seperti *took*, karyawan, alat-alat, pabrik, serta metode kegiatan.

3) *Capital*

Yaitu penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yaitu ditunjukkan oleh *rasio financial* dan penekanan pada komposisi modalnya.

4) *Collateral*

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

²² Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 235

5) *Condition*

Bank Syariah harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi di masyarakat secara *spesifik* melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan oleh calon penerima pembiayaan. Hal tersebut karena kondisi eksternal berperan besar dalam dalam proses berjalannya usaha calon penerima pembiayaan.

6) *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 tindakan yang berhubungan dengan mudharabah*”.

B. Pembiayaan Modal Kerja (PMK)

1. Konsep Dasar Modal Kerja

Modal kerja merupakan modal yang menjadi kebutuhan dalam pembiayaan semua kegiatan supaya usaha berjalan dengan sesuatu rencana yang telah dibuat. Modal kerja juga diartikan dengan sebagai kelebihan aktiva lancar pada kewajiban (hutang) jangka pendek, kewajiban itu adalah modal kerja bersih.

Definisi modal kerja Kasmir adalah “Modal yang digunakan untuk melakukan kegiatan operasi perusahaan. Modal kerja diartikan sebagai investasi yang ditanamkan dalam aktiva lancar atau aktiva jangka pendek seperti kas, Bank, surat berharga, piutang, persediaan dan aktiva lancar.”²³

Dalam sistem ekonomi Islam, modal diharuskan terus berkembang agar sirkulasi uang tidak terhenti. Dikarenakan jika modal/uang terhenti/tertimbun maka harta itu tidak dapat mendatangkan manfaat bagi orang lain. Namun, jika seandainya diinvestasikan dan digunakan untuk melakukan bisnis maka uang tersebut akan mendatangkan manfaat bagi orang lain, termasuk diantaranya jika ada bisnis berjalan maka akan bisa menyerap tenaga kerja. Islam melarang penimbunan harta dan sebaliknya mendorong sirkulasi harta diantara semua

²³Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h.250

bagian masyarakat. Berikut ayat al-Qur'an yang menjelaskan bahwasannya harta harus berputar:

مَا أَفَاءَ اللَّهُ عَلَى رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَى فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَى
وَالْيَتَامَى وَالْمَسَاكِينِ وَابْنِ السَّبِيلِ كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ ۗ
وَمَا آتَاكُمُ الرَّسُولُ فَخُذُوهُ وَمَا نَهَاكُمْ عَنْهُ فَانْتَهُوا ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ إِنَّ اللَّهَ
شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٧﴾

“Apa saja harta rampasan (fai-i) yang diberikan Allah kepada Rasul-Nya (dari harta benda) yang berasal dari penduduk kota-kota maka adalah untuk Allah, untuk Rasul, kaum kerabat, anak-anak yatim, orang-orang miskin dan orang-orang yang dalam perjalanan, supaya harta itu jangan beredar di antara orang-orang kaya saja di antara kamu. Apa yang diberikan Rasul kepadamu, maka terimalah. Dan apa yang dilarangnya bagimu, maka tinggalkanlah. Dan bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah amat keras hukumannya.” (Qs. Al-Hasyr: 7)²⁴

a. Konsep Modal Kerja

Konsep modal kerja mencakup tiga hal ,yakni:²⁵

1) Modal kerja (*working capital assets*)

Modal kerja adalah modal lancar yang dipergunakan untuk mendukung operasional perusahaan sehari-hari sehingga perusahaan dapat beroperasi secara normal dan lancar. Beberapa penggunaan modal kerja antara lain adalah untuk pembayaran persekot pembelian bahan baku, pembayaran upah buruh, dan lain-lain.

2) Modal kerja brutto (*gross working capital*)

Merupakan keseluruhan dari jumlah aktiva lancar (*current assets*). Pengertian modal kerja bruto disadarkan pada jumlah atau kualitas dana yang tertanam pada unsur-unsur aktiva lancar. Aktiva lancar merupakan aktiva yang sekali berputar akan kembali dalam bentuk semula.

²⁴ Mahmud Yunus, *Terjemahan Al-qur'an Al Karim* oleh Cet. XXI (Jakarta: Hidayakarya Agung, 1981) h. 816.

²⁵ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), h. 231

3) Modal kerja netto (*net working capital*)

Merupakan kelebihan aktiva lancar atas hutang lancar. Dengan konsep ini, sejumlah tertentu aktiva lancar harus digunakan untuk kepentingan pembayaran hutang lancar dan tidak boleh dipergunakan untuk keperluan lain.

b. Penggolongan Modal Kerja

Berdasarkan penggunaannya, modal kerja dapat diklarifikasikan menjadi 2 (dua) golongan:²⁶

1) Modal kerja permanen

Modal kerja permanen berasal dari modal sendiri atau dari pembiayaan jangka Panjang. Sumber pelunasan modal kerja permanen berasal dari laba bersih setelah pajak ditambah dengan penyusutan.

2) Modal kerja *seasonal*

Modal kerja *seasonal* bersumber dari modal jangka pendek dengan sumber pelunasan dari hasil penjualan barang dagangan, penerimaan hasil tagihan *termin*, atau dari penjualan hasil produksi.

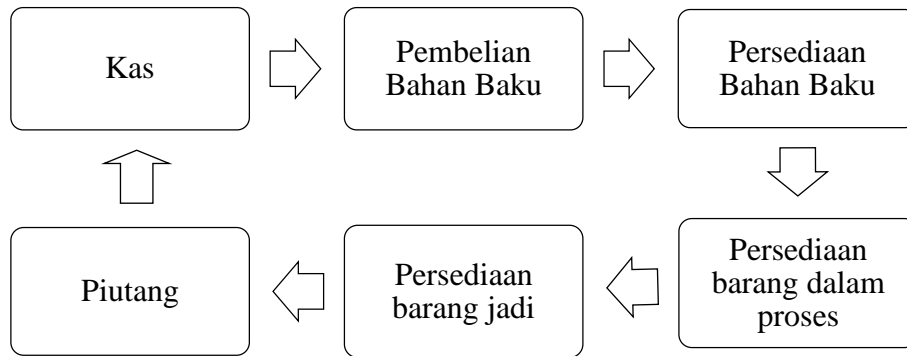
c. Perputaran Modal Kerja²⁷

Peningkatan penjualan perusahaan harus didukung oleh peningkatan produksi sehingga kelangsungan penjualan dapat terjamin. Peningkatan produksi sampai dengan batas maksimum kapasitas yang ada membutuhkan tambahan modal kerja. Tambahan modal kerja dapat dipenuhi dari sejumlah kas uang tersedia dari hasil penjualan. Selanjutnya kas dimaksud digunakan untuk membeli bahan baku sehingga proses produksi dapat berkesinambungan.

Perputaran modal kerja dimaksud merupakan suatu siklus yang dapat digambarkan sebagai berikut.

²⁶ *Ibid*, h. 232

²⁷ *Ibid*, h. 233



Gambar 2.1
Perputaran Modal Kerja

2. Pembiayaan Modal Kerja Syariah

Pembiayaan Modal Kerja (PMK) merupakan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi baik secara kuantitatif (jumlah hasil produksi) maupun secara kualitatif (peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi) dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.²⁸

Dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Republik Indonesia No. 35/POJK.05/2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan yang dimaksud dengan Pembiayaan Modal Kerja (PMK) adalah pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan pengeluaran yang habis dalam satu siklus aktivitas usaha debitur.²⁹

Pembiayaan Modal Kerja (PMK) syariah adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Jangka waktu pembiayaan modal kerja maksimum 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kebutuhan. Perpanjangan fasilitas PMK dilakukan atas dasar analisis terhadap debitur dan fasilitas pembiayaan secara keseluruhan serta tidak bertentangan dengan syariat Islam dan perundang-undangan yang berlaku.³⁰

²⁸ Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 160

²⁹ <https://www.ojk.go.id> Diunduh pada tanggal 30 Juli 2019

³⁰ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), h. 234

3. Tujuan Pembiayaan Modal Kerja

Menurut Kasmir tujuan pembiayaan modal kerja terdiri dari 3 (tiga), yaitu:³¹

- a. Pembiayaan konsumtif, bertujuan untuk memperoleh barang-barang atau kebutuhan-kebutuhan lainnya guna memenuhi keputusan dalam konsumsi.
- b. Pembiayaan produktif, bertujuan untuk memungkinkan penerima pembiayaan dapat mencapai tujuannya yang apabila tanpa pembiayaan tersebut tidak mungkin dapat diwujudkan.
- c. Pembiayaan perdagangan, pembiayaan ini digunakan untuk perdagangan, biasanya digunakan untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.

4. Analisa Pemberian Pembiayaan Modal Kerja

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam melakukan analisa pemberian pembiayaan antara lain:³²

- a. Jenis usaha. Kebutuhan modal kerja masing-masing jenis usaha berbeda-beda.
- b. Skala usaha. Besarnya kebutuhan modal kerja suatu usaha sangat tergantung kepada skala usaha yang dijalankan. Semakin besar skala usaha yang dijalankan, kebutuhan modal kerja akan semakin besar.
- c. Tingkat kesulitan usaha yang dijalankan. Beberapa pertanyaan yang harus dijawab dalam melakukan analisis pembiayaan antara lain:
 - 1) Apakah prose produksi membutuhkan, tenaga/ ahli terdidik/ terlatih/ dengan menggunakan peralatan canggih?
 - 2) Apakah perusahaan memiliki tenaga ahli dan peralatan yang dibutuhkan untuk menunjang proses produksi?

³¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), h. 101

³² Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), h. 234

- 3) Apakah perusahaan memiliki sumber pasokan bahan baku yang tetap yang dapat menjamin kesinambungan proses produksi?
 - 4) Apakah perusahaan memiliki pelanggan tetap?
- d. Karakter transaksi dalam sector usaha yang akan dibiayai. Dalam hal ini yang harus ditelaah antara lain:
- 1) Bagaimana sistem pembayaran pembelian bahan baku?
 - 2) Bagaimana sistem penjualan hasil produksi, tunai atau cicilan?
- Selain itu dalam pemberian pembiayaan modal kerja, Bank juga harus mempunyai analisis yang kuat tentang sumber pembayaran kembali, yakni sumber pendapatan (*income*) proyek yang akan dibiayai. Hal ini dapat diketahui dengan cara mengklarifikasikan proyek menjadi:³³
- a. Proyek dengan kontrak
 - b. Proyek tanpa kontrak

5. Kebutuhan Pembiayaan Modal Kerja

Menurut Ascarya, kebutuhan pembiayaan modal kerja dapat dipenuhi dengan berbagai cara, antara lain:³⁴

a. Bagi hasil

Kebutuhan modal kerja usaha yang beragam, seperti untuk membayar tenaga kerja, rekening listrik dan air, bahan baku, dan sebagainya, dapat dipenuhi dengan akad *Mudharabah* dan *Musyarakah*. Sebagai contoh, usaha rumah makan, usaha benkel, konstruksi, dan lain sebagainya.

Dengan berbagi hasil, kebutuhan modal kerja pihak pengusaha terpenuhi, sementara kedua belah pihak mendapatkan manfaat dari berbagai risiko yang adil. Agar Bank Syariah dapat berperan aktif dalam usaha dan mengurangi kemungkinan risiko, seperti *moral hazard*, maka Bank dapat memilih dengan akad *Musyarakah*.

³³ *Ibid*, h.235

³⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 124-125

b. Jual beli

Kebutuhan modal kerja usaha perdagangan untuk membiayai barang dagangannya dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola jual beli dengan akad *murabahah*. Dengan berjual beli, kebutuhan modal pedagang terpenuhi dengan hargatetap, sementara Bank Syariah mendapat keuntungan *margin* tetap dengan meminimalisir risiko.

Kebutuhan modal kerja usaha kerajinan dan produsen lainnya dapat juga dipenuhi dengan akad *salam*. Dalam hal ini, Bank Syariah menyuplai mereka dengan *input* produksi sebagai modal *salam* yang ditukar dengan komoditas mereka untuk dipasarkan kembali.

C. Kontruksi

1. Pengertian Kontruksi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kontruksi adalah susunan (model, tata letak) suatu bangunan (jembatan, rumah, dan sebagainya).³⁵ Kata “kontruksi” dapat didefinisikan sebagai tatanan/susunan dari elemen-elemen suatu bangunan yang kedudukan setiap bagian-bagiannya sesuai dengan fungsinya.berbicara tentang kontruksi, maka yang terbayangkan adalah gedung bertingkat, jembatan, bendungan, jalan raya, bangunan irigasi, lapangan terbang, dan lain lain.³⁶

Kata “kontruksi” biasa didampingi dengan kata “proyek” sehingga menjadi sebuah kalimat. Kata proyek itu sendiri berarti suatu kegiatan yang dilakukan dengan waktu dan sumber daya terbatas untuk mencapai hasil akhir yang ditentukan.³⁷

Jadi, proyek kotruksi adalah suatu rangkaian kegiatan yang berkaitan dengan upaya pembangunan suatu bangunan. Suatu proses yang mengelola sumber daya proyek menjadi suatu fisik bangunan.

³⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

³⁶ Hanifar A. Rani, *Manajemen Proyek Kontruksi*, (Yogyakarta, Deepublish, 2016), h. 6

³⁷ *Ibid.*

Secara umum, konstruksi ada 2 (dua) macam, yaitu:³⁸

- 1) Kontruksi bangunan gedung, terdiri atas: bangunan gedung, perumahan, hotel dan lain-lain.
- 2) Kontruksi bangunan sipil, seperti jembatan, lapangan terbang, terowongan, irigasi, bendungan, dan lain-lain.

2. Kontruksi Pada Perbankan Syariah

Sebuah proyek konstruksi terdiri dari urutan dan rangkaian panjang sejak prakonstruksi, konstruksi, kemudian sampai pasca konstruksi. Pada proyek konstruksi biasanya Bank menyediakan kontrak pembiayaan skema jual beli dan kerjasama. Dalam hal ini skema *murabahah* pada jual beli, *mudharabah* dan *musyarakah* pada skema kemitraan/kerjasama.

Dalam skema *murabahah*, Bank akan membiayai pembelian barang kebutuhan proyek yang dibutuhkan kontraktor. Pembiayaan akan diberikan seharga pokok dan ditambah dengan margin keuntungan untuk Bank Syariah yang mana telah disetujui oleh pihak Bank dan nasabah. Sedangkan pada skema *mudharabah* dan *musyarakah*, Bank menyediakan pembiayaan syariah dengan sistem bagi hasil. Dimana pihak Bank dan kontraktor bekerjasama sebagai mitra pada proyek pembangunan konstruksi dan dalam hal ini bentuk kesepakatan yaitu nisbah bagi hasil. Dalam skema ini nasabah bisa mendapatkan mekanisme pembayarahan yang lebih fleksibel sesuai dengan keuntungan mereka.

Untuk lebih jelasnya perhatikan table berikut:

Tabel 2.1

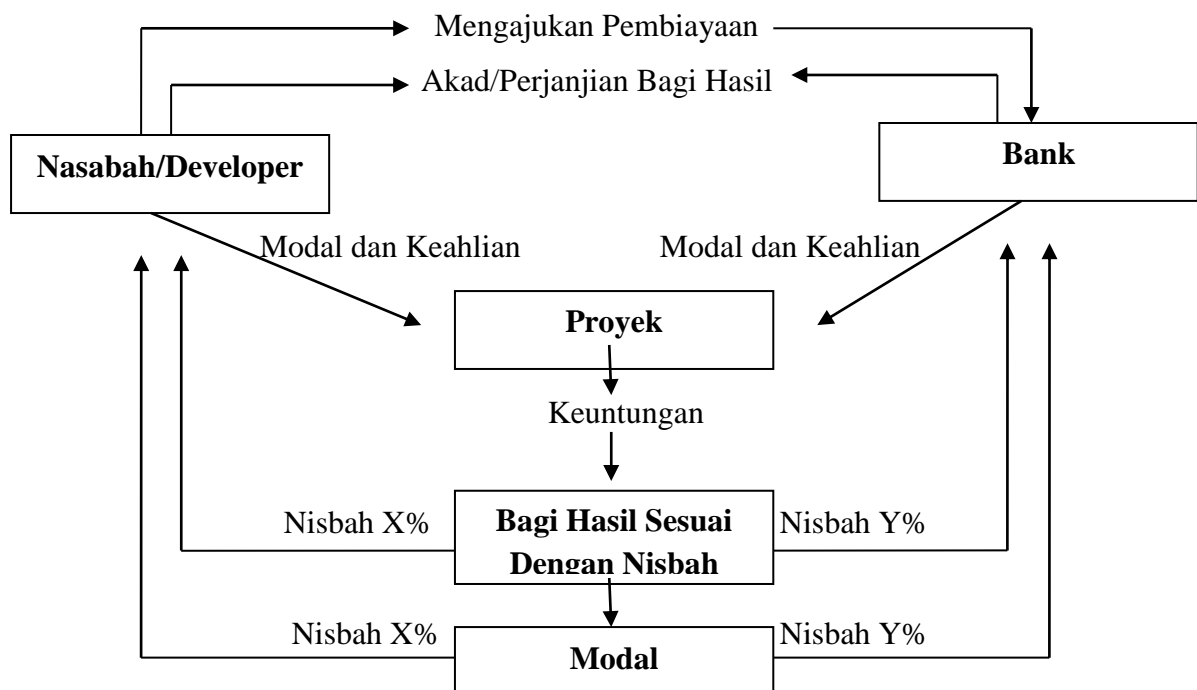
Perbedaan Kontrak Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja Kontruksi

Jenis Pembiayaan	Kontrak Perjanjian	Skema Pembayaran
Pembiayaan Modal Kerja Kontruksi	Akad <i>Murabahah</i> (jual beli). Bank membiayai pembelian barang-barang kebutuhan konstruksi.	Harga pokok + margin (keuntungan) Bank Syariah.

³⁸ *Ibid.*

	Akad <i>Mudharabah</i> dan <i>Musyarakah</i> (kerjasama). Bank memberikan dana sebagai modal.	Pengembalian pokok modal + bagi hasil Bank Syariah.
--	---	---

Berdasarkan penjelasan diatas, maka alur transaksi Pembiayaan Modal Kerja Kontruksi Musyarakah adalah sebagai berikut :



Gambar 2.2

Alur Transaksi Modal Kerja Kontruksi Musyarakah

D. Akad

1. Pengertian Akad

Secara bahasa akad berasal dari kata *al-aqdu* adalah *ar-rabthu wa al-ihkam wa at-taqwiyah* (mengikat, menetapkan, menguatkan). Dikatakan, '*Aqd al-halayn* maknanya adalah, mengikat tali dengan tali yang lainnya. Didalam

kamus Mishbah al-Munir dinyatakan, *Aqadu al-habla aqd fa an'aqada* (aku mengikat tali dengan suatu ikatan sehingga menjadi terikat).³⁹

Sedangkan menurut terminologi, akad adalah pertemuan *ijab* dan *qabul* sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.⁴⁰ Jadi akad adalah mengikat dua kehendak tersebut (*ijab* dan *qabul*). Sedangkan menurut UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 1 nomor (13) disebutkan bahwa aqad adalah kesepakatan tertulis antara Bank dan Unit Usaha Syariah (UUS) dan pihak yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai prinsip syariah.⁴¹

Akad dalam fiqih muamalah terbagi menjadi dua:

- a. Akad *Tabarru'* (akad kebajikan), yaitu akad yang bersifat *non profit transaction* dengan tujuan transaksi adalah tolong menolong dan bukan keuntungan komersil, dimana pihak yang berbuat kebaikan boleh meminta kepada *counter partnya* untuk menutup sekedar biaya untuk melakukan akad *tabarru'* dan tidak akan berubah menjadi *tijarah*, kecuali ada persetujuan sebelumnya. Contoh: *Qardhul Hasan, Hibah, Shadaqah, Wakaf, Rahn, Wakalah, Kafalah*.
- b. Akad *Tijarah*, yaitu akad yang bersifat *profit transaction oriented* dengan tujuan transaksi adalah mencari keuntungan bersifat komersil, akad *tijarah* dapat berubah menjadi *tabarru'* dengan cara pihak yang tertahan haknya dengan rela melepaskan haknya, dan para pihak mendapat bagi hasil dari *centanty return*, dan *natural uncertainty return*. Contoh: *Murabahah, Musyarakah, Musyarakah Muthanaqishah, Mudharabah, Bai' as-Salam, Bai' al-Istisna', Ijarah*.⁴²

³⁹ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), h. 76

⁴⁰ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010), h. 68

⁴¹ Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

⁴² Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 90

2. Rukun dan Syarat Akad

Rukun akad harus meliputi beberapa unsur, yaitu:⁴³

- a. Para pihak yang membuat akad (*al-‘aqdain*)
- b. Pernyataan kehendak para (*shighatul-‘aqad*)
- c. Objek Akad (*mahallul-‘aqad*)
- d. Tujuan Akad (*maudhu’-al-‘aqad*)

Sementara itu ulama’ fiqih juga telah menetapkan syarat akad sebagai berikut:

- a. *Mukallaf*, artinya pihak yang melakukan akad tersebut telah cakap bertindak secara hukum
- b. Akad tersebut diakui oleh *syara’*
- c. Akad tidak dilarang oleh *nash*
- d. Akad yang dilakukan itu memenuhi syarat-syarat khusus yang terikat dengan yang diakadkan.
- e. Akad tersebut bermanfaat

3. Asas Akad

Akad dilakukan berdasarkan asas:⁴⁴

- a. *Ikhtiyari/sukarela*. Setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tertekan salah satu pihak atau pihak lain.
- b. *Amanah/menepati janji*. Setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera janji.
- c. *Ikhtiyar/kehati-hatian*. Setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
- d. *Luzum/tidak berubah*. Setiap akad yang dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktek spekulasi atau maisir.

⁴³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2010), h.97

⁴⁴ Pusat Pengkajian Hukum Islam Masyarakat Madani (PPHIMM), *Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009) , h.15

- e. Saling menguntungkan. Setiap akad yang dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
- f. Taswiyah/kesetaraan. Para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- g. Transparasi. Setiap akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.
- h. Kemampuan. Setiap akad dilakukan sesuai dengan kesepakatan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.
- i. Itikad baik. Akad dilakukan dalam rangka menegakkan kemaslahatan, tidak mengandung unsure jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
- j. Sebab yang halal. Tidak bertentangan dengan hukum tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.

4. Akad Pada Pembiayaan Modal Kerja

Pada Perbankan Syariah terdapat 6 macam pembiayaan modal kerja :

- a. Mudharabah
- b. Musyarakah
- c. Murabahah
- d. Ijarah
- e. Istisna'
- f. Salam

E. Musyarakah

1. Pengertian Musyarakah

Musyarakah secara etimologis diambil dari bahasa Arab yaitu *syarika (fi'il madhi)*, *yashruku (fi'il mudhari')* artinya menjadi sekutu atau syarikat, yakni bercampurnya salah satu dari dua harta dengan harta lainnya, tanpa dapat dibedakan antara keduanya. Secara terminologis, adalah akad kerjasama antara

dua pihak atau lebih dalam hal permodalan, keterampilan, atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah.⁴⁵

Menurut Adiwarman A. Karim dalam bukunya yang berjudul *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* bahwa “Bentuk umum dari usaha bagi hasil adalah *musyarakah* (*syirkah* atau *syarikah*). Transaksi *musyarakah* dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerjasama untuk meningkatkan untuk meningkatkan asset yang mereka miliki bersama-sama. Semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih dimana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud maupun tidak berwujud.”⁴⁶

Jadi, *Musyarakah* adalah akad kerjasama diantara dua pihak atau lebih yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan porsi dana masing-masing. Landasan syariah pembiayaan *musyarakah* adalah Fatwa DSN MUI No.08/DSM-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*.⁴⁷

Berbeda dengan *mudharabah* dimana pihak *sahibul mal* menyediakan dana 100% , dalam skema *musyarakah* ini Bank memberikan sejumlah yang disepakati dan Bank mempunyai hak untuk melakukan *hands-on management* terhadap usaha yang dikelola oleh nasabahnya.⁴⁸

Musyarakah merupakan salah satu jenis kontrak yang diterapkan oleh Perbankan Syariah. *Musyarakah* diterapkan melalui mekanisme pembagian keuntungan serta kerugian (*profit loss sharing*) diantara para pihak (*mitra/syarik*) melalui metode *profit* maupun *revenue sharing*. Akad *musyarakah* dapat diaplikasikan dalam berbagai bentuk produk pembiayaan, baik yang bersifat produktif, maupun konsumtif untuk tujuan modal kerja usaha, investasi, maupun konsumsi.⁴⁹

⁴⁵ Rahmad Syafe’I, *Fiqih Muamalat*, (Bandung: Pustaka setia, 2001), h. 183

⁴⁶ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2014) h. 102

⁴⁷ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta, Kencana 2017), h. 78

⁴⁸ Mahmudatus Sa’diyah, *Musyarakah dalam Fiqih dan Perbankan Syariah*, (Jurnal, STAIN Kudus , 2014) h. 313

⁴⁹ <https://www.ojk.go.id> Diunduh pada tanggal 30 Juli 2019

2. Dasar Hukum Syariah

a. Al-Qur'an

Konsep syirkah (*musyarakah*) dikembangkan dalam Islam kedalam bentuk-bentuk kerjasama berusaha dalam suatu praktek tertentu. Konsep ini dikembangkan dengan berdasarkan pada prinsip bagi hasil. Dasar hukum yang mendasari konsep ini adalah:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجَةٍ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنْ
عَلَىٰ بَعْضِ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا ۖ الْخُلَطَاءَ ۗ لِيَبْغَىٰ بَعْضُهُمْ
أَصْلِحَتْ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۖ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَتَّهُ فَاسْتَعْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ
رَاكِعًا وَأَنَابَ ۗ

Daud berkata: “Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal soleh; dan amat sedikitlah mereka ini.” Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyukur sujud dan bertaubat. (Qs.Shad: 24)⁵⁰

Lafadz “*al-khulatha*” dalam ayat ini diartikan saling bersekutu/partnership, bersekutu dalam konteks ini adalah bekerjasama dua atau lebih pihak untuk melakukan sebuah usaha perniagaan. Ayat ini menunjuk pada dibolehkannya akad *musyarakah*.

Dari ayat ini juga menafsirkan bahwa hendaknya memilih partner yang sholeh, amanah, memiliki perhitungan yang baik, dan jika ada masalah hendaklah diselesaikan dengan cara baik-baik.

b. Hadits

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ قَالَ « إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ أَنَا تَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ
أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا »

⁵⁰ Mahmud Yunus, *Terjemahan Al-qur'an Al Karim*, Cet. XXI (Jakarta: Hidayakarya Agung, 1981), h. 670

Dari Abu Hurairah r.a bahwa Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa Sallam bersabda: “Allah berfirman: aku menjadi orang ketiga dari dua orang yang bersekutu selama salah seorang dari mereka tidak berkhianat kepada temannya. Jika ada yang berkhianat, aku keluar dari (persekutuan) mereka” Riwayat Abu Dawud. Hadits Sahih menurut Hakim.⁵¹

c. Ijma’

Hasil ijma’ lain diungkapkan oleh Ibnu Qudamah dalam kitabnya al Mughni, telah berkata, “Kaum muslim telah berkonsensus terhadap legitimasi *musyarakah* secara global walaupun terdapat perbedaan pendapat dalam beberapa elemen darinya.⁵²

3. Rukun dan Syarat Musyarakah

Rukun *musyarakah* ada 3 yaitu:⁵³

- a. Pihak yang berkontrak
- b. Objek kesepakatan (modal dan kerja)
- c. Sighat (ucapan), yaitu ijab dan qabul (penawaran dan penerimaan)

Adapun yang menjadi syarat *musyarakat* menurut kesepakatan ulama, yaitu:

- a. Dua pihak yang melakukan transaksi mempunyai kecakapan/keahlian untuk mewakili atau menerima perwakilan.
- b. Modal *musyarakah* diketahui.
- c. Modal *musyarakah* ada pada saat transaksi.
- d. Besarnya keuntungan diketahui dengan penjumlahan yang berlaku, seperti setengah, dan lain sebagainya.⁵⁴

⁵¹ Ibnu Hajar Al Asqalani, *Bulughul Maram*, (Surabaya: Grafis Mutiara, 2011), h. 397

⁵² Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: GemaInsani Pers, 2001), h. 91

⁵³ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta: LPEE Usakti, 2009), h. 297

⁵⁴ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ensiklopedia Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Mazhab*, (Yogyakarta: Maktabah al Hanif, 2009), h. 266

Beberapa ketentuan pembiayaan musyarakah menurut fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) sebagai berikut:⁵⁵

- a. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
 - 1) Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
 - 2) Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
 - 3) Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
- b. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:
 - 1) Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
 - 2) Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.
 - 3) Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur asset *musyarakah* dalam proses bisnis normal.
 - 4) Setiap mitra member wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola asset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas *musyarakah* dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
 - 5) Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.
- c. Obyek akad (modal, kerja, dan kerugian)
 - 1) Modal
 - a) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak, atau yang lainnya sama.

⁵⁵ <http://www.mui.or.id> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah

- b) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan, atauy menghadiahkan modal *musyarakah* kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.
- c) Pada prinsipnya, dalam pembiayaan *musyarakah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.

2) Kerja

- a) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan *musyarakah*; akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.
- b) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam *musyarakah* atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

3) Keuntungan

- a) Keuntungan harus dikualifikasikan dengan jelas untuk menghindari perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian *musyarakah*.
- b) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.
- c) Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau keuntungan itu diberikan kepadanya.
- d) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.

4) Kerugian

Kerugian harus dibagi diantara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

d. Biaya operasional dan persengketaan

- 1) Biaya operasional dibebankan pada modal bersama.
- 2) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajiban atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah.

4. Jenis-jenis *Musyarakah*

Para ulama *fiqh* membagi *syirkah* menjadi dua macam:

a. *Syirkah amlak* (perserikatan dalam kepemilikan)

Syirkah amlak adalah *syirkah* yang terjadi bukan karena akad, tetapi karena usaha tertentu atau terjadi secara alami. Oleh karena itu, *syirkah amlak* dibedakan menjadi dua: *sirkah amlak-ikhtiari*, dan *amlak-ijbari*.⁵⁶

- 1) *Syirkah amlak-ikhtiari* yaitu perserikatan yang muncul akibat tindakan hukum orang yang berserikat, seperti dua orang yang sepakat membeli suatu barang atau keduanya menerima hibah, wasiat, atau wakaf dari orang lain maka benda-benda ini menjadi harta bersama bagi mereka berdua.⁵⁷
- 2) *Syirkah amlak-ijbari* yaitu perserikatan yang muncul secara paksa bukan keinginan yang berserikat, artinya hak milik bagi mereka berdua atau lebih tanpa dikehendaki oleh mereka. Seperti harta warisan yang mereka terima dari ayahnya yang telah wafat. Harta warisan itu menjadi hak milik bersama bagi mereka yang memiliki hak warisan. Menurut para fukaha, hukum kepemilikan *syirkah amlak* disesuaikan dengan hak masing-masing yaitu bersifat sendiri-sendiri secara hukum. Artinya, seseorang tidak berhak

⁵⁶ Maulana Hasanudin dan Jail Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kenacana, 2012), h. 22

⁵⁷ Abdul Rahman Ghazali dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2015) h. 131

untuk menggunakan atau menguasai milik mitranya tanpa izin dari yang bersangkutan.⁵⁸

b. *Syirkah al-uqud* (perserikatan berdasarkan aqad)

Yang dimaksud dengan syirkah uqud adalah dua orang atau lebih melakukan akad untuk kerjasama (berserikat) dalam modal dan keuntungan. Artinya, kerjasama ini didahului oleh transaksi dalam penanaman modal dari kesepakatan pembagian keuntungan.⁵⁹

Musyarakah akad tercipta dengan cara kesepakatan antara dua orang atau lebih setuju bahwa setiap orang dari mereka memberikan modal *musyarakah*. Mereka pun sepakat berbagi keuntungan dan kerugian.⁶⁰

Musyarakah akad terbagi menjadi: *al-'inan*, *al-mufawadhah*, *al-a'maal*, *al-wujuh*, dan *al-mudharabah*.⁶¹

1) *Syirkah Al-'inan*

Penggabungan harta atau modal dua orang atau lebih yang tidak selalu sama jumlahnya. Boleh satu pihak memiliki modal lebih besar dari pihak lainnya. Kedua belah pihak berbagi keuntungan dan kerugian sebagaimana yang telah disepakatin.

2) *Syirkah Mufawadhah*

Perserikatan yang modal semua pihak dan bentuk kerjasama yang mereka lakukan baik kualitas maupun kuantitasnya sama dan keuntungan dibagi rata.⁶² Dalam *syirkah* ini masing-masing pihak harus sama-sama bekerja. Dengan demikian, syarat utama dari jenis *syirkah* ini adalah kesamaan dana yang diberikan, kerja, tanggungjawab, dan beban utang dibagi oleh masing-masing pihak.⁶³

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 92

⁶¹ *Ibid.*

⁶² Yasid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), h. 127

⁶³ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 92

Hanafi dan Malik membolehkan *syirkah mufawadhah*, namun diantara mereka terdapat perbedaan mengenai bentuknya. Menurut pendapat Hanafi: *syirkah mufawadhah* adalah dua orang berserikat pada suatu usaha yang mereka miliki, seperti emas dan mata uang, dan harus bersamaan modalnya. Oleh karena itu, menurut mereka jika modalnya tidak sama, maka perkongsian menjadi tidak sah.⁶⁴

Maliki berpendapat: dalam *syirkah mufawadhah* boleh tidak sama besar modalnya, dan keuntungannya dibagi menurut perbandingan persentase modal masing-masing yang ditanam. Tidak ada perbedaan dalam masalah modal yang ditanam, baik berupa barang maupun uang. Juga tidak dibedakan antara menjadikan perkongsian tersebut semua harta yang dimiliki atau sebagainya saja untuk usaha, serta sama saja antara harta mereka, apakah dicampur menjadi satu sehingga tidak dapat dibedakan atau dapat dibedakan sesudah dicampur menjadi satu, dan kekuasaan berada pada keduanya.⁶⁵

Hanafi: *syirkah* hukumnya tetap sah, meskipun harta masing-masing perkongsian berada ditangannya tidak dikumpulkan. Adapun pendapat mazhab Syafi’I dan Hambali bahwa *syirkah* demikian tidak sah.⁶⁶

Tabel 2.2

Perbedaan *syirkah ‘Inan* dan *syirkah Mufawadhah*⁶⁷

Aspek	<i>Syirkah ‘inan</i>	<i>Syirkah mufawadhah</i>
Manajerial/al-‘amal (pekerjaan)	Persentase tidak sama persis	Masing-masing 50%
Capital/al-maal (permodalan)	Persentase tidak sama persis	Masing-masing 50%
Profit sharing	Sesuai dengan	50% : 50%

251

⁶⁴ Muhammad bin ‘Abdurrahman ad-Dimasyqi, *Fiqh Empat Mazhab*, (Hasyimi, 2004) h.

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah, Prakti, Kritik*, (Yogyakarta: Teras, 2012) h.171

	kontribusi di bidang manajerial dan capital	
--	---	--

3) *Syirkah A'amaal*

Adalah kontrak kerjasama antara dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. Misalnya, kerjasama dua orang pihak arsitek untuk menggarap sebuah proyek, atau kerjasama dua orang penjahit menerima order pembuatan seragam sebuah kantor.⁶⁸

4) *Syirkah Wujuh*

Adalah kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan persentase baik serta ahli dalam bisnis. Mereka member barang secara kredit dari suatu perusahaan dan menjual barang tersebut secara tunai. Mereka berbagi dalam keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyumplai yang disediakan oleh setiap mitra. Jenis ini tidak memiliki modal karena pemberian secara kredit berdasarkan atas jaminan tersebut. Karenanya, kontrak ini pun lazim disebut sebagai *musyarakah piutang*.⁶⁹

Tabel 2.3

***Syirkah wjuh dan A'mal*⁷⁰**

Aspek	<i>Syirkah Wujuh</i>	<i>Syirkah A'mal</i>
Manajerial/al-a'mal (pekerjaan)	Keahlian sebagai <i>syirkah</i> dalam bentuk personal	Berserikat dalam profesi yang sama atau antar profesi
Capital/al-mal (permodalan)	-	-
Profit Sharing	Sesuai dengan kontribusi	Sesuai dengan

⁶⁸ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 92

⁶⁹ *Ibid*, h.93

⁷⁰ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah, Praktiki, Kritik*, (Yogyakarta: Teras, 2012) h. 171

	pekerjaan	kontribusi pekerjaan
--	-----------	-------------------------

5. Berakhirnya Musyarakah

Musyarakah akan berakhir apabila terjadi hal-hal berikut:⁷¹

- a. Salah satu pihak membatalkannya meskipun tanpa persetujuan pihak lainnya sebab *syirkah* adalah akad yang terjadi atas dasar rela sama rela dari kedua belah pihak yang tidak ada kemestian untuk dilaksanakannya apabila salah satu pihak tidak menginginkannya lagi. Hal ini menunjukkan pencabutan kerelaan *syirkah* oleh salah satu pihak.
- b. Salah satu pihak kehilangan kecakapan untuk bertasharruf (keahlian mengelola harta), baik karena gila maupun karena alasan lainnya.
- c. Salah satu pihak meninggal dunia, tetapi apabila anggota *syirkah* lebih dari dua orang, yang batal hanyalah yang meninggal saja. *Syirkah* berjalan terus pada anggota-anggota yang masih hidup. Apabila ahli waris anggota yang meninggal menghendaki untuk serta dalam *syirkah* tersebut, maka dilakukan perjanjian bagi ahli waris yang bersangkutan.
- d. Salah satu pihak ditaruh dibawah pengampunan, baik karena boros yang terjadi pada waktu perjanjian *syirkah* tengah berjalan maupun sebab lainnya.
- e. Salah satu pihak jatuh bangkrut yang berakibatkan tidak berkuasa lagi atas harta yang menjadi saham *syirkah*. Pendapat itu dikemukakan oleh Mazhab Maliki, Syafi'i, dan Hambali. Hanafi berpendapat bahwa keadaan bangkrut itu tidak membatalkan perjanjian yang dilakukan oleh yang bersangkutan.
- f. Modal para anggota *syirkah* lenyap sebelum dibelanjakan atas nama *syirkah*. Bila modal tersebut lenyap sebelum terjadi pencampuran harta hingga tidak dapat dipisah-pisahkan lagi, yang menanggung risiko adalah para pemiliknya sendiri. Apabila harta lenyap setelah terjadi pencampuran, maka menjadi risiko bersama. Kerusakan yang terjadi setelah

⁷¹Hendi Suendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), h. 133-134

dibelanjakan, dan masih ada sisa harta, *syirkah* masih dapat berlangsung dengan kekayaan yang masih ada.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Jenis pendekatan ini merupakan penelitian kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan serangkaian informasi yang digali dari hasil penelitian masih merupakan fakta-fakta verbal, atau berupa keterangan-keterangan saja.⁷² Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status gejala yang ada yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan. Penelitian deskripsi tidak dimaksudkan untuk menguji hipotesis tertentu, tetapi hanya menggambarkan apa adanya tentang suatu variabel, gejala atau keadaan.⁷³

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana peneliti melakukan penelitian untuk memperoleh data-data yang di perlukan. Adapun lokasi penelitian ini dilaksanakan di PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, Jl. Brigjen Katamso, Medan. Waktu yang digunakan mulai dari penyusunan proposal sampai tersusunnya laporan penelitian yaitu pada bulan Juli sampai dengan selesai.

C. Subjek Penelitian

Subjek penelitian ini adalah individu yang dijadikan sasaran kasus yang diteliti sebagai sumber informasi. Subjek penelitian ini adalah pegawai bagian pemasaran (marketing) dan pegawai bagian pengawas penyaluran pembiayaan pada Bank Sumut Cabang Syariah Medan.

⁷² Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2005) h. 118

⁷³ Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2005), h. 309-310

D. Sumber Data

a. Data primer

Data yang diperoleh peneliti dari sumber asli. Dalam hal ini maka proses pengumpulan datanya perlu dilakukan dengan memperhatikan siapa sumber utama yang akan dijadikan objek penelitian. Dengan demikian pengumpulan data primer merupakan bagian integral dari proses penelitian ekonomi yang digunakan untuk mengambil keputusan.⁷⁴

Dalam penelitian ini, penulis mengambil data primer dari hasil wawancara yang sesuai dengan list wawancara (terlampir) kepada pegawai bagian legal dan admin pembiayaan Bapak Heru Kurniawan dan bagian pengawas pembiayaan Bapak M. Nazri Mangunsong.

E. Teknik dan Instrumen Pengumpulan Data

a. Wawancara

Teknik wawancara yaitu suatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan pada para responden. Wawancara bermakna berhadapan langsung antara interview dengan responden dan kegiatannya dilakukan secara lisan.⁷⁵

Dalam hal ini wawancara dilakukan dengan Bapak Heru Kurniawan selaku pegawai bagian legal dan admin pembiayaan dan Bapak M. Nazri Mangunsong selaku bagian pengawas pembiayaan.

b. Observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti. Dalam menggunakan teknik observasi yang terpenting ialah mengandalkan pengamatan dan ingatan.⁷⁶ Dalam

⁷⁴Muhammad, *Metodologi Penelitian Islam: Pendekatan Kualitatif* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005) h. 118

⁷⁵Jogiyanto, *Metode Penelitian Bisnis*, (Yogyakarta: BPFE Yogyakarta, 2007) h. 89

⁷⁶Husain Usman dan Purnomo Setiadi Akbar, *Metode Penelitian Sosial*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1996)

observasi ini peneliti mengamati langsung seluruh kegiatan operasional yang dilaksanakan di PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan.

c. 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. Teknik dokumentasi berproses dan berawal dari menghimpun dokumen, memilih-milih dokumen sesuai dengan tujuan penelitian, mencatat dan menerangkan, menafsirkan dan menghubungkan-hubungkan dengan fenomena lain.

F. Analisis Data

Penulis menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode *deskriptif analisis*, yaitu metode yang berusaha memberikan gambaran yang jelas, sistematis, mendalam dan fakta yang tepat dari permasalahan yang terdapat pada ketiga kelompok usaha, kemudian menganalisis secara kritis masalah yang diangkat sehingga menghasilkan gambaran yang utuh tentang objektif kajian. Dalam metode ini penulis mencoba memberikan gambaran yang riil tentang permasalahan serta penyelesaian dalam pembiayaan modal kerja konstruksi dengan akad *Musyarakah* pada PT Bank Sumut Cabang Syariah Medan.

Menurut Arikunto, penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status suatu gejala yang ada, yaitu keadaan gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan.⁷⁷ Analisis data dalam kualitatif dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai data dalam periode tertentu. Aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam analisis data yaitu :

- a. Reduksi data, yaitu merangkum, memilah hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dalam polanya, jadi laporan

⁷⁷ Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), h. 309

lapangan sebagai bahan mentah disingkat, direduksi, disusun lebih sistematis sehingga lebih mudah dikendalikan.

- b. Display data, bertujuan untuk memudahkan dalam memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat grafik, hubungan antar kategori, chart dan sejenisnya.
- c. Penarikan kesimpulan merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh penelitian yang perlu diverifikasi berupa suatu pengulangan dari tahanan pengumpulan data yang terdahulu dan dilakukan secara lebih teliti setelah data tersaji.

G. Sistematika Pembahasan

BAB I PENDAHULUAN

BAB ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian dilakukan.

BAB II LANDASAN TEORI

Memuat uraian tentang kerangka teori relevan yang terkait dengan tema skripsi serta kajian pustaka terdahulu.

BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Berisi : Metodologi penelitian, analisis data, sumber data, tehnik mengumpulkan data serta lokasi tempat penelitian dilaksanakan. Juga sistematika penulisan yang berisi tentang gambaran umum pembahasan masing-masing Bab.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Penjelasan tentang hasil penelitian, hasil wawancara serta analisa hasil wawancara. Klasifikasi bahasan sesuai dengan pendekatan, sifat penelitian, dan rumusan masalah atau fokus penelitiannya. Pada penelitian ini, pembahasan meliputi (1) Uraian ringkas PT. Bank Sumut KCSy Medan, visi dan misi, serta uraian ringkas produk-produk Bank. (2) Pembahasan mengenai mekanisme produk pembiayaan modal kerja konstruksi dengan akad *Musyarakah*, penyelesaian pembiayaan bermasalah pada konstruksi yang terbengkalai serta kendala saat proses penyelesaian pembiayaan bermasalah.

BAB V PENUTUP

BAB terakhir berisi kesimpulan, saran-saran atau rekomendasi. Kesimpulan menyajikan secara ringkas seluruh penelitian. Dan saran-saran dirumuskan mengenai langkah-langkah apa yang perlu diambil oleh pihak-pihak terkait dengan hasil penelitian yang bersangkutan.

BAB IV

TEMUAN PENELITIAN

A. Sejarah Berdirinya Unit Usaha Syariah PT. Bank Sumut

Gagasan dan wacana untuk mendirikan Unit Usaha Syariah sebenarnya telah berkembang cukup lama dikalangan stakholder PT. Bank Sumut, khususnya direksi dan komisarisnya, yaitu sejak dikeluarkannya UU No. 10 Tahun 1998 yang memberikan kesempatan Bank Konvensional untuk mendirikan Unit Usaha Syariah. pendirian Unit Usaha Syariah juga didasarkan pada khultur masyarakat Sumatera Utara yang religious, khususnya umat Islam yang semakin sadar akan pentingnya menjalankan ajarannya dalam semua aspek kehidupan, termasuk dalam bidang ekonomi.

Komitmen untuk mendirikan Unit Usaha Syariah semakin menguat seiring dikeluarkannya fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang menyatakan bunga haram. Tentunya, fatwa ini mendorong keinginan masyarakat muslim untuk mendapatkan layanan jasa-jasa perbankan berdasarkan prinsip Syariah. Dari hasil survey yang dilakukan 8 (delapan) kota di Sumatera Utara, menunjukkan bahwa minat masyarakat terhadap pelayanan Bank Syariah cukup tinggi yaitu mencapai 70% untuk tingkat ketertarikan dan diatas 50% untuk keinginan mendapatkan pelayanan Perbankan Syariah.

Atas dasar ini dan komitmen PT. Bank Sumut terhadap pengembangan layanan Perbankan Syariah, maka pada tanggal 04 November 2004 PT. Bank Sumut membuka Unit Usaha Syariah dengan 2 (dua) Kantor Cabang Syariah yaitu Kntor Cabng Syariah Medan dan Kantor Cabang Syariah Padang Sidempuan.

Melalui pengembangan layanan Perbankan Syariah diharapkan PT. Bank Sumut lanjut mengembangkan usaha ini juga ditargetkan meningkatkan profitabilitas PT. Bank Sumut sekaligus memperkuat tingkat kesehatannya.

1. Visi dan Misi Bank Sumut Syariah

a. Visi Perusahaan

Adapun Visi dari PT. Bank Sumut Syariah adalah meningkatkan keunggulan PT. Bank Sumut dengan memberikan pelayanan lebih luas berdasarkan prinsip-prinsip Syariah sehingga mendorong partisipasi masyarakat secara luas dalam pembangunan daerah guna mewujudkan masyarakat yang sejahtera.

b. Misi Perusahaan

Misi dari PT. Bank Sumut Syariah adalah mengelola dana pemerintah dan masyarakat serta professional yang didasarkan pada prinsip-prinsip Syariah.

2. Ruang Lingkup Bidang Usaha dan Produk

Dalam kegiatan operasionalnya Unit Usaha Syariah PT. Bank Sumut membagi produknya menjadi 2 bagian :

a. Produk Penghimpun Dana (*Funding*)

Adapun produk PT. Bank Sumut Syariah yang bersifat menghimpun dana adalah :

1) Produk *Wadiah*

a) Tabungan iB Martabe (*Marwah*)

Merupakan tabungan yang dikelola berdasarkan prinsip *Wadiah Yad-Dhamanah* yang merupakan titipan murni dengan seizin pemilik dana (*Shahibul-mal*), Bank dapat mengelolanya didalam operasional Bank untuk mendukung sector *riil*, menjamin bahwa dana tersebut dapat ditarik setiap saat oleh pemilik dana.

Syarat-syarat pembukaan tabungan *Marwah* :

- (1) Fotocopy Kartu Identitas yang masih berlaku
- (2) Mengisi dan menandatangani formulir permohonan pembukaan rekening
- (3) Setoran awal minimal Rp. 10.000,-
- (4) Setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000,-

- (5) Pajak sesuai ketentuan pemerintah
- (6) Tidak dikenakan biaya administrasi
- (7) Biaya penutupan rekening Rp. 10.000,-

b) *Simpanan Giro Wadiah*

Merupakan produk penyimpanan dana yang menggunakan prinsip *Wadiah Yad-Dhamanah* (titipan murni). Pada produk ini nasabah menitipkan dana dan Bank akan menggunakan dana tersebut dengan prinsip Syariah dan menjamin akan mengembalikan titipan tersebut secara utuh bila sewaktu-waktu nasabah membutuhkannya.

Syarat-syarat pembukaan simpanan Giro Wadiah :

- (1) Fotocopy kartu identitas yang masih aktif
- (2) Mengisi aplikasi pembukaan rekening Giro
- (3) Mengisi spesimen tanda tangan beserta pasphoto nasabah atau pemimpin perusahaan
- (4) Untuk perusahaan atau badan usaha harus dilengkapi dengan company profile, SIUP, SITU, TDP, dan akta pendirian perusahaan
- (5) Akad pembukaan rekening Giro

2) *Produk Mudharabah*

Adapun jenis produk *Mudharabah* yaitu :

a) *Tabungan iB Martabe Bagi Hasil (Marhamah)*

Merupakan produk penghimpun dana yang dalam pengelolaannya menggunakan prinsip *Mudharabah Mutalaqah*, yaitu investasi yang dilakukan oleh nasabah sebagai pemilik dana (*shahibul-mal*) dan Bank sebagai pihak bebas tanpa pembatasan dari pemilik dana menyalurkan dana nasabah tersebut dalam bentuk pembiayaan kepada usaha-usaha yang menguntungkan dan tidak bertentangan dengan prinsip Syariah.

Syarat-syarat pembukaan tabungan iB Martabe bagi hasil (*Marhamah*) :

- (1) Fotocopy kartu identitas yang masih aktif

- (2) Mengisi dan menandatangani formulir permohonan pembukaan rekening
- (3) Setoran awal minimal Rp. 50.000,-
- (4) Saldo minimal Rp.50.000,-
- (5) Pajak sesuai pemerintah
- (6) Table pembagian nisbah (bagi hasil) tabungan *Marhamah* terlampir

3) Deposit iB Ibadah

Merupakan produk yang sistem pengelolaannya berdasarkan prinsip Mudharabah Mutalaqah. Prinsip sama dengan tabungan *Marhamah* akan tetapi dana yang disimpan oleh nasabah dapat ditarik berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan dengan bagi hasil dan keuntungan yang telah disepakati bersama. Investasi akan disalurkan untuk usaha yang produktif dan halal.

4) Tabungan Makbul

Merupakan tabungan khusus PT. Bank Sumut sebagai sarana BPHI (Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji) penabung perorangan secara bertahap ataupun sekaligus dan tidak dapat melakukan transaksi penarikan.

Syarat-syarat pembukaan tabungan makbul :

- a) Penabung adalah perorangan yang berniat menunaikan ibadah haji bentuk tabungan.
- b) Mengisi fomulir permohonan dengan melengkapi kartu identitas
- c) Pembukaan rekening hanya dapat dilakukan pada unit kantor yang berlokasi sesuai dengan alamat domisili
- d) Setoran awal Rp. 1.000.000,-
- e) Setoran selanjutnya Rp. 100.000,-
- f) Tidak dapat melakukan penarikan kecuali penutupan tabungan

b. Produk Penyaluran Dana (*Lending*)

Adapun produk PT. Bank Sumut KCSy Medan yang bersifat menyalurkan dana adalah :

- 1) Pembiayaan dengan akad Jual-Beli (*Murabahah*)
- 2) Pembiayaan dengan sistem bagi hasil (*Mudharabah*)
- 3) Pembiayaan *Musyarakah*
- 4) Pinjaman (*Qard*) dengan Gadai Emas iB

3. Prosedur Penyaluran Pembiayaan

Prosedur penyaluran pembiayaan merupakan suatu sistematis sehubungan dengan pengelolaan pembiayaan, mulai dari tahap pengajuan berkas-berkas pembiayaan yang diajukan sampai dengan tahap pelaksanaan penyaluran pembiayaan.

Adapun prosedur penyaluran pembiayaan pada PT. Bank Sumut KCSy terdiri dari beberapa tahap, yaitu sebagai berikut :

a. Tahap Pengajuan Berkas

Dalam hal ini pemohon pengajuan untuk memperoleh pembiayaan. Berkas-berkas berbeda antar pegawai negeri dan pegawai swasta serta seorang wiraswasta.

- 1) Bagi Pegawai Negeri
 - a) Fotocopy KTP Suami Istri masing-masing dua lembar
 - b) Fotocopy Kartu Keluarga
 - c) Fotocopy SK pengangkatan terakhir
 - d) Fotocopy kartu pegawai
 - e) Fotocopy jaminan (tanah, bangunan, kendaraan yang dimiliki)
 - f) Surat keterangan/rekomendasi perusahaan
- 2) Bagi Pegawai Swasta
 - a) Fotocopy KTP Suami Istri masing-masing dua lembar
 - b) Fotocopy Kartu Keluarga
 - c) Fotocopy agunan

3) Bagi Wiraswasta

a) Mengajukan proposal yang berisi tentang :

- (1) Latar belakang perusahaan (seperti riwayat singkat perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus, pengetahuan dan pendidikan, perkembangan perusahaan, relasinya, pengalamann usaha)
- (2) Maksud dan tujuan
- (3) Besar kredit dan jangka waktu
- (4) Adanya agunan dengan syarat agunan harus diasuransikan terlebih dahulu.

b) Melampirkan dokumen-dokumen yang meliputi :

- (1) Fotocopy akta notaries (perusahaan perseroan atau yayasan)
- (2) Fotocopy tanda daftar perusahaan
- (3) Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- (4) Surat pengesahan dari departemen kehakiman
- (5) Neraca dan laporan laba/rugi

b. Tahapan Penilaian Pembiayaan

Bank meneliti apa, bagaimana, dan siapa calon peminjamnya, sehingga untuk menentukan nilai pembiayaan pada PT. Bank Sumut KCSy Medan menggunakan prinsip 5C.

1) Character (Watak)

Karakter dari seorang calon pemohon dapat diketahui dari :

- a) Riwayat hidup
- b) Cara/pola hidup
- c) Sikap/sifat pemohon pembiayaan

2) Capacity (Kemampuan)

Kemampuan pemohon memperoleh pembiayaan, memanfaatkannya, dan membayarnya kembali.

3) Capital (Modal)

Penyelidikan terhadap modal dari pemohon pembiayaan tidak hanya dilihat dari besar kecilnya modal, tetapi bagaimana distribusi modal

tersebut ditempatkan oleh si pemohon, cukuplah modal yang tersedia sehingga segala sumber-sumber produksi bergerak secara efektif dan efisien. Penggunaan modal juga diteliti untuk mengetahui apakah modal berjalan dengan baik sehingga perusahaan dapat berjalan dengan lancar.

4) Collecteral (jaminan)

Adapun syarat-syarat barang yang dapat dijadikan jaminan adalah :

- a) Memiliki harga pasar
- b) Tidak dalam keadaan sedang dijaminkan
- c) Memiliki bukti-bukti kepemilikan
- d) Memiliki nilai yang cukup untuk menjamin pembiayaan

c. Tahap Pencairan Informasi Debitur

- 1) Menyelidiki berkas pinjaman, tujuannya untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar termasuk menyelidiki keabsahan berkas.
- 2) Interview dengan pemohon pembiayaan, merupakan penyelidikan dimana calon peminjam langsung berhadapan pihak Bank. Tujuannya, untuk meyakinkan pihak Bank apakah berkas-berkas tersebut telah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan pihak Bank. Interview ini juga untuk mengetahui kerugian dan kebutuhan nasabah sebenarnya. Dua hal penting yang harus diketahui dari interview adalah tujuan penggunaan kredit dan bagaimana rencana pengambilan pembiayaan tersebut. Hal lain yang perlu diketahui dari interview adalah mengenai usaha nasabah (bidang apa dan bagaimana produksi yang diusahakan) dan mengenai situasi perdagangan nasabah serta bagaimana persaingannya.

d. Tahap Analisa Pembiayaan

Pada tahap ini dilakukan kegiatan pemeriksaan ke lokasi dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan.

Kegiatan ini dilakukan untuk mengetahui tentang :

- 1) Kebenaran atas keterangan tentang bidang usaha nasabah, izin usahanya, akta perusahaan dan lain sebagainya.
- 2) Kelancaran usaha yang diketahui dari data tentang perkembangan usahanya.
- 3) Kualitas dari barang-barang yang diproduksi atau barang-barang yang diperdagangkan, juga tentang kecocokan harga dengan harga pasar.
- 4) Kemampuan dan pengetahuan manajemen dalam bidang usahanya tersebut.
- 5) Lokasi perusahaan, apakah mendekati pasar atau mendekati sumber bahan mentah/lokasi kerja.

Pada saat melakukan pengecekan lapangan, hendaknya para debitur tidak memberitahukan kepada nasabah, sehingga apa yang dilihat di lapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya. Hasil yang diperoleh kemudian dicocokkan dengan hasil interview, apabila terdapat ketidaksesuaian maka pihak Bank melakukan perbaikan terhadap berkas tersebut. Kegiatan pemeriksaan atau survey lapangan dilakukan oleh petugas lapangan atau Account Officer dan kepala bagian pembiayaan atau Manager Operasional.

e. Tahap Pelaksanaan Pembiayaan

Setelah dilakukan pengecekan ulang, pihak Bank memutuskan apakah nasabah berhak mendapatkan pembiayaan atau tidak. Keputusan pelaksanaan pembiayaan dilakukan oleh Manager Operasional dan kepala bagian pembiayaan dalam suatu rapat tentang pembiayaan tersebut. Hal ini mencakup jumlah uang yang dapat dijadikan pembiayaan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan, selanjutnya pihak Bank melakukan perjanjian secara tertulis dengan pihak nasabah. Penandatanganan dilaksanakan antara pihak Bank dan nasabah secara langsung atau melalui proses notaries. Setelah itu, maka pencairan dana tersebut baru dilakukan oleh pihak Bank.

4. Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi dapat memberikan gambaran secara skematis tentang hubungan kerjasama antara orang-orang yang terdapat dalam organisasi dengan jelas. Adapun struktur organisasi pada PT. Bank Sumut KCSy Medan adalah sebagai berikut⁷⁸ :

B. Mekanisme Pembiayaan Modal Kerja Kontruksi

Pembiayaan Kontruksi adalah produk yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja pengembang perumahan untuk membangun proyek perumahan dengan menggunakan prinsip Musyarakah (Bagi Hasil), dengan rencana pengembalian pembiayaan berdasarkan kemampuan cashflow nasabah.

Produk pembiayaan modal kerja proyek kontruksi dengan akad *Musyarakah* pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah diresmikan tahun 2012 guna membantu perusahaan bidang proyek kontruksi (developer) yang membutuhkan dana untuk keperluan pembangunan perumahan atau rumah toko yang dipesan oleh calon pembeli (nasabah).

1. Pengajuan Pembiayaan

a. Persyaratan Pengajuan Pembiayaan

Dalam hal pelaksanaan pembiayaan kontruksi, tidak terlepas dari syarat-syarat pengajuan pembiayaan yang harus dipenuhi nasabah pembiayaan yang telah ditetapkan oleh Bank Sumut KCSy Medan.

Sesuai dengan penjelasan dari Bapak Heru Kurniawan selaku Pimpinan Seksi Legal dan Admin Pembiayaan mengenai syarat-syarat mengajukan pembiayaan kontruksi yaitu :

“Syaratnya sama dengan pembiayaan Musyarakah untuk badan usaha pada umumnya, yang pasti pembedanya harus ada IMB atau Izin Mendirikan Bangunan dan RBB, Rencana Biaya Bangunan. Terutama IMB harus punya izin, dan diizin itu harus sesuai, bangun 74 rumah, di izin tertulis 74. Dan ketentuan lainnya harus ada *site plan*, lalu lokasinya harus sudah dikuasai perusahaan, RBB nya

⁷⁸ Terlampir.

juga, pembiayaan konstruksi itu diluar tanah, jadi membangun proyek itu harus ada berapa share untuk perusahaan dan berapa share untuk Bank, itulah yang menjadi pembagi keuntungan.”⁷⁹

Persyaratan pengajuan pembiayaan modal kerja konstruksi dengan akad Musyarakah yaitu :⁸⁰

- 1) Sumber pengembalian yang berasal dari laba usaha
- 2) Kelengkapan persyaratan administrative
 - a) Membuka rekening giro
 - b) Fotocopy NPWP untuk pembiayaan diatas 100 juta
 - c) Fotocopy bukti-bukti legalitas usaha lain, seperti SIUP, SIUJK, SKITU, TDP, HO, dan lainnya.
 - d) Fotocopy identitas diri pemohon , pemilik agunan suami/istri yang masih berlaku (KTP atau SIM atau Paspor)
- 3) Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun
- 4) Analisis pembiayaan difokuskan pada kemampuan usaha
- 5) Maksimum pembiayaan sebesar tambahan modal yang dibutuhkan
- 6) Agunan adalah agunan fisik milik pemilik usaha atau pengurus (suami, istri, orang tua, anak, mertua)
- 7) IMB (Izin Mendirikan Usaha)
- 8) Surat agunan bersertifikat
- 9) Melampirkan RAB (Rencana Anggaran Biaya)

b. Penentuan *Mudharib*

Analisa penentuan *mudharib* pembiayaan diperlukan agar Bank Syariah memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan oleh nasabahnya dan menghindari resiko-resiko pembiayaan dikemudian hari.

⁷⁹ Heru Kurniawan, Pimpinan Seksi Legal dan Admin Pembiayaan, Wawancara Pribadi pada tanggal 14 Oktober 2019 pukul 16.30 WIB

⁸⁰ Arsip Dokumen Bank Sumut KCSy Medan

Seperti halnya bpk Heru mengatakan tentang bagaimana menentukan Mudharib pembiayaan modal kerja konstruksi:

“Apabila telah memenuhi persyaratan, untuk pembiayaan konstruksi kita lihat lagi CV, historis nasabah dalam memanager usahanya, pengalamannya sampai dimana, adakah usaha proyek sebelumnya. Kemudian daerah, yaitu daerah yang akan dibangun proyek apakah *marketable*, atau mudah dijual. Lalu, RBB apakah sesuai dengan harga pasar biaya membangun satu unitnya. Tapi yang pasti juga dalam menentukan mudharib lebih jelas lagi di analisis 5C.”⁸¹

Berdasarkan wawancara diatas, analisis dalam menentukan mudharib pembiayaan yang digunakan oleh PT. Bank Sumut KCSy Medan adalah analisis 5C yaitu :

1) *Character*

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

2) *Capacity*

Yaitu penilaian secara *subyektif* tentang kemampuan penerima pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kemampuan diukur dengan catatan penerima pembiayaan di masa lalu didukung dengan pengamatan di lapangan atas sarana usahanya seperti *took*, karyawan, alat-alat, pabrik, serta metode kegiatan.

3) *Capital*

Yaitu penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yaitu ditunjukkan oleh *rasio financial* dan penekanan pada komposisi modalnya.

⁸¹ *Ibid.*

4) *Collateral*

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

5) *Condition*

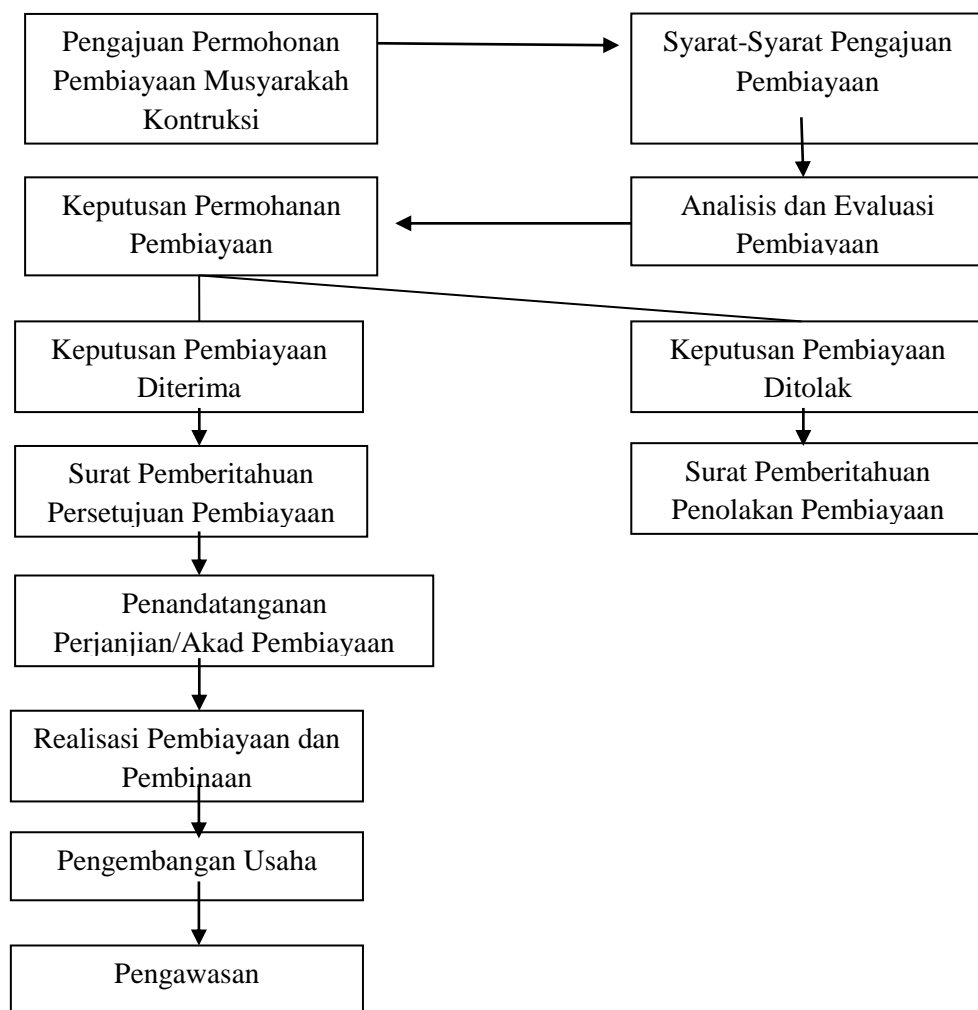
Bank Syariah harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi di masyarakat secara *spesifik* melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan oleh calon penerima pembiayaan. Hal tersebut karena kondisi eksternal berperan besar dalam dalam proses berjalannya usaha calon penerima pembiayaan.

Penilaian mudharib dilakukan menjadi tolak ukur dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah. Penilaian ini sebagai kunci utama pembiayaan kedepannya agar tidak menimbulkan pembiayaan bermasalah.

Hal khusus dalam pemberian pembiayaan modal kerja kepada nasabah khususnya kontruksi, maka yang harus diperhatikan adalah berkas persyaratan calon nasabah termasuk CV atau *Curriculum Vitae* yang berisi tentang pengalaman dalam bidang usaha, khususnya bidang proyek kontruksi. Penyesuaian RBB dengan harga pasar bangunan per-unit. Misalnya, suatu perusahaan mengajukan pembiayaan sebesar 5 Milyar Rupiah dan hanya berencana membangun 2 unit rumah dengan harga pasar per-unit 300 Juta Rupiah. Bila terjadi ketidaksesuaian harga maka permohonan pembiayaan akan ditolak. Lalu, diadakan peninjauan lokasi ke tempat perencanaan proyek kontruksi dibangun untuk memastikan apakah tempat dan lokasi perencanaan pembangunan strategis agar penjualan bangunan nantinya lebih mudah.

c. Mekanisme Pemberian Pembiayaan *Musyarakah* Kontruksi

Adapun prosedur pemberian pembiayaan modal kerja pada proyek kontruksi pada PT. Bank Sumut KCSy Medan adalah sebagai berikut :



Gambar 4.1
Mekanisme Pemberian Pembiayaan Modal Kerja Kontruksi
*Musyarakah*⁸²

Gambar diatas menjelaskan bahawa prosedur pemberian pembiayaan sebagai berikut :

- 1) Setelah pengajuan pembiayaan dan nasabah memenuhi berkas persyaratan pembiayaan, Bank harus menganalisis dan penilaian nasabah dari segi 5C, tempat usaha, laporan keuangan, jaminan, dan

⁸² SE Pembiayaan Musyarakah Divisi Kredit 125_Dir_DKr_Komrs_Se_2018, tgl 20 Des 2016

lain sebagainya. Setelah terpenuhi seluruh persyaratan, dan nasabah dipercaya dalam menjalankan usahanya, Bank memberikan surat persetujuan beserta berkas perjanjian/akad antar Bank dan nasabah.

- 2) Setelah itu, Bank memberikan pembiayaan kepada nasabah. Bank tidak lepas tangan begitu saja. Bank Syariah harus melakukan pembinaan agar nasabah yang diberikan pembiayaan tidak salah langkah dalam menjalankan usahanya.
- 3) Perbankan bersama nasabah wajib melakukan pengembangan usaha, agar usaha yang dikelola semakin maju dan berkembang. Dan agar pengembalian pokok serta bagi hasil kepada Bank berjalan lancar.
- 4) Bank melakukan pengawasan terhadap proyek nasabah dengan pemantauan serta mengadakan pengunjungan ke lokasi proyek konstruksi dan memberikan peringatan dini jika penurunan kualitas pembiayaan yang diperkirakan mengandung resiko bagi Bank.

2. Mekanisme Pemberian Modal Pembiayaan

Mekanisme pemberian modal kerja atau yang dimaksud dengan tahapan pemberian modal pada pembiayaan modal kerja konstruksi dilakukan untuk pemberian modal kepada nasabah tidak sekaligus sesuai dengan jumlah pada proposal yang diajukan dan bertujuan agar menghindari modal tidak sampai disalahgunakan oleh nasabah.

Adapun tahap-tahapnya seperti yang dikatakan oleh Pak Heru Kurniawan yakni:

“Setelah memenuhi syarat dan telah disetujui, sistem awal pemberian modal itu ditetapkan. Contoh, Perusahaan mengajukan pembiayaan 5 Milyar Rupiah untuk membangun beberapa unit. Pencairan awal 1 Milyar ke nasabah, 4 Milyar di *hold* dulu. Ditahan, jadi kita tidak langsung memberikan 5 Milyar. Dari 1 Milyar ini kita lihat, apa yang telah terlaksana. Itu namanya *by progress*. Jadi setelah 1 Milyar diberikan, 2 minggu atau 1 bulan kemudian kita melakukan kunjungan, kita lihat *progress* pembangunan proyek bagaimana. Kalau sudah mencapai 1 Milyar atau lebih (perkiraan biaya), lalu kita cairkan lagi berikutnya.

Sambil melihat apakah sudah ada peminat untuk membeli bangunan untuk memudahkan pengembalian pokok dan bagi hasil.”⁸³

Berdasarkan wawancara diatas, setelah persyaratan pembiayaan terpenuhi, dan persetujuan pembiayaan serta penandatanganan kontrak dengan akad *Musyarakah* antar Bank dan nasabah, maka bagi Bank berkewajiban untuk menyerahkan dana dan bagi nasabah berkewajiban untuk menjalankan amanah atas pinjaman dana serta mengembalikan dana dan bagi hasil kepada Bank dengan waktu yang telah ditetapkan.

Bank tidak memberikan seluruh jumlah dana yang diajukan begitu saja kepada nasabah. Namun, kebijakan Bank memberikan dana secara bertahap agar terhindarnya dari ketidaksesuaian kinerja dengan apa yang ada pada perencanaan pembangunan. Jadwal pemberian berdasarkan kinerja proyek pembangunan. Setelah pemberian dana awal dilakukan, maka Bank melakukan *controlling* (pengawasan) langsung ke lokasi proyek pembangunan guna melihat proses atau kemajuan pembangunan serta memastikan adanya penjualan produk bangunan agar nasabah mendapat kemudahan dalam mengembalikan dana dan nisbah bagi hasil kepada Bank. Jika dana yang diberikan diawal telah terealisasikan dengan baik, maka dana selanjutnya akan diberikan kembali.

3. Kesepakatan Nisbah Bagi Hasil

Bagi hasil adalah bagian hasil usaha yang dihitung dari pendapatan usaha yang dibiayai dengan pembiayaan *Musyarakah* yang menjadi hak Bank dan Nasabah yang ditetapkan berdasarkan nisbah.

Contoh ketentuan pembagian nisbah bagi hasil menurut Akad Pembiayaan *Musyarakah* Nomor 011/KCSy01-LAP/iB_*Musyarakah*/2018 yaitu⁸⁴ :

- a. Kedua belah pihak memasukkan modalnya untuk membiayai usaha proyek.

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ Akad Pembiayaan *Musyarakah* pasal 5 nomor 011/KCSy01-LAP/iB_*Musyarakah*/2018, Bank Sumut KCSy Medan

- b. Pembagian keuntungan dari pengelolaan dana dinyatakan bentuk nisbah yang disepakati oleh masing-masing pihak.
- c. Kedua belah pihak sepakat bahwa bagi hasil tersebut tidak berubah sepanjang waktu investasi kecuali berdasarkan kesepakatan bersama dituangkan dalam suatu addendum dan tidak berlaku surut yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini.
- d. Kedua belah pihak sepakat pembayaran nisabah bagi hasil dapat ditetapkan secara berjenjang.

Pak Heru berkata mengenai sistem pembagian bagi hasil :

“Sistem pembagian bagi hasil itu dengan cara mengestimasi di bulan keberapakah mulai ada penjualan. Semakin cepat laku semakin kecil bagi hasil yang harus dibayar ke Bank, atau bagi hasil Bank semakin sedikit. Tapi kalau semakin lama penjualan akan semakin besar dan memberatkan nasabah. Makanya, itu menjadi pemacu agar nasabah cepat menjual.”⁸⁵

Pengembalian pembiayaan dan pembagian bagi hasil berdasarkan modal dari masing-masing pihak yang harus dalam bentuk persentase dan dilakukan setelah mulainya penjualan produk bangunan. Adanya estimasi bagi hasil sampai dengan satu tahun kedepan yang dilakukan oleh Bank Sumut KCSy Medan agar dapat memperkirakan proses-proses pembangunan dan perkiraan untuk dapat memulai penjualan.

Untuk itu selalu adanya pengawasan dari pihak Bank agar dapat mengetahui jumlah unit yang terjual. Sebab, semakin lama produk bangunan terjual maka semakin besar bagi hasil yang harus dibayarkan kepada Bank. Sebab pembagian bagi hasil penuh akan dilakukan setelah penjualan mulai berlangsung.

⁸⁵ Heru Kurniawan, Pimpinan Seksi Legal dan Admin Pembiayaan, Wawancara Pribadi pada tanggal 14 Oktober 2019 pukul 16.30 WIB

Seperti yang dikatakan oleh pak Heru :

“Dengan penahanan dana atau dana bertahap termasuk pada cara pengawasan Bank. Dan adanya pengawasan Bank langsung memantau pembangunan dan penjualan agar berjalan dengan baik.”⁸⁶

4. Pelanggaran

Nasabah dianggap melanggar apabila melakukan salah satu atau lebih perbuatan-perbuatan sebagai berikut⁸⁷:

- a. Menggunakan modal yang diberikan Bank diluar tujuan atau rencana kerja yang telah disepakati.
- b. Melakukan pengalihan usaha dengan cara apapun, termasuk melakukan penggabungan, konsolidasi, dan atau akuisisi dengan pihak lain.
- c. Menjalankan usahanya tidak sesuai dengan ketentuan teknis yang diharuskan pihak pertama.
- d. Melakukan pendaftaran untuk memohon dinyatakan pailit oleh pengadilan.
- e. Lalai dan tidak memenuhi kewajiban.
- f. Menolak atau menghalang-halangi pihak Bank dalam melakukan pengawasan dan atau pemeriksaan.

C. Penyelesaian Permasalahan

1. Sebab Terjadinya Kontruksi Terbengkalai

Kontruksi bermasalah dapat dilihat dari pembiayaan suatu perusahaan tersebut mengalami pembiayaan yang bermasalah. Pembiayaan bermasalah pada PT. Bank Sumut KCSy Medan menggambarkan suatu keadaan dimana persetujuan pengembalian pembiayaan serta bagi hasil mengalami resiko kegagalan, bahkan cenderung menuju kerugian atau mengalami rugi yang potensial bagi Bank Sumut KCSy Medan.

⁸⁶ *Ibid.*

⁸⁷ Akad Pembiayaan Musyarakah pasal 14 nomor 011/KCSy01-LAP/iB_Musyarakah/2018, Bank Sumut KCSy Medan

Pada tahun 2015 terjadinya pembiayaan modal kerja konstruksi bermasalah. Terdapat 3 perusahaan dengan penggolongan kolektibilitas macet. Perusahaan-perusahaan tersebut adalah CV. Kharisma Graha, Bintang Angkasa, dan CV. Nisa. Ketiga perusahaan tersebut bergerak dibidang konstruksi pembangunan perumahan di lokasi yang berbeda.



CV. Kharisma Graha
Proyek konstruksi perumahan
Lokasi : Namorambe



CV. Bintang Angkasa
Proyek konstruksi rumah toko
Lokasi : Deli Tua



CV. Nisa
Proyek Kontruksi Rumah Toko
Lokasi : Firdaus, Serge

Gambar 4.2 **Kondisi Proyek Kontruksi**

Menurut Bapak Nazri Mangunsong selaku Pimpinan Seksi Penyelamatan Pembiayaan, penyebab terjadinya permasalahan pembiayaan pada perusahaan diatas adalah :

“Penyebab gagalnya pembiayaan itu ada beberapa hal, yang pertama adalah karakter nasabah, yang kedua adalah gagal proyek, artinya, ketiga perusahaan tersebut kan pembiayaan konstruksi, jadi ketiganya melakukan

side steaming, yaitu penyalahgunaan dana yang seharusnya untuk pembangunan rumah (proyek) tapi digunakan untuk keperluan lainnya. Yang ketiga, tidak mempunya nasabah untuk menjual proyek yang sudah terbangun sehingga kreditnya macet. Pada saat jatuh tempo, rumah terbangun tapi tidak sesuai target yang harus dibangun. Misalnya, perencanaan dibangun 20 rumah, tetapi yang terbangun hanya 10 rumah, kemudian 10 rumah ini pun tidak bisa dijual.⁸⁸”

Side Streaming adalah penyalagunaan pembiayaan pembiayaan oleh nasabah. Dalam praktek di Bank Sumut KCSy Medan, Bank tidak menyerahkan barang kepada nasabah. Penyerahan sejumlah dana pembiayaan kepada nasabah dan selanjutnya nasabah membeli sendiri sesuai kontrak dapat menimbulkan penyalahgunaan pembiayaan yang tidak sesuai dengan kontrak.

Salah satu penyebab ketiga perusahaan mengalami pembiayaan berasalah adalah adanya penyalahgunaan pembiayaan. Selanjutnya, penyebab gagalnya pembiayaan pada perusahaan-perusahaan tersebut juga adanya proyek bangunan yang terbengkalai. Sesuai dengan perkataan pak Nazri, adanya ketidaksesuaian jumlah pembangunan proyek ditambah lagi bangunan-bangunan tersebut tidak terjual dengan baik.

Kolektibilitas kredit ketiga perusahaann diatas dinyatakan macet. Pada Bank Sumut KCSy Medan, jika perusahaan pembiayaan mengalami penunggakan selama 1-3 bulan maka dikategorikan sandi 2 (Dalam Perhatian Khusus), 3-6 bulan sandi 3 (Kurang Lancar), 6-9 bulan sandi 4 (Diragukan), dan lebih dari 9 bulan dikategorikan macet atau sandi 5.

Menurut informasi dari Bapak Nazri, perusahaan pembiayaan diatas diberikan jangka waktu pembiayaan 1 tahun. Sesuai juga dengan yang diinformasikan oleh Pak Heru yang mengatakan bahwa penagihan pembiayaan penuh bakan dilaksanakan pada satu tahun setelah proyek pembangunan dimulai. Pembagian bagi hasil untuk ketiganya rata-rata yaitu 15% dari margin pertahunnya.

⁸⁸ M. Nazri Mangunsong, Pimpinan Seksi Penyelamatan Pembiayaan, Wawancara Pribadi pada tanggal 14 Oktober 2019 pukul 16.30 WIB

Hal ini dibenarkan oleh Pak Nazri yang mengatakan :

“Pembagian bagi hasil variatif, itu dilihat pada modal yang diberikan. Tapi rata-rata margin untuk ketiganya itu 15% pertahun bagi hasilnya.”⁸⁹

2. Langkah Penyelesaian

Langkah penyelesaian pada PT. Bank Sumut KCSy Medan mencegah timbulkan kemungkinan kerugian lebih atas permasalahan yang berdampak pada pembiayaan bermasalah. Ada beberapa cara langkah-langkah penyelesaian permasalahan yang dilakukan pihak Bank Syariah.

Pak Nazri mengatakan :

“Awalnya bentuk penyelesaian pembiayaan macet dilakukan antara dua cara, ada namanya penyelamatan ada penyelesaian. Bedanya, kalau penyelamatan berarti kita masih berhubungan dengan nasabah, kalau penyelesaian, sudah tidak ingin lagi berhubungan dengan nasabah. Kalau penyelamatan terbagi beberapa hal, ada by call (nelpon), ada visit berarti kita mengunjungi langsung ke lokasi usaha, ke lokasi jaminan dan ke lokasi keberadaan nasabah. Sebenarnya semuanya itu bisa diselesaikan kalau nasabah kooperatif kemudian usahanya masih ada, kalau semua ini ada pada nasabah, inshaAllah jalannya pembiayaan akan bagus. Dan yang ketiga invite, yaitu kita panggil nasabah, kita undang untuk penyelesaian. Kalau ternyata nasabah tidak mau lagi, berarti kita harus melakukan eksekusi penyelesaian, itu ada lelang hak tanggungan, lelang hak tanggungan ada dua yaitu lelang sukarela nasabah atau lelang melalui KP2NL. lalu yang terakhir hapus buku.”⁹⁰

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ *Ibid.*

Faktor terpenting yang harus menjadi perhatian dalam langkah penyelesaian pembiayaan yaitu upaya penyelesaian yang dikelompokkan menjadi dua⁹¹ :

a. *Stay Strategy*

Strategi saat Bank masih ingin mempertahankan hubungan bisnis dengan nasabah

b. *Phase Out Strategy*

Strategi yang dilakukan saat Bank tidak ingin melanjutkan hubungan bisnis lagi.

Langkah-langkah yang diambil dengan *Stay Strategy* adalah :

- a. *Restructuring* yaitu strategi menyangkut perubahan struktur pembiayaan.
- b. *Reconditioning* yaitu menyangkut perubahan *terms and condition* proyek.
- c. *Rescheduling* menyangkut perubahan jangka waktu pembiayaan.
- d. Pembaruan perjanjian pembiayaan atau penggantian nasabah lama ke nasabah baru.

Dan langkah yang diambil Bank Sumut KCSy Medan dengan *Phase Out Strategy* adalah :

- a. Pelelangan hak tanggungan sukarela atau
- b. Pelelangan hak tanggungan melalui KP2NL

Tahap pelelangan hak tanggungan oleh karena menurut pertimbangan Bank Sumut KCSy Medan pembiayaan tidak mungkin terselamatkan lagi dan menjadi lancar kembali melalui tindakan-tindakan secara *stay strategy*.

Dalam hal ini CV. Kharisma Graha dan CV. Bintang Angkasa masih dalam langkah penyelesaian pembiayaan dengan metode *stay strategy* yaitu *Rescheduling*, karena keduanya masih dianggap mempunyai usaha agar pembiayaan diselesaikan dengan baik. Namun sayangnya, Bank memutuskan

⁹¹ SE Pembiayaan Masyarakat, Divisi Kredit, 125_Dir_DKr_Komrs_Se_2012

mengambil langkah *Phase Out Strategy* dengan pelelangan hak tanggungan melalui KP2NL terhadap perusahaan CV. Nisa dikarenakan nasabah kurang mampu dan usaha dalam menyelesaikan pembiayaan.

Pihak CV. Nisa berkata:

“Sebenarnya dari CV. Nisa sendiri berkeinginan agar pembiayaan dapat selesai tanpa harus ada lelangan agunan, harapannya pihak Bank masih mau memberikan tambahan jangka waktu untuk kami menyelesaikan pembiayaan kerjasama ini. Tapi, sehubungan dengan pihak Bank tidak bersedia menambah jangka waktu pembiayaan, akhirnya mau gak mau harus mengikuti apa yang menjadi peraturan di Bank.”⁹²

Adanya keinginan nasabah dalam menyelesaikan pembiayaan tidak lagi menjadi alasan, sebab bagi Bank peraturan harus tetap dipenuhi ditambah lagi nasabah yang tidak kooperatif dan kurangnya usaha nasabah dalam menyelesaikan pembiayaan serta karakter nasabah yang hanya mengatakan “akan menyelesaikan pembiayaan” tanpa adanya tindakan mengarah pada penyelesaian pembiayaan yang dinilai pihak Bank hingga Bank mengambil langkah akhir dalam menyelesaikan pembiayaan yakni dengan cara pelelangan hak tanggungan.

Pihak CV. Bintang Angkasa juga mengatakan:

“Keinginan dalam penyelesaiannya, agar pihak Bank memberikan keringanan pembayaran, juga jangka waktu yang diperpanjang”⁹³

Sama dengan pihak CV. Kharisma Graha yang mengatakan:

“Keinginannya agar adanya jumlah pengembalian pokok yang dikurangi, dan bagi hasil dihapuskan”⁹⁴

⁹² CV. Nisa, Wawancara Pribadi pada tanggal 1 November 2019 pukul 10.30 WIB

⁹³ CV. Bintang Angkasa, tanggal 31 Oktober 2019 pukul 16.30 WIB

⁹⁴ CV. Kharisma Graha, tanggal 1 November 2019 pukul 15.30 WIB

Keinginan dari nasabah yang kurang wajar dikarenakan merasa kurang mampu dalam mengembalikan pokok beserta bagi hasil. Padahal sudah seharusnya mereka mengerti prosedur dan mekanisme dalam pembiayaan kerjasama ini. Namun demikian, nasabah masih berusaha pada proses pengembalian dan penyelesaian pembiayaan.

Adanya penghapusan bagi hasil hanya akan diberikan pada nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh musibah yang menimpah nasabah ataupun dalam keadaan memaksa yang memang benar-benar tidak mampu dalam pengembalian pembiayaan.

Seperti yang ditambahkan oleh Pak Nazri:

“Program bagi hasil dihapuskan memang ada, tapi itu diputuskan dalam pertimbangan yang seberat-beratnya kepada nasabah.”⁹⁵

Demikian juga dilihat kembali peraturan Bank Indonesia No.10/39.PBI/2008 perihal peraturan penanganan khusus perbankan pasca bencana nasional yang terjadi di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan Kepulauan Nias Provinsi Sumatera Utara. Di dalam pasal 7 peraturan tersebut sebatas dicantumkan adanya ketegasan mengenai⁹⁶ :

- a. Di dalam hal tanah yang diagunkan ke pihak Bank akan dinyatakan musnah, sementara debitur yang bersangkutan tidak mampu menyelesaikan kewajibannya pada Bank. Dengan demikian permasalahan pinjaman debitur diserahkan pada kebijakan masing-masing Bank.
- b. Kebijakan Bank untuk menyelesaikan kredit seperti yang dimaksud dalam peraturan diatas harus terlebih dahulu memperhatikan keuangan Bank terkait.

Namun dalam hal ini tidak adanya kejelasan mutlak mengenai penghapusan hutang di Indonesia. Ini berarti bahwa penghapusan bagi hasil yang

⁹⁵ M. Nazri Mangunsong, Pimpinan Seksi Penyelamatan Pembiayaan, Wawancara Pribadi pada tanggal 31 November 2019 pukul 16.30 WIB

⁹⁶ <https://www.bi.go.id> diunduh pada tanggal 31 Oktober 2019

dimaksud nasabah sangat tidak mungkin untuk dipenuhi selama nasabah masih dalam keadaan baik-baik saja, jika pun dalam keadaan terkena musibah, terpenuhinya permintaan tersebut akan diproses cukup lama mengenai pihak Bank yang mempertimbangkan kelayakan debitur dari segi kemampuan keuangan dan dampak musibah yang terjadi. Ini disebabkan dalam bisnis perbankan, pendapatan terbesar Bank Syariah berasal dari sektor pembiayaan. Saat terjadi keadaan yang memaksa (*force majeure*) ataupun *overmatch* layaknya musibah dan bencana alam tentunya mengakibatkan debitur tidak lagi mampu mencicil pokok dan bagi hasil, hal ini berarti kerugian yang akan diterima Bank yang diakibatkan oleh pembiayaan bermasalah.

3. Kendala Dalam Penyelesaian Pembiayaan

Setiap permasalahan, dipastikan adanya kendala dalam menyelesaikan masalah tersebut. Namun, Bank juga harus dapat mengatasi apapun kendala yang dihadapi. Pada Bank Sumut KCSy Medan, adanya beberapa kendala yang dihadapi dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah modal kerja konstruksi.

Pak Nazri sebagai penyelamat pembiayaan pada Bank Sumut KCSy Medan berkata :

“Kendalanya banyak, makanya didalam analis nasabah yang diharuskan karakternya. Kendalanya kadang ternyata saat melakukan penagihan karakternya tidak baik. Ditelfon tidak mengangkat, kemudian kita tagih ke lokasinya dia menghilang, nasabah yang tidak koperatif, sehingga terpaksa kita mengambil jalan keluar dengan langkah penyelesaian. Tetapi, ada juga yang suratnya ini pun belum selesai untuk dibaliknamakan, ada kendala di masalah hukum, penyelesaian di legal admin pembiayaan belum selesai sertifikat, sehingga belum dipasang hak tanggungan sehingga tidak bisa dilakukan eksekusi.”⁹⁷

Di pembahasan sebelumnya, telah dikemukakan mengenai strategi dalam penyelesaian permasalahan pembiayaan konstruksi yang terjadi pada ketiga perusahaan tersebut.

⁹⁷ *Ibid.*

Namun, ada beberapa kendala yang terjadi selama proses penyelesaian permasalahan pembiayaan yaitu, nasabah yang menghindari pihak Bank dengan sengaja, seperti Bank mencoba berkomunikasi lewat telephone tetapi tidak direspon dengan baik, atau secara langsung ke lapangan tetapi sangat sulit untuk bertemu dengan nasabah. Kurangnya koperatif nasabah membuat Bank mengambil keputusan akhir untuk menyelesaikan pembiayaan antar Bank dan nasabah dengan cara pelelangan hak tanggungan.

Hingga saat ini pembiayaan ketiga perusahaan masih belum selesai dan masih dalam sandi pembiayaan macet. Namun, pihak Bank Sumut KCSy Medan sebagai partner kerjasama tidak semena-mena untuk menyelesaikan pembiayaan dan mengambil jalan akhir dengan pelelangan agunan. Bank masih menilai apakah ada usaha dari nasabah untuk menjalankan kerjasama proyek pembangunan sebagaimana mestinya hingga menjualkannya dan membagi nisbah bagi hasil kepada Bank.

Sebagaimana Pak Nazri menjelaskan :

“ketiga perusahaan tersebut menjual rumahnya dan dilakukannya penurunan plafon. CV. Bintang Angkasa masih tergolong koperatif berusaha menjual proyeknya satu satu juga sama dengan CV. Kharisma Graha walaupun pihak Bank melakukan penurunan plafon. Nah kalau CV. Nisa akan kita lelang.”⁹⁸

Pada kondisi tersebut, untuk kedua perusahaan yaitu CV. Bintang Angkasa dan CV. Kharisma Graha bagi Bank masih dalam penilaian perusahaan yang koperatif, maka dari itu Bank mengambil langkah *Stay Strategy* dengan membuat penurunan plafon (pembiayaan) walaupun pembiayaan keduanya masih saja dalam kategori pembiayaan macet. Namun bagi CV. Nisa, Bank menilai bahwa perusahaan tersebut adalah perusahaan yang kurang koperatif. Adanya kendala-kendala yang dialami pihak Bank saat mencoba menyelesaikan permasalahan yang terjadi dan kurangnya usaha dari perusahaan tersebut untuk menanggulangi

⁹⁸ *Ibid.*

pembiayaan dari proyek yang terbengkalai sehingga Bank mengambil keputusan langkah *Phase Out Strategy* dengan melelang rumah-rumah yang sudah jadi dan mengembalikan pembiayaan pokok serta membagi marginnya secara sukarela. Ini dilakukan untuk melindungi Bank dari kerugian atas kesalahan yang dilakukan perusahaan.

4. Upaya Penanggulangan Resiko Yang Sama

Upaya untuk menanggulangi terjadinya pembiayaan konstruksi bermasalah kedepannya sangat penting. Disamping dikarenakan pembiayaan yang diberikan dengan nominal besar sebab kerjasama dilakukan untuk proyek konstruksi, Bank juga mempunyai keharusan untuk melindungi Bank dari kondisi yang menyebabkan kerugian.

Berikut Pimpinan Seksi Penyelamatan Pembiayaan Bapak Nazri Mangunsong mengatakan:

“Yang pertama kita harus verifikasi karakter nasabah betul-betul, dia harus berpengalaman untuk melakukan pembangunan dan pemasaran. Contohnya 3 bulan pertama bangun 5 rumah sudah terjual langsung, 3 bulan berikutnya begitu juga, sehingga time line pembiayaannya bisa berhasil dan pengembalian pembiayaannya bisa cepat lunas. Yang kedua dari segi surat, kita berharap sudah selesai semuanya sehingga kita tak perlu lagi menunggu proses notaries yang belum selesai surat. Yang ketiga, kita liat lokasi proyek itu memang prospek sehingga rumah yang dibangun cepat terjual. Kalau rumah tidak strategis, diujung-ujung kan agak payah menjualnya.”⁹⁹

Adapun upaya yang dilakukan Bank Sumut KCSy Medan dalam menanggulangi permasalahan yang sama kedepannya adalah sebagai berikut :

- 1) Verifikasi data, CV dan karakter nasabah lebih selektif
- 2) Kelengkapan berkas dan surat surat pada legal pembiayaan lebih dipercepat
- 3) Adanya penilaian lebih ketat terhadap strategisnya tempat proyek dibangun

⁹⁹ *Ibid.*

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan pada penelitian ini, maka dapat ditarik kesimpulan yaitu sebagai berikut :

1. Mekanisme pemberian pembiayaan modal kerja konstruksi dengan akad *Musyarakah* adalah :
 - a. Memenuhi persyaratan pembiayaan konstruksi yaitu pembiayaan *Musyarakah* untuk badan usaha, ditambah IMB atau Izin Mendirikan Bangunan dan RBB Rencana Biaya Bangunan.
 - b. Tahap menganalisis dan penilaian nasabah dari segi 5C, tempat usaha, laporan keuangan, jaminan, dan lain sebagainya.
 - c. Bank memberikan surat persetujuan beserta berkas perjanjian/akad antar Bank dan nasabah.
 - d. Bank memberikan pembiayaan kepada nasabah dan melakukan pengawasan terhadap proyek nasabah dengan pemantauan serta mengadakan pengunjungan ke lokasi proyek konstruksi.
2. Faktor terpenting yang harus menjadi perhatian dalam langkah penyelesaian pembiayaan yaitu upaya penyelesaian yang dikelompokkan menjadi dua :
 - a. *Stay Strategy*
Strategi saat Bank masih ingin mempertahankan hubungan bisnis dengan nasabah
 - b. *Phase Out Strategy*
Strategi yang dilakukan saat Bank tidak ingin melanjutkan hubungan bisnis lagi.
3. Kendala yang terjadi selama proses penyelesaian permasalahan pembiayaan yaitu, nasabah yang menghindari pihak Bank dengan sengaja, seperti Bank mencoba berkomunikasi lewat telepon tetapi tidak direspon dengan baik, atau secara langsung ke lapangan tetapi sangat sulit untuk bertemu dengan nasabah. Kurangnya koperatif nasabah membuat Bank mengambil keputusan

akhir untuk menyelesaikan pembiayaan antar Bank dan nasabah dengan cara pelelangan hak tanggungan.

B. Saran

Dalam memberikan pembiayaan terhadap bidang konstruksi, hendaknya dilakukan penilaian/analisis mendalam terhadap calon nasabah dengan selektif mungkin. Sebab, pembiayaan pada bidang proyek konstruksi terbilang cukup besar sehingga dapat memperbesar kemungkinan terjadi pembiayaan bermasalah. Dan hendaknya dilakukan pengawasan terus menerus pada saat proses pembangunan konstruksi agar Bank dapat mengetahui perkembangan pembangunan dan menghindari penyalahgunaan pembiayaan oleh nasabah.

DARTAR PUSTAKA

- Abdullah, bin Ath-Thayyar, M, *Ensiklopedia Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Mahzab*, Yogyakarta: Maktabah al Hanif, 2009.
- Afandi, Yazid, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqh Muamalah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010.
- Antonio, Muhammad S, *Bank Syariah Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Arikunto, Suharsimi, *Manajemen Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 1998.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Dahlan, Ahmad, *Bank Syariah, Prakti, Kritik*, Yogyakarta: Teras, 2012.
- Ghazali, Abdul R. dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2015.
- Hajar, I. Al Asqalani, *Bulughul Maram*, Surabaya: Grafis Mutiara, 2011.
- Hasanudin, Maulana, Mubarak, Jail. *Perkembangan Akad Musyarakah*, Jakarta: Kenacana, 2012.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Surabaya: Kencana, 2010.
- Karim, Adiwarmen A. *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.
- Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- _____, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002.
- _____, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT. RajaGrafindo, 2002.
- Mas'adi, Ghufron A, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002.
- Muhammad, bin ad-Dimasyqi, A. *Fiqh Empat Mazhab*, Hasyimi, 2004.
- Rani, Hanifar A. *Manajemen Proyek Kontruksi*, Yogyakarta, Deepublish, 2016.

Sa'diyah, Mahmudatus . *Musyarakah dalam Fiqih dan Perbankan Syariah*, Jurnal, STAIN Kudus , 2014.

Soemitra, Andri . *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta, Kencana 2017.

Suendi, Hendi . *Fiqh Muamalah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2008.

Syafe'I, Rahmad, *Fiqh Muamalat*, Bandung: Pustaka setia, 2001.

Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, Jakarta: LPEE Usakti, 2009.

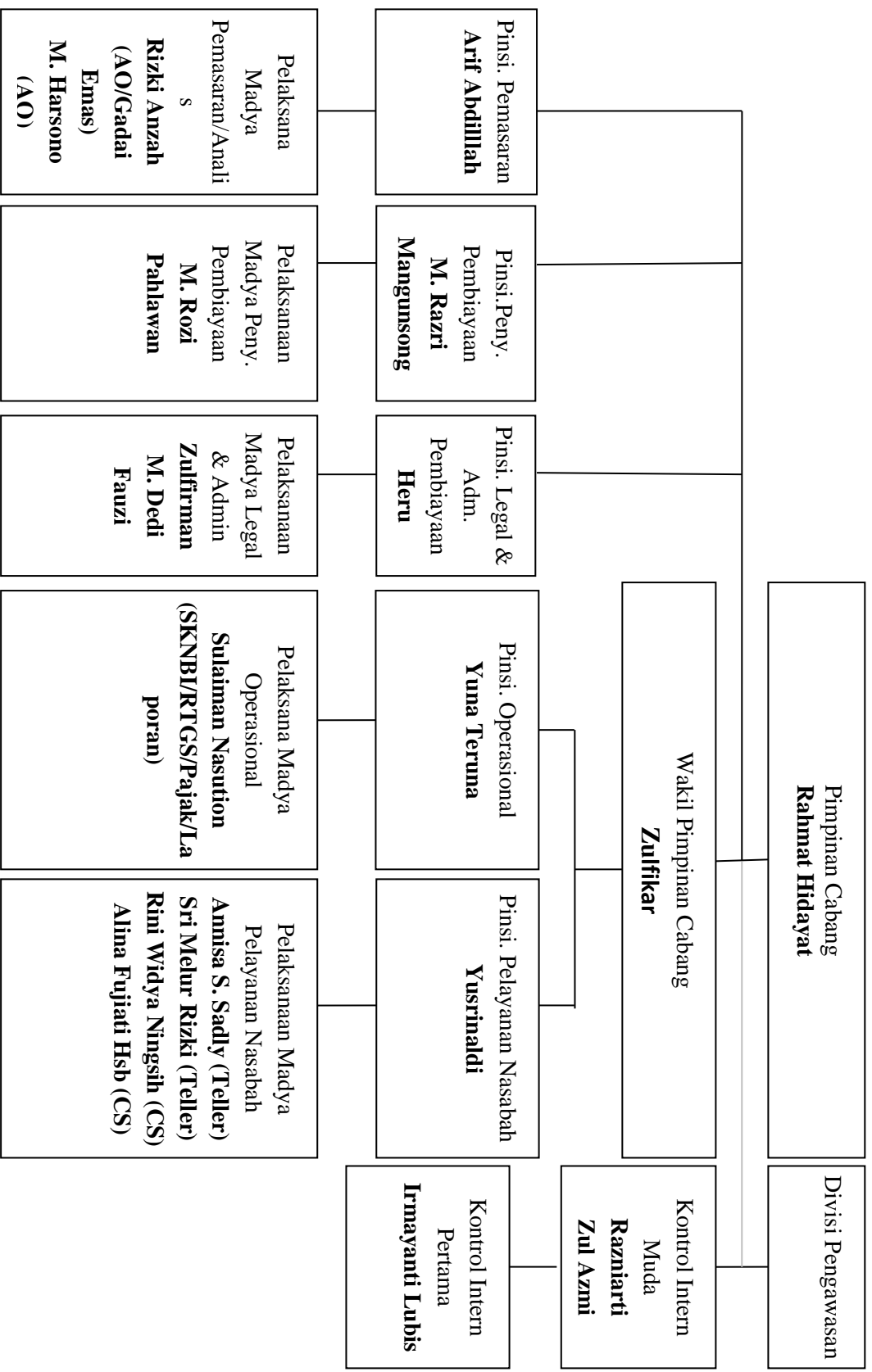
Yunus, Mahmud, *Terjemahan Al-qur'an Al Karim*, Cet. XXI, Jakarta: Hidayakarya Agung, 1981.

<https://kbbi.we.id>

<http://mui.or.id>

<http://rei.or.id>

<https://www.ojk.go.id>



Lampian 1

Lampiran 2

Hari/Tanggal : Senin, 14 Oktober 2019

Narasumber : Heru Kurniawan

Jabatan : Pimpinan Seksi Legal dan Admin Pembiayaan

Lokasi : Bank Sumut KCSy Medan

Waktu : 16.30 – selesai

1. Dalam akad pembiayaan musyarakah modal kerja konstruksi apa yang menjadi aturan bagi nasabah melakukan pengajuan pembiayaan?
 - Melengkapi persyaratan pengajuan pembiayaan
2. Apa syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan pembiayaan modal kerja konstruksi?
 - Syaratnya sama dengan pembiayaan Musyarakah untuk badan usaha pada umumnya, yang pasti pembedanya harus ada IMB atau Izin Mendirikan Bangunan dan RBB, Rencana Biaya Bangunan. Terutama IMB harus punya izin, dan diizin itu harus sesuai, bangun 74 rumah, di izin tertulis 74.
3. Bagaimana cara Bank untuk menentukan mudharib memperoleh pembiayaan?
 - Apabila telah memenuhi persyaratan, untuk pembiayaan konstruksi kita lihat lagi CV, historis nasabah dalam memmanage usahanya, pengalamannya sampai dimana, adakah usaha proyek sebelumnya. Kemudian daerah, yaitu daerah yang akan dibangun proyek apakah *marketable*, atau mudah dijual. Lalu, RBB apakah sesuai dengan harga pasar biaya membangun satu unitnya. Tapi yang pasti juga dalam menentukan mudharib lebih jelas lagi di analisis 5C.
4. Bagaimana mekanisme pemberian modal proyek konstruksi dengan akad *musyarakah*?
 - Setelah memenuhi syarat dan telah disetujui, sistem awal pemberian modal itu ditetapkan. Contoh, Perusahaan mengajukan pembiayaan 5 Milyar Rupiah untuk membangun beberapa unit. Pencairan awal 1 Milyar ke nasabah, 4 Milyar di *hold* dulu. Ditahan, jadi kita tidak langsung memberikan 5 Milyar. Dari 1 Milyar ini kita lihat, apa yang telah terlaksana. Itu namanya *by*

progress. Jadi setelah 1 Milyar diberikan, 2 minggu atau 1 bulan kemudian kita melakukan kunjungan, kita lihat *progress* pembangunan proyek bagaimana. Kalau sudah mencapai 1 Milyar atau lebih (perkiraan biaya), lalu kita cairkan lagi berikutnya. Sambil melihat apakah sudah ada peminat untuk membeli bangunan untuk memudahkan pengembalian pokok dan bagi hasil.

5. Bagaimana mekanisme pembagian bagi hasil antar Bank dan nasabah?
 - Sistem pembagian bagi hasil itu dengan cara mengestimasi di bulan keberapakah mulai ada penjualan. Semakin cepat laku semakin kecil bagi hasil yang harus dibayar ke Bank, atau bagi hasil Bank semakin sedikit. Tapi kalau semakin lama penjualan akan semakin besar dan memberatkan nasabah. Makanya, itu menjadi pemacu agar nasabah cepat menjual.
6. Bagaimana cara pengawasan pihak Bank terhadap mitra kerjanya dalam melakukan proses pembangunan konstruksi?
 - Dengan penahanan dana atau dana bertahap termasuk pada cara pengawasan Bank. Dan adanya pengawasan Bank langsung memantau pembangunan dan penjualan agar berjalan dengan baik.

Lampiran 3

Hari/Tanggal : Senin, 14 Oktober 2019

Narasumber : M. Nazri Mangunsong

Jabatan : Pimpinan Seksi Penyelamat Pembiayaan

Lokasi : Bank Sumut KCSy Medan

Waktu : 16.30 – selesai

1. Di tahun 2015 terdapat 3 kasus kontruksi bermasalah, apa yang menjadi penyebab terjadinya permasalahan pada ketiga kasus tersebut?
 - Penyebab gagalnya pembiayaan itu ada beberapa hal, yang pertama adalah karakter nasabah, yang kedua adalah gagal proyek, artinya, ketiga perusahaan tersebut kan pembiayaan kontruksi, jadi ketiganya melakukan side steaming, yaitu penyalahgunaan dana yang seharusnya untuk pembangunan rumah (proyek) tapi digunakan untuk keperluan lainnya. Yang ketiga, tidak mempunyai nasabah untuk menjual proyek yang sudah terbangun sehingga kreditnya macet. Pada saat jatuh tempo, rumah terbangun tapi tidak sesuai target yang harus dibangun. Misalnya, perencanaan dibangun 20 rumah, tetapi yang terbangun hanya 10 rumah, kemudian 10 rumah ini pun tidak bisa dijual.
2. Berapa lama jangka waktu yang diberikan untuk pembiayaan modal kerja tersebut?
 - Satu tahun setelah pembangunan berlangsung.
3. Berapa persen pembagian bagi hasil untuk ketiga kasus tersebut?
 - Pembagian bagi hasil variatif, itu dilihat pada modal yang diberikan. Tapi rata-rata margin untuk ketiganya itu 15% pertahun bagi hasilnya.
4. Sebagai mitra usaha, apa strategi dari pihak Bank sebagai jalan keluar terhadap masalah kontruksi tersebut?
 - Awalnya bentuk penyelesaian pembiayaan macet dilakukan antara dua cara, ada namanya penyelamatan ada penyelesaian. Bedanya, kalau penyelamatan berarti kita masih berhubungan dengan nasabah, kalau penyelesaian, sudah

tidak ingin lagi berhubungan dengan nasabah. Kalau penyelamatan terbagi beberapa hal, ada by call (nelpon), ada visit berarti kita mengunjungi langsung ke lokasi usaha, ke lokasi jaminan dan ke lokasi keberadaan nasabah. Sebenarnya semuanya itu bisa diselesaikan kalau nasabah kooperatif kemudian usahanya masih ada, kalau semua ini ada pada nasabah, insyaAllah jalannya pembiayaan akan bagus. Dan yang ketiga invite, yaitu kita panggil nasabah, kita undang untuk penyelesaian. Kalau ternyata nasabah tidak mau lagi, berarti kita harus melakukan eksekusi penyelesaian, itu ada lelang hak tanggungan, lelang hak tanggungan ada dua yaitu lelang sukarela nasabah atau lelang melalui KP2NL. lalu yang terakhir hapus buku.

5. Apa kendala yang dihadapi Bank pada penyelesaian permasalahan pembiayaan tersebut?
 - Kendalanya banyak, makanya didalam analis nasabah yang diharuskan karakternya. Kendalanya kadang ternyata saat melakukan penagihan karakternya tidak baik. Ditelfon tidak mengangkat, kemudian kita tagih ke lokasinya dia menghilang, nasabah yang tidak kooperatif, sehingga terpaksa kita mengambil jalan keluar dengan langkah penyelesaian. Tetapi, ada juga yang suratnya ini pun belum selesai untuk dibaliknamakan, ada kendala di masalah hukum, penyelesaian di legal admin pembiayaan belum selesai sertifikat, sehingga belum dipasang hak tanggungan sehingga tidak bisa dilakukan eksekusi.
6. Hingga saat ini pengembalian pembiayaan masih belum terpenuhi, bagaimana penyelesaian akhir dari pihak Bank dalam menghadapi kasus tersebut?
 - Ketiga perusahaan tersebut menjual rumahnya dan dilakukannya penurunan plafon. CV. Bintang Angkasa masih tergolong kooperatif berusaha menjual proyeknya satu satu juga sama dengan CV. Kharisma Graha Jaya Realestat walaupun pihak Bank melakukan penurunan plafon. Nah kalau CV. Nisa akan kita lelang.
7. Apa yang dilakukan pihak Bank kedepannya untuk mengurangi resiko permasalahan kasus pembiayaan kontruksi?

- Yang pertama kita harus verifikasi karakter nasabah betul-betul, dia harus berpengalaman untuk melakukan pembangunan dan pemasaran. Contohnya 3 bulan pertama bangun 5 rumah sudah terjual langsung, 3 bulan berikutnya begitu juga, sehingga time line pembiayaannya bisa berhasil dan pengembalian pembiayaannya bisa cepat lunas. Yang kedua dari segi surat, kita berharap sudah selesai semuanya sehingga kita tak perlu lagi menunggu proses notaries yang belum selesai surat. Yang ketiga, kita liat lokasi proyek itu memang prospek sehingga rumah yang dibangun cepat terjual. Kalau rumah tidak strategis, diujung-ujung kan agak payah menjualnya.

Lampiran 4

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

I. IDENTITAS PRIBADI

Nama	: Arly Sufina Fadlan Nasution
Tempat/Tanggal Lahir	: Medan, 09 Agustus 1997
Alamat	: Jl. Baru No.21 LK. V, Medan
No. Hp	: 0813-9712-3498
Pekerjaan	: Mahasiswa
Tahun Masuk UINSU	: 2015
Pembimbing Akademik	: Dr. Muhammad Yafiz, M.A
Pembimbing Skripsi I	: Dr. Muhammad Yafiz, M.A
Pembimbing Skripsi II	: Muhammad Syahbudi, M.A
Judul Skripsi	: Analisis Penyelesaian Pembiayaan Modal Kerja Kontruksi Terbengkalai Dengan Akad Musyarakah Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan

II. RIWAYAT PENDIDIKAN

- | | |
|---|-------------|
| 1. MIS Yayasan Perguruan Islamiyah | 2003 – 2009 |
| 2. SMP Galih Agung Pesantren Darularafah Raya | 2009 – 2012 |
| 3. SMA Galih Agung Pesantren Darularafah Raya | 2012 – 2015 |
| 4. UIN Sumatera Utara Prodi Perbankan Syariah | 2015 |

III. RIWAYAT ORGANISASI

- | | |
|-------------------------------|-------------|
| 1. Ketua Bagian Keamanan OSIS | 2011 – 2012 |
|-------------------------------|-------------|

- | | |
|---|-------------|
| 2. Ketua Bagian Kesenian | 2013 – 2014 |
| 3. Koordinator Bagian Kemanan “Kelas Akhir” | 2014 – 2015 |
| 4. Koordinator Diklat LKSM UINSU | 2017 – 2018 |



Nomor : B-3407/EB I/PP.009/09/2019
Sifat : Penting
Lamp : 1 (satu) berkas
Perihal : *Penunjukan Pembimbing Skripsi*

16 September 2019

Yth,
1. Dr. Muhammad Yafiz, MA
2. Muhammad Syahbudi, MA
Dosen Fak. Ekonomi dan Bisnis Islam UIN SU
Medan

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dengan hormat, Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara, dengan ini menunjuk saudara sebagai pembimbing skripsi terhadap mahasiswa:

Nama : Arly Sufina Fadlan Nasution
NIM : 53153035
Jurusan : Perbankan Syariah Perbankan Syariah

adalah benar mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara, sedang dalam menyelesaikan skripsi dengan judul:

"Analisis Pembiayaan Modal Kerja Kontruksi Terbangkalai Dengan Akad Musyarakah Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan"

Selanjutnya kami mengharapkan kesediaan saudara:

1. **Dr. Muhammad Yafiz, MA** untuk menjadi Pembimbing I, dengan cakupan tugas utama meliputi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Hipotesis, Tujuan Penelitian, Landasan Teoritis, Pembahasan dan Hasil Penelitian, Daftar Isi, Daftar Kepustakaan.
2. **Muhammad Syahbudi, MA** untuk menjadi Pembimbing II, dengan cakupan tugas utama meliputi Sampul Depan Skripsi, Halaman Dalam Skripsi, Lembar Pengesahan, Abstraksi, Kata Pengantar, Metode Penelitian, Kajian Terdahulu, Penggunaan Bahasa yang Efektif, Teknik Penulisan dan Tanda Baca.

Bersama ini kami lampirkan Proposal Penelitian Skripsi tersebut untuk dikoreksi sebagaimana mestinya.

Demikian kami sampaikan untuk dipedomani, atas perhatiannya diucapkan terima kasih

Wassalam

an, Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan

Dr. Muhammad Yafiz, M. Ag
NIP. 197604232003121002

Tembusan
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara

KANTOR CABANG SYARIAH: Medan

KANTOR PUSAT
Jl. Imam Bonjol No. 18, Medan
Phone : (061) 415 5100 - 4515100
Facsimile : (061) 414 2937 - 415 2652
Medan, 23 Oktober 2019

Nomor *Abi* /Kcsy01-Ops/L/2019
Lamp : -

Kepada :
DEKAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
Jl. Williem Iskandar Pasar V Medan Estate 20371
Di -
Tempat

Hal : Izin Riset

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Sehubungan dengan surat dari dari UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA Nomor B-3781/EB.I/PP.00.9/10/2019 Tanggal 15 Oktober 2019 Perihal Izin Melaksanakan Riset dengan ini kami sampaikan sebagai berikut :

1. Permohonan izin Riset atas Mahasiswa/i UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA dengan data dibawah ini :

❖ Nama	: Arly Sufina Fadlan Nasution
❖ NIM	: 53153035
❖ Sem /Jurusan	: IX/ Perbankan Syari'ah
❖ Judul Skripsi	: "Analisis Penyelesaian Pembiayaan Modal Kerja Konstruksi Terbengkalai dengan Akad Musyarakah Pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan"

Disetujui untuk melaksanakan Riset di Cabang Syari'ah Medan yang dilaksanakan maksimal 1 bulan sejak tanggal surat ini di terbitkan.

Demikian agar dilaksanakan sebgaimana mestinya.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb
Wakil Pimpinan Cabang Syari'ah Medan



ZULFIKAR
NPP.1239.160677.110804