

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

A. Pelaksanaan akad pembiayaan Mudharabah

1. Pembuatan dan pelaksanaan Akad dengan prinsip Mudharabah di Bank Rakyat Indonesia Syari'ah

a. Prinsip-prinsip Umum dalam pemberian pembiayaan di BRI Syari'ah

Mudharabah adalah salah produk pembiayaan yang dimiliki oleh Bank Rakyat Indonesia Syari'ah, ada pun syarat dan rukun akad dengan prinsip *mudharabah* sudah penulis jelaskan pada BAB II di atas, Begitu pula beberapa hal yang berkaitan dengan pelaksanaan akad dengan prinsip *Mudharabah*. BRI syari'ah menggunakan prinsip-prinsip operasional pada bank syari'ah pada umumnya begitu juga dengan rukun dan syaratnya.

Bank Rakyat Indonesia Syari'ah (BRI Syari'ah) sebelum menyalurkan pembiayaan kepada Nasabah (*Mudharib*), terlebih dahulu mengadakan suatu penyelidikan terhadap calon *mudharibnya*. Penyelidikan terhdap calon nasabahnya (*mudharib*) ini dimaksudkan agar bank dalam penyaluran pembiayaannya benar-benar tepat sasaran. Maksudnya bank tidak hanya ikut berperan serta dalam membantu mengembangkan usaha nasabah (*mudharib*) tetapi nantinya bank juga dapat memperoleh kepastian akan pelunasan pembiayaan yang disalurkan. Untuk itu ketika pertama kali seorang Nasabah (*mudharib*)

yang datang dengan tujuan mengajukan permohonan pembiayaan kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) syari'ah, nasabah (*mudharib*) dituntut memenuhi syarat-syarat tertentu yang telah ditetapkan oleh pihak bank.

Dalam praktek pemberian pembiayaan bank memerlukan informasi yang berkaitan dengan pribadi maupun usaha *mudharib*. Informasi ini digunakan untuk melakukan penilaian kelayakan *mudharib* sebagai calon debitur. Permohonan pembiayaan berisikan informasi tentang :

- 1) Identitas nasabah (*mudharib*)
- 2) Bidang usaha nasabah (*mudharib*)
- 3) Jumlah pembiayaan yang dimohon, dan
- 4) Tujuan pemakaian pembiayaan

Penilaian atau analisa tentang kesanggupan dan kemampuan debitur oleh pihak bank terhadap nasabah (*mudharib*) ini sesuai dengan pasal 8 UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu: "Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan *mudharib* untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan".

Analisis pembiayaan yang dilakukan Bank Rakyat Indonesia Syari'ah meliputi :

- a) Analisa usaha *mudharib*, yang berhubungan dengan kemampuan pembayaran angsuran didasarkan pada pendapatan (income) dari *mudharib*.
- b) Analisa pribadi (person) dari *mudharib* sendiri yang disebut dengan 5C. Yaitu
 - (1) *Character* (tujuan syari'ah/untuk mencari keuntungan).
 - (2) *Capacity* (kemampuan membayar berdasarkan penghasilan)
 - ketentuan PNS = 40 dan swasta =35% dari penghasilan
 - (3) *Capital* (keadaan modal)
 - (4) *Callateral* (jaminan, untuk back up pembiayaan).
 - (5) *Condition* (kondisi ekonomi *Mudharib*)
- c) Analisa jaminan yang mengcover besaran pembiayaan yang diberikan dengan pengikatan sempurna.

b. Prosedur Pembiayaan Berdasarkan Akad dengan Prinsip Mudharabah di BRI Syari'ah

Prosedur pembiayaan berdasarkan akad dengan prinsip mudharabah di BRI Syari'ah adalah sebagai berikut:

1. *Mudharib* datang sendiri ke bank (BRI Syari'ah) kemudian mengisi formulir surat permohonan pembiayaan dan melampirinya dengan syarat-syarat yang telah ditentukan seperti yang tertulis di atas.
2. Surat permohonan pembiayaan dan berkas-berkas tersebut diterima oleh Bagian Rumah Tangga. Bagian Rumah Tangga menyerahkan

berkas-berkas permohonan pembiayaan tersebut kepada Pimpinan Bank.

3. Pimpinan memeriksa kelengkapan berkas dan data-data *mudharib*. Setelah melakukan pemeriksaan pimpinan membuat disposisi yang diserahkan kepada account Officer (A/O). Account Officer (A/O) atau pembina pembiayaan bertugas memproses calon *mudharib* atau permohonan pembiayaan sehingga menjadi *mudharib*.
4. Administrasi pembiayaan (ADP) melakukan cek atas *mudharib* melalui sistem informasi *mudharib* (SIM). SIM adalah suatu sistem informasi yang mengumpulkan dan mengelolah informasi mengenai profil *mudharib* yang dapat diperoleh melalui SIM Bank Indonesia antara lain; identitas *mudharib*, pengurus dan pemilik (jika perusahaan), fasilitas yang diterima, tanggungan, dan kolektibilitas. Apabila masuk dalam salah satu kolektibilitas pembiayaan macet maka ditolak. Batas kolektibilitas yang memungkinkan diterimanya permohonan pembiayaan minimal adalah dalam perhatian khusus (DPK). Pemeriksaan juga dilakukan terhadap status nasabah atau debitur dalam daftar Hitam BI. Daftar Hitam BI adalah daftar bagi *mudharib* yang pernah mengeluarkan cek kosong. Jadi apakah *mudharib* tersebut masuk dalam Daftar Hitam BI atau tidak.
5. Apabila dalam pemeriksaan daftar Hitam BI *mudharib* lolos, maka untuk selanjutnya diproses oleh A/O untuk segera dilakukan

analisa Studi kelayakan 5 C yang merupakan penerapan dari prinsip kehati-hatian bank. Analisa studi kelayakan menerapkan dari prinsip yang di kenal istilah 5C yaitu; character, capacity, capital, cooleteral, dan condition yang masing-masing dijelaskan diatas.

6. Setelah melakukan analisis' A/O kemudian one the spot atau ke lapangan. Pemeriksaan dilakukan beberapa kali dan dilakukan dengan cara bertanya kepada tetangga di lingkungan sekitar serta pengamatan terhadap tempat di mana *mudharib* itu tinggal, bekerja atau berwira usaha. Setelah melakukan pemeriksaan dan pengamatan dilapangan, A/O kemudian mengkorelasikan antara hasil dilapangan dengan analisis 5C. A/O kemudian melakukan analisa terhadap *mudharib*, analisa pembiayaan, analisa angunan dan kesimpulan pejabat.
7. Setelah dilakukan analisa maka A/O menyusun Memorendum Analisa pembiayaan (MAP) yang terdiri dari:
 - a) Analisa *mudharib*;
 - b) Analisa pembiayaan
 - c) Analisa Agunan
 - d) Kesimpulan pejabat, pemrakarsa, dan penganalisa.
8. Semua berkas kemudian disampaikan kembali kepada pimpinan agar segera diambil putusan pembiayaan. Setelah memeperhatikan MAP, maka pimpinan memberikan putusan pembiayaan.

9. Pimpinan kemudian menyampaikan putusan tersebut kepada ADP agar segera direalisasikan. Setelah menerima putusan pembiayaan, apabila diterima maka dibuat akad pembiayaan. Di BRI syari'ah untuk pembiayaan dibawah Rp. 20.000.000,00 menggunakan akta di bawah tangan sedangkan di atas Rp. 20.000.000,00 menggunakan akta notaris. Notaris yang diberi kepercayaan BRI Syari'ah untuk membuat akte tersebut adalah bapak Wahyu Wiryono, S.H. Di samping pembuatan akad, dilakukan juga pengikatan agunan, pembuatan asuransi kerugian pembiayaan dan asuransi jiwa. Para pihak kemudian melakukan penandatanganan akta-akta tersebut.
10. Realisasi atau pencairan uang dilakukan setelah penandatanganan akta tersebut. Pencairan uang dilakukan secara tunai atau sekaligus oleh ADP

Akta yang dibuat para pihak oleh notaris tersebut berlaku sebagai undang-undang yang mengikat kedua belah pihak. Masing-masing pihak memiliki hak kewajiban. Hak bank *sebagai shahibul maal* adalah menerima pembayaran dari *mudharib* dan kewajiban adalah memberikan uang sebagai realisasi persetujuan permohonan pembiayaan yang diajukan *mudharib*. Hak *mudharib* adalah memperoleh pembiayaan dan kewajibannya adalah membayar angsuran yang berupa harga pokok ditambah margin dan di bagi dengan jangka waktu pembiayaan. Pelunasanya atau angsuranya dapat dipercayakan dengan uang tunai atau melakukan potongan

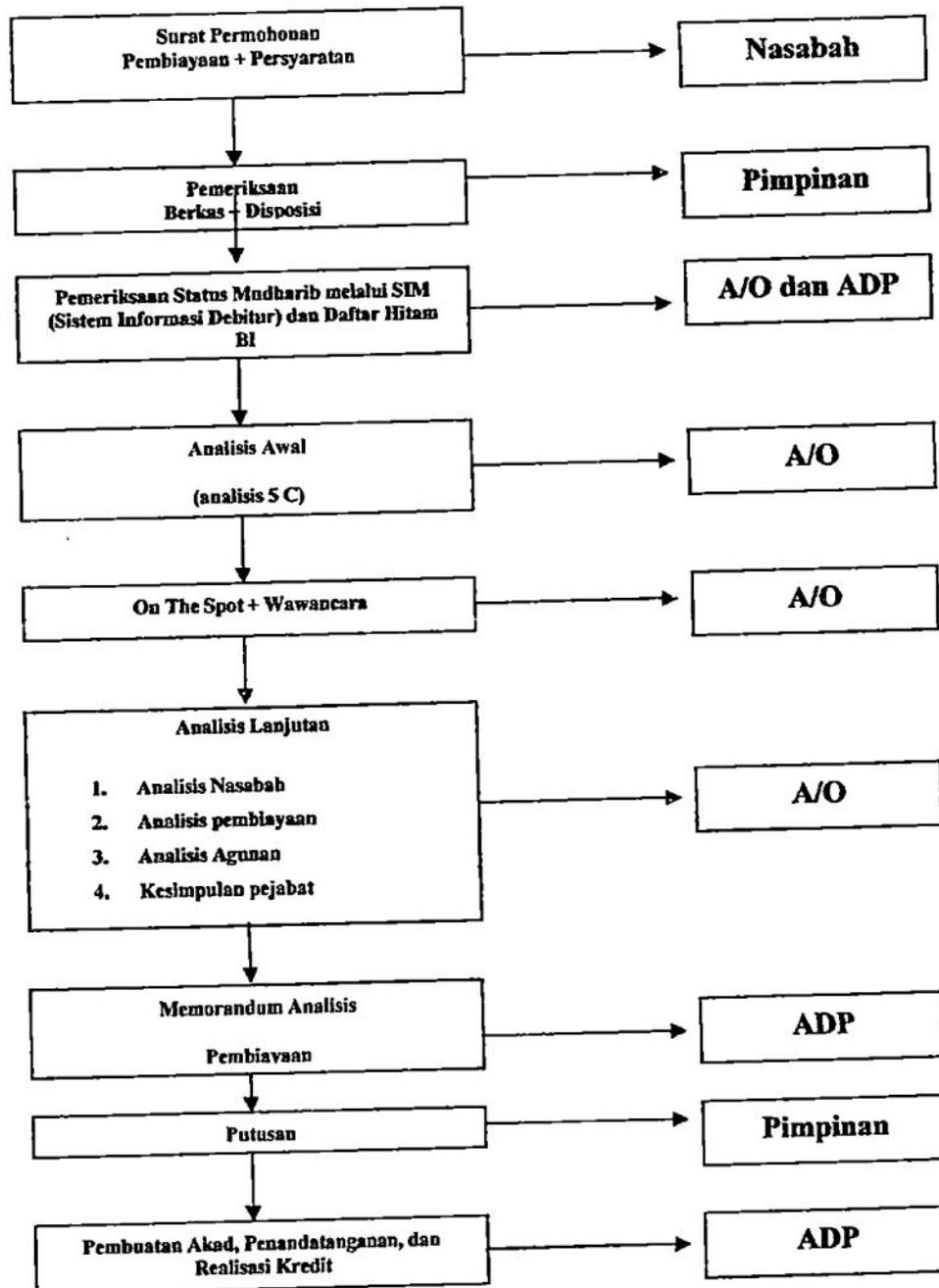
tabungan. Ketentuan mengangsur baik waktu dan nominalnya sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Meskipun dalam perjalananya pembiayaan dengan prinsip akad *mudharabah* ini tidak begitu banyak transaksi yang dilakukan, namun dari data yang diperoleh penulis bahwa transaksi pembiayaan yang dilakukan dengan akad *mudharabah* ini lebih cenderung menggunakan akad *mudharabah muqayadah*. Dari penelitian yang dilakukan penulis bahwa ketika BRI Syari'ah melakukan analisa-analisa terkait dengan *mudharib* hal ini mendasarkan pada Fatwa DSN No.07/DSN-MUI/IV/2000 yang mengatur terkait pembiayaan *mudharabah*. Serta mendasarkan pada rukun dan syarat sahnya akad.hal ini dicerminkam dalam bentuk aplikasi transaksi pembiayaan yang akan dilaksanakan yang pertama:

- a. Identitas nasabah (*mudharib*). Menurut rukun dan syarat sahnya akad haruslah cakap hukum, maka dalam pembiayaan akad *mudharabah* BRI Syari'ah ini di buktikan dengan penunjukan atau foto kopi KTP/SIM yang di isikan dalam aplikasi pembiayaan
- b. Pernyataan kehendak, yakni ijab dan kabul pada pembiayaan akad *mudharabah* ini dilakukan dalam satu majlis dan terjadinya kata sepakat ini di buktikan dengan pembubuhan

- a. tanda tangan kedua belah pihak pada akad pembiayaan yang disepakati.
- b. Objek akad. Pemenuhan objek akad pada pembiayaan *mudharabah* pada BRI syari'ah ini di buktikan dengan penentuan sejumlah uang (nominal uang) yang diserahkan setelah semua prosedur pembiayaan disepakati hal yang dilakukan ini pun sudah sesuai dengan Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 alenia 1 butir ke 5
- c. Tujuan Akad/Tujuan Pembiayaan. Dalam pelaksanaan pembiayaan *mudharabah* yang dilaksanakan oleh Bank Rakyat Indonesia Syari'ah ialah pembiayaan yang memberikan dana 100% kepada *mudharib*. Namun pada aplikasi pembiayaan pihak bank selaku *Shahibul maal* menyatakan pada beberapa pasal bahwa pembiayaan *mudharabah* ini digunakan untuk penambahan modal. Sehingga dengan kata lain tujuan pembiayaan ini tidak sesuai dengan Fatwa DSN No.07/DSN-MUI/IV/2000 pada alenia 1 butir 2 yang menyatakan bahwa dalam pembiayaan ini LKS sebagai *shahibul maal* (pemilik dana) membiayai 100% kebutuhan suatu proyek (usaha), sedangkan pengusaha (nasabah) bertindak sebagai *mudharib* atau pengelola usaha.

SKEMA. 3
PROSEDUR PEMBIAYAAN DALAM PELAKSANAAN AKAD
DENGAN PRINSIP MUDHARABAH DI BRI SYARIAH CABANG
YOGYAKARTA



2. Analisis Akad Pembiayaan *Mudharabah* di BRI Syari'ah

Akad pembiayaan *mudharabah* pada BRI Syari'ah cabang Yogyakarta memuat beberapa hal, diantaranya yaitu: judul akad, identitas pihak I, identitas pihak II, dan pasal-pasal-pasal yang jumlahnya 13 pasal serta tanda tangan dari kedua belah pihak, penulis akan menyajikan pembahasan tentang beberapa hal dalam akad pembiayaan *mudharabah* pada BRI Syari'ah cabang Yogyakarta, yaitu mengenai judul akad, identitas pembiayaan para pihak yang melakukan akad, pasal 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, dan pasal 13 yang akan digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk menilai apakah akad pembiayaan pada BRI Syari'ah cabang Yogyakarta telah sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah atau belum?.

Sebelum melakukan akad terlebih dahulu membaca basmalah, yang telah sesuai dengan prinsip syari'ah yang mana sebelum melakukan aktivitas hendaknya terlebih dahulu di mulai dengan menyebut asma Allah.

Dalam akad pembiayaan *mudharabah* pada BRI Syari'ah cabang Yogyakarta ini identitas pihak I yang tertulis dalam akad disebutkan sebagai *mudharib* yang selanjutnya disebut nasabah, sedangkan pihak ke II yang tertulis didalam akad tersebut sebagai pemberi pembiayaan (Shahibul mal) yang selanjutnya disebut bank.

Pasal 1

Pasal satu berisi tentang definisi istilah-istilah yang terdapat dalam akad, pada bait pertama tertulis bahwa pembiayaan *mudharabah* ialah akad kerja sama antara para pihak dalam membiayai tambahan modal kerja. Pengertian yang disebutkan dalam pasal 1 bait pertama terkait dengan *mudharabah* yang ada unsur kata tambahan modal kerja, tentu hal ini tidak sesuai dengan pengertian *mudharabah* yang menyatakan bahwa *mudharabah* ialah akad kerja sama usaha antar dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara *mudharabah* dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak. Sehingga dengan kata lain pasal 1 bait pertama ini tidak sesuai dengan Fatwa DSN No.07/DSN-MUI/IV/2000 pada alenia 1 butir 2 yang menyatakan bahwa dalam pembiayaan ini LKS sebagai *shahibul maal* (pemilik dana) membiayai 100% kebutuhan suatu proyek (usaha), sedangkan pengusaha (*nasabah*) bertindak sebagai *mudharib* atau pengelola usaha.

Bait kedua tertulis pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah adalah penyediaan dana/uang berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mewajibkan pihak pertama mengembalikan dana/uang setelah jangka waktu tertentu.

Pasal 1 bait kedua ini sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syari'ah Nasional, No.07/DSN-MUI/IV/2000 pada alenia 1 butir ketiga yang

menyatakan bahwa penentuan jangka waktu pembiayaan harus disepakati oleh kedua belah pihak.

Pasal 2

Pasal 2 berisi tentang jumlah dan penggunaan pembiayaan *mudharabah* dalam pasal ini menyebutkan bahwa jumlah pembiayaan *mudharabah* sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dan digunakan untuk tambahan modal pembiayaan anggota.

Bunyi pasal 2 yang menyebutkan secara eksplisit jumlah uang pembiayaan hal ini sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syari'ah nasional N0.07/DSN-MUI/IV/2000 pada alenia 1 butir ke 5 dan alenia 2 butir ke 3.

Pasal 3

Pasal 3 yang menyatakan tentang jangka waktu pembiayaan *mudharabah* ini yang diterangkan secara eksplisit sebenarnya sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional. No.07/DSN-MUI/IV/2000 alenia pertama butir 3 namun pencantuman jangka waktu ini kurang lengkap karna tanpa mencantumkan kata atas kesepakatan kedua belah pihak, sehingga hal ini dipandang cenderung pada kesepakatan oleh satu pihak saja.

Pasal 4

Pasal 4 butir 1 tentang syarat-syarat penarikan pembiayaan (lihat lampiran 1 hal 3) disebutkan akad pembiayaan dan pengikatan barang-barang jaminan telah dibuat, ditandatangani dan atau dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pihak kedua serta perundang-undangan yang berlaku yang dilaksanakan sepenuhnya dengan benar,

seperti yang kita ketahui jaminan menjadi penting ketika *shahibul maal* khawatir akan munculnya penyelewengan dari *mudharib*, diantaranya:

1. *Side streaming*: nasabah menggunakan dana itu bukan seperti yang disebut dalam kontrak (kesalahan disengaja)
2. Lalai dan kesalahan disengaja
3. Menyembunyikan keuntungan oleh nasabah, bila nasabahnya tidak jujur

Pasal 4 butir 1 ini sesuai dengan Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 pada alenia 1 butir 7 yang menyatakan bahwa pada prinsipnya, dalam pembiayaan mudharabah tidak ada jaminan, namun agar mudharib tidak melakukan penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan dari *mudharib* atau pihak ketiga jaminan ini hanya dapat dicairkan apabila mudharib terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati. Karena dalam suatu usaha tidak akan selalu mendapatkan keuntungan tetapi bisa juga rugi.

Pasal 4 butir 2 yang menyatakan bahwa tata cara pencairan pembiayaan *mudharabah* dilakukan sesuai dengan sistem dan prosedur yang ditetapkan oleh pihak kedua ini sesuai dengan Fatwa DSN No.07/DSN-MUI/IV/2000 pada alenia 1 butir 8 berisi tentang kreteria pengusaha, prosedur pembiayaan, dan mekanisme pembagian keuntungan diatur oleh LKS dengan memperhatikan fatwa DSN

Pasal 5

Pasal 5 berisi tentang para pihak sepakat dan setuju untuk menyesuaikan nisbah bagi hasil. Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 pada alenia ke 2 butir ke 4 berisi tentang bagi hasil usaha yang telah dipilih dan di sepakati. Hal ini juga sesuai dengan Fatwa DSN No. 15/DSN-MUI/IX/2000 pada alenia 1 butir 3 berisi tentang penetapan prinsip bagi hasil usaha yang dipilih harus disepakati dalam akad.

Pasal 6. Dan pasal 7

Pasal 6 dan pasal 7 ini berisi tentang pembayaran pembiayaan *mudharabah* dan pembayaran bagi hasil kedua pasal ini tidak ada masalah atau sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional No.07/DSN-MUI/IV/2000, karena pasal 6 dan 7 ini sebenarnya adalah cerminan dari pasal 5.

Pasal 8

Pada pasal 8 berisi tentang tata cara pembayaran pembiayaan *mudharabah* dan pembayaran bagi hasil. Pada kalimat akhir dari pasal ini berbunyi apabila akad ini telah berakhir dan pihak pertama belum melunasi pembayaran kepada pihak kedua, maka ketentuan tentang pembayaran nisbah bagi hasil yang telah diperjanjikan tetap berlaku. Hal ini tidak sesuai dengan Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IX/2000 pada alenia 1 butir 6. Yang menyatakan bahwa LKS menggung semua kerugian. Jadi kalau kita ingin melihat apakah akad tersebut masih tetap berlaku atau

tidak, dilihat dulu kerugian tersebut disebabkan dari kesalahan *mudharib* atau karena resiko usaha. Kalau karena resiko usaha maka akad tersebut sudah tidak berlaku tetapi kalau kerugian tersebut disebabkan karena kesalahan *mudharib* maka akad tersebut masih berlaku.

Pasal 9

Pasal 9 berisi tentang pengakuan kewajiban. Hal ini belum sesuai dengan fatwa DSN No.07/DSN-MUI/IV/2000 alinea 1 butir 2 dijelaskan bahwa dalam pembiayaan ini LKS sebagai *Shahibul maal* (pemilik dana) membiayai 100% kebutuhan suatu proyek (usaha), sedangkan pengusaha (nasabah) bertindak sebagai *mudharib*/pengelola usaha. Jadi jelas dalam Fatwa DSN No.07/DSN-MUI/IV/2000 diterangkan adanya pengakuan modal bukan pengakuan kewajiban oleh *shahibul maal* (pemilik dana)

Pasal 10

Pasal 10 berisi tentang bea material, biaya percetakan, notaries, biaya premi ditanggung pihak pertama, pihak kedua dengan bantuan yang berwajib dapat melaksanakannya. Hal ini sesuai dengan fatwa DSN No.07/DSN-MUI/IV/2000 pada alinea 1 butir 9 dikatakan bahwa biaya operasional dibebankan kepada *mudharib*.

Pasal 11

Pasal 11 berisi tentang syarat-syarat yang harus diperhatikan pihak ke I. Dalam pasal 11 ini berisi 5 ayat yang harus di patuhi oleh pihak ayat-ayat tersebut ialah:

- a. Pembiayaan *mudharabah* yang diterima harus benar-benar digunakan untuk menambah modal kerja yang dibenarkan secara syari'ah. Kata yang ada pada ayat ini yang menyatakan bahwa harus benar-benar digunakan untuk menambah modal kerja hal ini tidak sesuai dengan Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/2000 alenia ke 1 butir 2 (lihat analisa pasal 1 bait pertama)
- b. Apabila setelah akad pembiayaan *mudharabah* berakhir pihak pertama menunggak atau pembiayaan dihentikan secara sepihak oleh pihak kedua, maka denda dan biaya-biaya yang timbul dari akad ini dan syarat-syarat lainnya tetap berlaku. Ayat ini tidak sesuai dengan Fatwa DSN No.7/DSN-MUI/IV/2000 alenia 1 butir ke 6 yang menyatakan LKS sebagai penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari *mudharabah* kecuali jika *mudharib* (nasabah) melakukan kesalahan yang disengaja, lalai, atau menyalahi perjanjian. Hal ini juga tidak sesuai dengan Fatwa DSN No. 15/DSN-MUI/IX/2000 dijelaskan tentang prinsip distribusi hasil usaha yang dipilih harus disepakati dalam akad. Jadi kalau kita ingin melihat apakah akad tersebut masih tetap berlaku atau tidak, dilihat dulu kerugian tersebut disebabkan dari kesalahan *mudharib* atau karena resiko usaha. Kalau karena resiko usaha maka akad tersebut sudah tidak berlaku tetapi kalau kerugian tersebut disebabkan karena kesalahan *mudharib* maka akad tersebut masih berlaku.

- c. Laporan realisasi dasar bagi hasil dibuat sesuai angka yang sesungguhnya
- d. Penyampaian laporan realisasi dasar bagi hasil secara periodic sesuai dengan periode pembayaran bagi hasil.
- e. Setiap saat bersedia untuk dilaksanakan pemeriksaan terhadap administrasi pembukuan serta kondisi perusahaan oleh pihak kedua atau pihak ketiga yang ditunjukan oleh pihak kedua. Ketiga ayat ini sudah sesuai dengan Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 alenia 1 butir 4 yang menyatakan *mudharib* boleh melakukan berbagai macam usaha yang telah disepakati bersama dan sesuai dengan Syari'ah, dan LKS tidak ikut serta dalam manageman perusahaan atau proyek tetapi mempunyai hak untuk melakukan pembinaan dan pengawasan.

Pasal 12

Pasal 12 berisi tentang pemeriksaan dan pengawasan yang dilakukan oleh *Shahibul maal* kepada *Mudharib* baik bertindak secara sendiri maupun dilakukan oleh pihak lain yang ditunjuk oleh para pihak untuk setiap waktu melakukan pemeriksaan dan pengawasan hal ini sudah sesuai Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 alenia 1 butir 4 yang menyatakan *mudharib* boleh melakukan berbagai macam usaha yang telah disepakati bersama dan sesuai dengan Syari'ah, dan LKS tidak ikut serta dalam manageman perusahaan atau proyek tetapi mempunyai hak untuk melakukan pembinaan dan pengawasan.

Seperti yang kita lihat dari analisa kesesuaian akad pembiayaan *mudharabah* pada BRI Syari'ah Cabang Yogyakarta dengan fatwa DSN-MUI diatas dapat kita lihat bahwa mekanisme akad pembiayaan *mudharabah* pada BRI Syari'ah cabang Yogyakarta belum sepenuhnya patuh/ sesuai dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional. Kepatuhan/ Kesesuaian akad pembiayaan *mudharabah* pada BRI Syari'ah Cabang Yogyakarta yang sesuai dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional baru sekitar 8 pasal diantaranya yaitu, pasal 2, pasal 3 , pasal 4, pasal 5, pasal 6, pasal 7, pasal 10, pasal 12, sedangkan yang belum patuh atau sesuai ada 2 pasal diantaranya yaitu pasal 8, pasal 9, sedangkan pasal yang tidak sepenuhnya patuh ada 2 pasal yakni pasal 1 bait pertama tidak sesuai sedangkan bait kedua sesuai dengan fatwa DSN dan pasal berikutnya adalah pasal 11 ayat 1 dan 2 tidan sesuai sedang ayat 3,4 dan 5 sesuai dengan fatwa DSN. Dan dalam akad pembiayaan *mudharabah* ini menurut penulis ada hal yang seharusnya dicantumkan dalam akad pembiayaan *mudharabah* ini yakni hal terkait penyelesaian sengketa antara *shahibul maal* dengan *mudharib* yang di tunjuk atas kesepakatan bersama.

B. Pengikatan Jaminan Dalam Pelaksanaan Akad Dengan Prinsip *Mudhrabah* Di Bank Rakyat Indonesia Yaria'ah Yogyakarta

Ketentuan penerapan jaminan di BRI Sayari'ah didasarkan pada Al-quran surat Al Baqarah ayat 283, fatwa DSN dan PBI jaminan atau agunan diperlukan untuk melindungi aset bank yang merupakan dana dari masyarakat. Fungsi jaminan di BRI Syari'ah sebagai bank Syari'ah adalah :

1. Melindungi dana dari deposen (umat) yang dititipkan kepada BRI Syari'ah apabila bermasalah jaminan diambil sebagai pelunasan.
2. Menjalankan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*).

Jenis jaminan yang biasa diterapkan di BRI Syari'ah adalah jaminan tanah dan bangunan, tanah, kendaraan, mesin-mesin, dan surat-surat. Jaminan yang paling banyak dilakukan adalah jaminan tanah dan bangunan, tanah, dan surat-surat. Jaminan berupa tanah yang bersertifikat untuk kepastian hukumnya. Terkait dengan pengikatan jaminan yang dilakukan oleh BRI Syari'ah ini mendasarkan pada Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 alenia 1 butir ke 7.

a. Proses pengikatan jaminan di BRI syari'ah

Proses pengikatan jaminan merupakan rangkaian tindakan hukum mulai dari pembuatan APHT sampai dilakukanya pendaftaran dan diterbitkan SHT dari Kantor Pertanahan. Proses pengikatan hak tanggungan di BRI Syari'ah secara sederhana adalah:

- 1) Bank menunjuk seorang notaris untuk membuat order dengan identitas lengkap *mudharib*.
- 2) Bank, Notaris dan *mudharib* hadir bersama dengan dibacakan surat persetujuan pembiayaan dari bank (*offering letter*) yang dibacakan oleh Account Officer (A/O). Jika tidak terjadi kesepakatan maka bisa dilakukan pembatalan pengikatan Hak Tanggungan
- 3) Pengikatan akad pembiayaan dan akad jaminan

- 4) Pembuatan SKMHT dengan tanda tangan bank sebagai penerima kuasa dan pemilik tanah dengan persetujuan suami istri,
- 5) Pembuatan APHT dengan tanda tangan Direktur bank sebagai pemegang kuasa dan penerima kuasa.
- 6) Permohonan penerbitan SHT,
- 7) Dengan diterbitkan SHT, akan dituliskan dalam sertifikat hak atas tanah bahwa tanah tersebut telah dibebani dengan peringkat hak Tanggungan.

b. Eksekusi jaminan dalam pelaksanaan Akad dengan prinsip *Mudharabah* di Bank Rakyat Indonesia Syari'ah Yogyakarta.

Eksekusi jaminan dalam pelaksanaan akad dengan prinsip *Mudharabah* belum pernah dilakukan di BRI Syari'ah karena bank lebih mengutamakan jalur penyelesaian secara non litigasi, sehingga biasanya permasalahan sudah selesai melalui tahap penyelesaian interend bank dengan *mudharib* secara damai yaitu dengan musyawarah. Hal ini didasarkan pada Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 alenia ke 3 butir ke 4 yang mengatur tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui musyawarah. Proses musyawarah ini paling diutamakan bank dan diharapkan permasalahan akan selesai pada tahap ini.

Apabila suatu saat *mudharib* dalam keadaan sama sekali tidak mampu memenuhi atau melaksanakan kewajibanya membayar kepada bank, maka pihak bank akan melakukan analisa terkait dengan ketidakmampuan *mudharib* untuk memenuhi atau melaksanakan kewajibanya,

apabila dalam hal ini ditemui unsur kesalahan yang disengaja oleh *mudharib* atau kelalaian yang dilakukan oleh *mudharib*, maka pihak bank (*shahibul maal*) akan melakukan penjualan di bawah tangan atau dengan alternatif lain yaitu melakukan tahapan eksekusi jaminan hak tanggungan. hal ini mendasarkan pada fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 alenia 1 butir 7. Yang menyatakan bahwa pada prinsipnya, dalam pembiayaan *mudharabah* tidak ada jaminan, namun agar *mudharib* tidak melakukan penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan dari *mudharib* atau pihak ketiga jaminan ini hanya dapat dicairkan apabila *mudharib* terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati. Yang dipertegas dengan Fatwa DSN No.07/DSN-MUI/IV/2000 alenia 1 butir 6 yang menyatakan bahwa LKS sebagai penyedia dana menanggung semua kerugian akibat dari *mudharabah* kecuali jika *mudharib* (*nasabah*) melakukan kesalahan yang disengaja, lalai, atau menyalahi perjanjian.

Tahapan tersebut meliputi:

1. Bank akan mengajukan permohonan lelang kepada pengadilan Negri berwenang melalui upaya lelang bekerja sama dengan kantor pelayanan kekayaan negara dana lelang (KPKNL) setempat
2. Apabila *mudharib* tetap lalai, maka bank mengajukan permohonan sita eksekusi,
3. Pengajuan permohonan eksekusi jaminan hak tanggungan berdasarkan SHT melalui pengadilan Negri yang berwenang, selanjutnya ketua pengadilan negri memberikan penetapan eksekusi.

Selain melalui pelelangan umum dengan penetapan dari ketua pengadilan Negeri, eksekusi jaminan hak tanggungan dapat dilakukan melalui pelelangan tertutup dengan kesepakatan antara pihak bank dengan *mudharib*.

Dalam upaya mempercepat pengembalian pembiayaan, BRI Syari'ah lebih memilih untuk melakukan penjualan di bawah tangan dari pada menjual melalui pelelangan umum karena lebih efektif waktu dan efisien. Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup jumlahnya untuk membayar sisa kewajiban *mudharib* (outstanding pembiayaannya).

Bank memberikan kesempatan sepenuhnya kepada *mudharib* untuk menjual dan atau bahkan menentukan sendiri harga jual agunanya, asal terpenuhi kewajiban dari *mudharib*. Apabila hasil harga jual agunan yang diperoleh melebihi jumlah pembiayaan yang seharusnya dibayar maka sisa hasil penjualan tersebut dikembalikan kepada *mudharib*. Penjualan di bawah tangan dilaksanakan 1 (satu) bulan setelah kreditur/debitur mengumumkan pihak-pihak yang berkepentingan sedikitnya melalui 2 (dua) surat kabar dan atau media massa setempat. Berdasarkan analisa penulis bahwa terkait masalah jaminan yang di berlakukan pada pembiayaan akad mudharabah BRI Syari'ah Yogyakarta lebih banyak menggunakan atau acuan hukum positif Indonesia namun ketika kita mengacu kepada Fatwa DSN No.11/DSN-MUI/TV/2000 tentang *Kafalah* hal ini pun dipandang sesuai sebagai mana pada alenia 1

butir pertama yang menyatakan bahwa “pernyataan ijab dan Kabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan akad. Hal ini dilaksanakan oleh BRI Syari’ah sehingga dengan kata lain meskipun jaminan pada Pembiayaan *mudharabah* lebih mengacu kepada hukum positif namun secara rukun dan Syarat hal ini tidak bertentangan dengan Fatwa DSN No.11/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Kafalah*. (lihat lampiran ke 3).