

PROSEDUR PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

Rusdan & Antoni

Fakultas Ekonomi Islam IAI Nurul Hakim Kediri Lombok Barat
Rusdan1983@gmail.com, antonysaef@gmail.com

Abstrak

Pasal 1 angka 25 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah mendefinisikan pembiayaan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: a) transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*; b) transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bit tamlik*; c) transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*; d) transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan e) transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil. Pada prinsipnya, pembiayaan merupakan suatu proses menyeluruh yang dimulai dari analisis kelayakan pembiayaan sampai kepada realisasinya. Hanya saja, realisasi pembiayaan bukanlah tahap terakhir dari proses pembiayaan. Setelah realisasi pembiayaan, bank syariah perlu melakukan pemantauan dan pengawasan pembiayaan (monitoring), karena dalam jangka waktu pembiayaan tidak mustahil terjadi pembiayaan bermasalah disebabkan beberapa alasan. Dalam hal ini bank syariah harus mampu menganalisis penyebab pembiayaan bermasalah sehingga dapat melakukan upaya untuk melancarkan kembali kualitas pembiayaan tersebut.

Kata kunci: pembiayaan, analisis, kelayakan, pencairan, monitoring.

Pendahuluan

Sesuai dengan amanat undang-undang perbankan syariah, fungsi pokok bank syariah adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Kecuali itu, bank syariah dapat juga menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga *baitul mal*, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat.

Selain sebagai lembaga *baitul maal* serta penghimpun dan penyalur dana dari dan untuk masyarakat, bank syariah dapat pula menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).¹

Inti dari fungsi bank syariah tersebut adalah sebagai lembaga perantara atau intermediasi, baik dalam ranah bisnis maupun sosial. Kegiatan bisnis diorientasikan untuk memperoleh profit guna kepentingan pemilik bank (pemegang saham) serta para penyimpan dana (pemegang rekening giro, deposito, dan tabungan), sedangkan kegiatan sosial ditujukan untuk kebajikan semata/ non profit.

Pembahasan

Dalam konteks bank konvensional, pembiayaan pada sisi tertentu dapat disamakan dengan kredit. Kata kredit sendiri berasal dari bahasa Latin yaitu *credere* yang berarti kepercayaan atau *credo* yang berarti saya percaya. Kredit dan kepercayaan (*trust*) adalah ibarat sekeping mata uang logam yang tidak dapat dipisahkan. Oleh karenanya tidak akan mungkin ada pinjaman tanpa adanya

¹ Periksa substansi Pasal 4 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

kepercayaan.² Pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya maupun prestasi dan kontra prestasinya.³

Pengertian kredit menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lainnya yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁴

Sementara pada Pasal 1 angka 25 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, pembiayaan diartikan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: a) transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*; b) transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bit tamlik*; c) transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*; d) transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan e) transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk

² Irham Fahmi, dkk, *Studi Kelayakan Bisnis Teori dan Aplikasi*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hal. 56.

³ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 229.

⁴ Ketentuan Pasal 3 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Bila bentuk-bentuk pembiayaan bank syariah seperti terlihat di atas disintesis, maka sebenarnya bertumpu pada empat macam akad, yaitu: akad kerja sama (*asy-syirkah*), akad sewa-menyewa (*al-ijarah*), akad jual beli (*al-bai'*), dan akad pinjam-meminjam (*al-qardh*). Tiga akad yang disebutkan pertama ditujukan untuk memperoleh laba, sedangkan akad yang disebutkan terakhir ditujukan untuk kebajikan (*tabarru'*).

Prosedur Pembiayaan Bank Syariah

Prosedur pembiayaan adalah suatu gambaran sifat atau metode untuk melaksanakan kegiatan pembiayaan. Perbedaannya dengan program adalah bahwa program menyatakan apa yang harus dikerjakan, sedangkan prosedur berbicara tentang bagaimana melaksanakannya.

Setiap pejabat bank yang berhubungan dengan pembiayaan harus menempuh prosedur pembiayaan yang sehat, yang di antaranya meliputi prosedur persetujuan pembiayaan, prosedur administrasi, dan prosedur pengawasan pembiayaan.⁵

Pembiayaan pada prinsipnya merupakan suatu proses yang dimulai dari analisis kelayakan pembiayaan sampai kepada realisasinya. Namun demikian, realisasi pembiayaan bukanlah tahap terakhir dari proses pembiayaan. Setelah realisasi pembiayaan, bank syariah perlu melakukan pemantauan dan pengawasan pembiayaan, karena dalam jangka waktu pembiayaan tidak mustahil terjadi pembiayaan bermasalah disebabkan beberapa alasan. Dalam hal ini

⁵ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006), hal. 217.

bank syariah harus mampu menganalisis penyebab pembiayaan bermasalah sehingga dapat melakukan upaya untuk melancarkan kembali kualitas pembiayaan tersebut.

Proses pembiayaan pada bank syariah tidak jauh berbeda dengan tahapan yang dilakukan pada bank konvensional dalam memberikan kreditnya. Secara garis besar, proses pemberian pembiayaan pada bank syariah sebagai berikut:

1. Tahap sebelum pemberian pembiayaan diputuskan oleh bank syariah, yaitu tahap bank syariah mempertimbangkan permohonan pembiayaan calon nasabah penerima fasilitas. Tahap ini disebut tahap analisis kelayakan penyaluran dana.
2. Tahap setelah permohonan pembiayaan diputuskan pemberiannya oleh bank syariah dan kemudian penuangan keputusan tersebut ke dalam perjanjian pembiayaan (akad pembiayaan) serta dilaksanakannya pengikatan agunan untuk pembiayaan yang diberikan itu. Tahap ini disebut tahap dokumentasi pembiayaan.
3. Tahap setelah perjanjian pembiayaan (akad pembiayaan) ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dokumen pengikatan agunan telah selesai dibuat serta selama pembiayaan itu digunakan oleh nasabah penerima fasilitas sampai jangka waktu pembiayaan berakhir. Tahap ini disebut tahap penggunaan pembiayaan.
4. Tahap setelah pembiayaan menjadi bermasalah tetapi usaha nasabah penerima fasilitas masih memiliki prospek sehingga pembiayaan yang bermasalah itu dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali. Tahap ini disebut tahap penyelamatan pembiayaan.

5. Tahap setelah pembiayaan menjadi macet. Tahap ini disebut tahap penyelesaian pembiayaan.⁶

Di lain pihak Zulkifli,⁷ menyebut proses/ prosedur pembiayaan pada bank syariah mencakup sembilan langkah mulai dari permohonan pembiayaan, pengumpulan data dan investigasi, analisis pembiayaan, analisis rasio, persetujuan pembiayaan, pengumpulan data tambahan, pengikatan, pencairan, dan terakhir monitoring.

1. Permohonan Pembiayaan

Tahap awal proses pembiayaan adalah permohonan pembiayaan. Secara formal, permohonan pembiayaan dilakukan secara tertulis dari nasabah kepada *officer* bank. Namun, dalam implementasinya, permohonan dapat juga dilakukan secara lisan terlebih dahulu untuk kemudian ditindaklanjuti dengan permohonan secara tertulis jika menurut *officer* bank usaha dimaksud layak dibiayai.

Inisiatif pengajuan pembiayaan biasanya datang dari nasabah yang umumnya kekurangan dana. Namun dalam perkembangannya, inisiatif tersebut tidak mesti datang dari nasabah, tetapi juga muncul dari *officer* bank sendiri. *Officer* bank syariah yang berjiwa bisnis biasanya mampu menangkap peluang usaha tertentu. Setelah itu, *officer* bank syariah akan melakukan *solicit* ke pengusaha dimaksud untuk melakukan

⁶ Trisadini Prasastinah Usanti dan A. Shomad, "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah", *Laporan Penelitian*, Fakultas Hukum Unair, (2008), hal. 16.

⁷ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Perbankan Syariah*, (Jakarta Timur: Zikrul Hakim, 2007), hal. 145-165.

penjajakan bisnis. Hal-hal yang dapat dijadikan acuan untuk melakukan tindak lanjut sebuah usaha atau proyek antara lain:

a. Tren Usaha

Officer bank harus memiliki wawasan yang luas tentang usaha-usaha yang sedang menjadi isu nasional, baik usaha yang prospektif, usaha yang gagal, maupun usaha yang memenuhi unsur penipuan belaka. Dalam beberapa kasus, beberapa bank biasanya menetapkan arah kebijakan bisnis tertentu, seperti bank yang memprioritaskan pada usaha properti, perdagangan, pertanian, dan lain-lain. Dengan demikian, *officer* bank dapat menolak suatu usulan usaha yang tidak sejalan dengan kebijakan bank. Secara singkat, *officer* bank dapat langsung mengambil keputusan untuk meneruskan, menunda, ataupun tidak menyetujui suatu usah/ proyek yang diajukan kepadanya.

b. Peluang Bisnis

Untuk melihat sebuah peluang usaha, diperlukan sebuah intuisi yang tinggi di samping wawasan bisnis yang luas. Usaha/ proyek yang memiliki peluang atau prospek yang baik tidak mesti merupakan usaha yang sedang tren. Usaha yang tren belum tentu merupakan peluang bisnis, karena bisa saja menjadi jenuh karena terlalu banyak pemain. Hal ini dapat digunakan oleh *officer* bank untuk menindaklanjuti suatu permohonan pembiayaan.

c. Reputasi Bisnis Perusahaan

Reputasi yang baik serta pengalaman bisnis yang mumpuni dapat menjadi langkah awal untuk menentukan keputusan awal yang harus dibuat. Hal ini dapat dipahami karena dunia bisnis tidak dapat dipakai begitu saja secara teoritikal, tetapi banyak implementasi bisnis yang terkadang jauh berbeda dari teori bisnis yang dipelajari. Sebagai contoh, bisnis pengadaan barang untuk pasar induk. Secara teori, tingginya permintaan mengakibatkan harga meningkat. Namun, pada praktiknya, harga dapat turun dan naik secara tiba-tiba akibat ada pihak-pihak tidak bertanggungjawab yang berperan sebagai penentu harga pasar. Pengusaha atau bisnis yang memiliki pengalaman cukup lama biasanya sudah mengerti bagaimana menghadapi persoalan-persoalan seperti ini.

d. Reputasi Manajemen

Terkadang terdapat perusahaan baru yang mengajukan permohonan pembiayaan, namun dikendalikan oleh manajemen yang memiliki reputasi dan pengalaman bisnis yang sama atau sejenis. Hal ini pun dapat menjadi dasar pertimbangan pengambilan keputusan tindak lanjut sebuah permohonan pembiayaan.⁸

Jika permohonan pembiayaan diajukan secara tertulis, maka nasabah harus menyerahkan beberapa dokumen pembiayaan yang diperlukan. Semakin lengkap dokumen akan semakin mempermudah dan mempercepat proses pembiayaan. Perlu diketahui, bahwa dokumen pembiayaan

⁸ Sunarto Zulkifli, *Ibid.*, hal. 145-147.

tidak sekedar dokumentasi administratif belaka. Seluruh dokumen akan diverifikasi dan menjadi salah satu hal yang sangat penting bagi suatu bank untuk memberikan keputusan apakah pembiayaan disetujui atau tidak.

Banyak pihak menganggap remeh masalah dokumen ini padahal penilaian karakter pun dimulai dari seberapa lengkap, seberapa cepat dan seberapa valid dokumen yang diberikan. Sebagai contoh, misalnya pihak bank meminta bukti pembayaran listrik/ telepon. Dokumentasi itu dapat digunakan oleh bank untuk memverifikasi keberadaan tempat tinggal dan kondisi nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran listrik/telepon. Logikanya, jika listrik atau telepon saja sering nunggak, apalagi angsuran pembiayaan yang nominalnya lebih besar dari itu.

2. Pengumpulan Data dan Investigasi

Data yang dibutuhkan oleh *officer* bank didasarkan pada kebutuhan dan tujuan pembiayaan. Untuk pembiayaan konsumtif, data yang diperlukan adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan nasabah untuk membayar pembiayaan dari penghasilan tetapnya.⁹ Adapun untuk pembiayaan produktif, data yang dibutuhkan adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan usaha nasabah untuk melunasi pembiayaan.¹⁰

Data-data tersebut penting sekali artinya, terutama bagi bank syariah sebagai pihak yang memberikan pembiayaan. Data tentang identitas nasabah dibutuhkan untuk mengetahui

⁹ Sunarto Zulkifli, *Ibid.*, hal. 147.

¹⁰ Sunarto Zulkifli, *Ibid.*, hal. 151.

legalitas pribadi serta alamat tinggal calon nasabah. Hal ini terkait dengan alamat penagihan dan penyelesaian masalah-masalah tertentu di kemudian hari. Kecuali itu, KTP dibutuhkan untuk melakukan verifikasi tanda tangan calon nasabah.

Identitas pasangan (suami/ istri) juga dibutuhkan untuk saksi atas pengeluaran tambahan bagi sebuah keluarga. Jangan sampai di kemudian hari terjadi kasus seorang pasangan tidak mengetahui jika pasangannya terlibat hutang (pembiayaan) dengan bank. Untuk membuktikan kebenaran ikatan perkawinan keduanya, maka diperlukan data tambahan berupa surat nikah.

Sedangkan untuk mengetahui jumlah tanggungan keluarga, maka dibutuhkan kartu keluarga. Selain itu, kartu keluarga juga dibutuhkan untuk melakukan verifikasi data alamat di KTP calon nasabah.

Selain itu, data-data di atas juga didukung oleh data lain seperti tagihan telepon atau listrik. Hal ini diperlukan untuk mengetahui status kepemilikan rumah tinggal dan kebenaran alamat tinggal. Data ini dapat juga digunakan untuk mengetahui pengeluaran tetap calon nasabah.

Tidak hanya itu, slip gaji terakhir juga diperlukan untuk mengetahui kemampuan nasabah untuk melakukan pembayaran angsuran. Untuk memastikan hal ini, diperlukan surat referensi perusahaan dan/atau SK pengangkatan terakhir, karena slip gaji dapat saja direayasa oleh calon nasabah.

Salinan rekening terakhir dibutuhkan untuk mengetahui mutasi pemasukan dan pengeluaran rekening calon nasabah.

Sementara surat izin usaha seperti SIUP dan surat izin profesi/ praktik diperlukan untuk mengetahui legalitas usaha

calon nasabah. Untuk mendukung data ini, diperlukan juga Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) untuk melakukan pengecekan data calon nasabah melalui BI *chcking* (penelusuran data melalui *database* Bank Indonesia).¹¹

Di lain pihak, bagi calon nasabah institusi atau perusahaan diperlukan juga data mengenai akta pendirian usaha dan legalitas usaha untuk mengetahui pengakuan pemerintah atas usaha dimaksud.

Laporan keuangan dan *past performance* terakhir dibutuhkan untuk melihat kinerja dan pengalaman usaha. *Past performance* tercermin dari mutasi rekening koran calon nasabah.

Yang tidak kalah pentingnya adalah data mengenai identitas pengurus. Hal ini dibutuhkan untuk mengetahui pengalaman para pengurus dalam usaha sejenis. Untuk usaha yang baru berdiri, data ini sangat diperlukan sebagai studi kelayakan usaha.¹²

3. Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan adalah serangkaian kegiatan dalam rangka menilai informasi, data-data, serta fakta lapangan sehubungan dengan diujukannya permohonan pembiayaan oleh seseorang.¹³ Tahapan ini harus benar-benar diperhatikan oleh *officer* bank syariah, sebab salah dalam melakukan analisis pembiayaan berarti membuka peluang bagi terjadinya pembiayaan bermasalah di kemudian hari.

¹¹ Sunarto Zulkifli, *Op. Cit.*, hal. 150.

¹² Sunarto Zulkifli, *Ibid.*, hal. 152.

¹³ Amir Mu'allim, "Praktik Pembiayaan Bank Syariah dan Problematikanya", *al-Mawarid*, Edisi XI, (2004), hal. 51.

Analisis pembiayaan sendiri memiliki dua tujuan, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum analisis pembiayaan adalah pemenuhan jasa pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, produksi, jasa-jasa, bahkan konsumsi yang semuanya ditujukan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Adapun tujuan khusus dari analisis pembiayaan mencakup tiga hal, yaitu:

- a. Untuk menilai kelayakan usaha calon nasabah.
- b. Untuk menekan risiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan.
- c. Untuk menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.¹⁴

Dalam melakukan analisis pembiayaan pada bank syariah, ada beberapa pendekatan yang dapat diterapkan oleh pihak yang berwenang, yaitu:

- a. Pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh calon nasabah.
- b. Pendekatan karakter, artinya bank mencermati secara sungguh-sungguh hal-hal yang terkait dengan karakter calon nasabah.
- c. Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya bank menganalisis kemampuan calon nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil.
- d. Pendekatan dengan studi kelayakan, artinya bank memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh calon nasabah.

¹⁴ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hal. 305.

e. Pendekatan fungsi-fungsi bank, artinya bank memperhatikan fungsinya sebagai lembaga *intermediary* keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan.¹⁵

Namun demikian, pendekatan analisis pembiayaan yang lazim digunakan adalah pendekatan 5C, yang terdiri dari unsur *character, capacity, capital, collateral, dan condition*.

Character (Watak) adalah sifat atau karakter calon nasabah.¹⁶ Analisis ini berhubungan erat dengan keyakinan pihak bank bahwa calon nasabah mempunyai watak, moral, dan sifat-sifat positif serta bertanggungjawab, khususnya terhadap pembiayaan yang dikururkan.¹⁷

Tinjauan karakter ini bisa dilihat pada bagaimana ia melakukan keputusan bisnis selama ini dalam hal ketepatan waktu yang menyangkut dengan perjanjian atau kesepakatan-kesepakatan yang telah dilakukan selama ini. Dalam hal ini, bank syariah bisa melakukan pengecekan pada pihak-pihak yang telah menjadi mitra bisnisnya selama ini, baik menyangkut kepuasan maupun kedisiplinannya dalam menyelesaikan hal-hal yang berhubungan dengan finansial seperti penyelesaian utang dagang dan sebagainya.¹⁸

Pada dasarnya, analisis karakter ini merupakan analisis kualitatif yang tidak dapat dideteksi secara numerik. Namun demikian, hal ini merupakan pintu gerbang utama proses persetujuan pembiayaan. Kesalahan dalam menilai karakter calon

¹⁵ Muhammad, *Ibid.*, hal. 304 - 305.

¹⁶ Muhammad, *Loc. Cit.*

¹⁷ Muhammad Ghafur W, *Potret Perbankan Syariah Indonesia Terkini Kajian Kritis Perkembangan Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Biruni Press, 2007), hal. 95.

¹⁸ Irham Fahmi, dkk, *Op. Cit.*, hal. 65-66.

nasabah dapat berakibat fatal pada kemungkinan pembiayaan terhadap orang-orang yang beritikad buruk seperti berniat membobol bank, penipu, pemalas, pemabuk, pelaku kejahatan, dan sebagainya. Untuk memperkuat data ini, dapat dilakukan hal-hal berikut ini:

- a. Wawancara. Karakter seseorang dapat dideteksi dengan melakukan verifikasi data dengan *interview*. Apabila datanya benar, maka calon nasabah seharusnya dapat menjawab semua pertanyaan dengan mudah dan yakin. Apabila terdapat kesalahan yang prinsip, maka hal ini bisa merupakan indikasi awal sebuah itikad buruk.
- b. BI (Bank Indonesia) *checking*. BI *checking* dilakukan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima calon nasabah berikut status calon nasabah yang telah ditetapkan oleh otoritas BI. Tunggakan pinjaman calon nasabah di bank lain juga mengindikasikan karakter buruk calon nasabah.
- c. Bank *checking*. Bank *checking* dilakukan secara personal antara sesama officer bank, baik dari bank yang sama maupun bank yang berbeda. Biasanya, setiap *officer* memiliki pengalaman tersendiri dalam berhubungan dengan calon nasabah. Tunggakan pinjaman calon nasabah di bank lain juga mengindikasikan karakter buruk calon nasabah.
- d. Trade *checking*. Analisa dilakukan terhadap usaha-usaha sejenis, pesaing, pemasok, dan konsumen. Pengalaman kemitraan semua pihak terkait pasti meninggalkan kesan tersendiri yang dapat memberikan indikasi tentang karakter

calon nasabah, terutama masalah keuangan seperti cara pembayaran.¹⁹

Sementara *capacity* berhubungan dengan *business record* atau kemampuan seseorang pebisnis mengelola usahanya, terutama pada masa-masa sulit sehingga nanti akan terlihat *ability to pay* (kemampuan bayar). Kemampuan yang dimiliki setiap orang adalah berbeda-beda. Setiap orang memiliki bakatnya masing-masing atau keahliannya yang berbeda dengan orang lain dan itu pada dasarnya menjadi keunggulannya dibandingkan dengan orang lain. Oleh karenanya, pada saat seseorang memutuskan untuk masuk ke dalam suatu sektor bisnis dan memulai bisnis tersebut, maka yang menjadi persoalannya adalah apakah bisnis yang dijalankannya tersebut merupakan bisnis yang sesuai dengan bakat dan minatnya ataukah merupakan keputusan yang hanya melihat tren saja.²⁰

Kapasitas calon nasabah sangat penting diketahui untuk memahami kemampuan seseorang untuk berbisnis. Hal ini dapat dipahami karena watak yang baik saja tidak menjamin seseorang mampu berbisnis dengan baik. Untuk perorangan, hal ini dapat terindikasi dari referensi ataupun *curriculum vitae* (CV) yang dimilikinya. Hal ini dapat menggambarkan pengalaman kerja/bisnis yang bersangkutan. Untuk perusahaan, hal ini dapat terlihat dari laporan keuangan dan *past performance* usaha. Hal ini dilakukan untuk mengetahui kemampuan perusahaan memenuhi semua kewajibannya, termasuk pelunasan pembiayaan.

Untuk mengetahui kapasitas nasabah, bank harus memperhatikan: angka-angka hasil produksi, angka-angka

¹⁹ Sunarto Zulkifli, *Op. Cit.*, hal. 153.

²⁰ Irham Fahmi, dkk, *Op. Cit.*, hal. 67.

penjualan dan pembelian, perhitungan rugi-laba perusahaan saat ini dan proyeksinya, serta data finansial perusahaan beberapa tahun terakhir yang tercermin dalam neraca laporan keuangan.

Sementara untuk pembiayaan konsumtif, analisa diarahkan pada kemampuan sumber penghasilan calon nasabah membiayai seluruh pengeluaran bulanan. Untuk itu yang perlu dianalisis adalah: perusahaan tempat yang bersangkutan bekerja, lama bekerja, dan penghasilan.²¹

Ada pun analisis *capital* dapat berarti analisis pada besarnya modal yang diperlukan calon nasabah²² atau justru analisis pada jumlah modal yang dimiliki sendiri oleh calon nasabah,²³ baik sebagai modal awal/pokok memulai bisnis²⁴ atau setidaknya digunakan untuk membuka rekening yang akan digunakan sebagai cara pelunasan pembiayaan nantinya.²⁵

Secara umum, *capital* atau modal ini dapat dilihat pada *balance sheet*, *income statement*, *capital structure*, *return on equity*, dan *return on investment*.

Pada prinsipnya, analisis modal diarahkan untuk mengetahui seberapa besar tingkat keyakinan calon nasabah terhadap usahanya sendiri. Jika nasabah sendiri tidak yakin dengan usahanya, maka orang lain akan lebih tidak yakin.

Untuk mengetahui hal ini, maka bank harus melakukan hal-hal seperti: melakukan analisis neraca setidaknya 2 tahun terakhir

²¹ Sunarto Zulkifli, *Op. Cit.*, hal. 254.

²² Muhammad, *Loc. Cit.*

²³ Muhammad Ghafur W, *Op. Cit.*, hal. 96.

²⁴ Irham Fahmi, dkk, *Op. Cit.*, hal. 68.

²⁵ Dadan Muttaqien dan Fakhruddin Cikman, *Penyelesaian Sengketa Bank Syariah*, (Yogyakarta: Total Media, 2008), hal. 44.

dan melakukan analisis rasio untuk mengetahui likuiditas, solvabilitas, dan rentabilitas dari perusahaan dimaksud.

Untuk pembiayaan konsumtif, hal ini tercermin dari uang muka yang sanggup dibayar oleh calon nasabah.²⁶

Berikutnya yang perlu diperhatikan adalah menyangkut collateral (jaminan/agunan) Dalam konteks ilmu hukum, jaminan bisa diartikan baik sebagai suatu kebendaan maupun orang/penanggung (borgtoch) yang diberikan oleh debitur/ pihak ketiga untuk menjadi tanggungan pelunasan perikatan/ hutang debitur. Jaminan berupa kebendaan secara prinsip dinyatakan dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menegaskan bahwa segala kebendaan milik orang yang berutang, baik bergerak maupun tidak bergerak yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuatnya. Selanjutnya Pasal 1132 menegaskan bahwa kebendaan tersebut akan dibagi secara prorata menurut besar kecilnya piutang, kecuali ada alasan/ hak-hak untuk didahulukan. Alasan atau hak-hak yang dapat dijadikan dasar untuk mengutamakan/ mendahulukan seorang kreditur tersebut timbul dari hak jaminan kebendaan berupa gadai, hipotek, Hak Tanggungan, dan fidusia. Terakhir dengan diterbitkannya Undang-Undang No. 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang, lembaga jaminan kebendaan bertambah satu lagi dengan nama Lembaga Jaminan Resi Gudang.

Adapun jaminan orang/ penanggung adalah suatu perjanjian di mana pihak ketiga mengikatkan diri kepada kreditur untuk menanggung pembayaran utang debitur apabila debitur wanprestasi. Akan tetapi, dalam pemberian penanggung, pihak

²⁶ Sunarto Zulkifli, *Op. Cit.*, hal. 154- 155.

kreditur tidak mempunyai hak yang diutamakan terhadap kreditur lain sehingga kedudukannya sama dengan kreditur konkuren lainnya.

Dalam konteks hukum perbankan, jaminan mempunyai pengertian yang sedikit berbeda dengan uraian jaminan sebagaimana tersebut di atas. Jaminan berdasarkan undang-undang perbankan diartikan sebagai keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan calon debitur untuk melunasi kewajibannya, di mana keyakinan tersebut diperoleh melalui penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha calon debitur (penjelasan Pasal 8 UU Perbankan). Di samping terminologi "jaminan", undang-undang perbankan mempergunakan juga istilah "agunan" yang diartikan sebagai jaminan tambahan yang diserahkan debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit/ pembiayaan.

Agunan dapat berupa benda atau proyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan atau benda lain yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai atau lazimnya dikenal sebagai agunan tambahan. Benda-benda yang terkait langsung atau dibiayai oleh kredit pada dasarnya harus dijadikan agunan oleh bank sedangkan benda-benda yang tidak terkait langsung tidak wajib dijadikan agunan. Di samping jaminan sebagai lembaga maupun jaminan sebagai suatu keyakinan, dalam praktek dikenal juga adanya pranata hukum lain yang bukan merupakan suatu lembaga jaminan namun seringkali dimaksudkan sebagai suatu pemberian jaminan. Seperti penggunaan *cessie* dan surat kuasa jual/ pengalihan sebagai dasar penguasaan perbedaan debitur, hal ini seringkali dilakukan mengingat terdapat obyek-obyek yang

mempunyai nilai ekonomi namun tidak dapat diikat dengan lembaga jaminan yang ada seperti tagihan yang akan ada atas termin proyek, hak menepati kios pasar dan lain-lain.

Dalam prakteknya, hak-hak yang bersifat non kebendaan tersebut relatif sulit untuk dialihkan kepada pihak lain sehingga penggunaannya sebagai jaminan lebih dikarenakan pertimbangan psikologis semata.²⁷

Analisis aspek jaminan pada bank syariah diarahkan terhadap jaminan yang diberikan. Jaminan yang dimaksud harus mampu meng-cover risiko bisnis calon nasabah. Analisis dilakukan antara lain:

- a. Meneliti kepemilikan jaminan yang diserahkan.
- b. Mengukur dan memperkirakan stabilitas harga jaminan.
- c. Memperhatikan kemampuan untuk dijadikan uang dalam waktu relatif singkat tanpa harus mengurangi nilainya.
- d. Memperhatikan pengikatannya, sehingga secara legal bank dapat dilindungi.
- e. Rasio jaminan terhadap jumlah pembiayaan. Semakin tinggi rasio tersebut, maka semakin tinggi pula kepercayaan bank terhadap kesungguhan calon nasabah.
- f. Marketabilitas jaminan. Jenis dan lokasi jaminan sangat menentukan tingkat *marketable* suatu jaminan. Rumah yang berharga jutaan rupiah bisa turun harganya bila berada di lokasi yang sulit dijangkau.²⁸

²⁷ Rahadi Kristiyanto, "Konsep Pembiayaan dengan Prinsip Syariah dan Aspek Hukum dalam Pemberian Pembiayaan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Semarang", Tesis, Semarang: Program Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, (2008), hal. 203-205.

²⁸ Sunarto Zulkifli, *Op. Cit.*, hal. 155-156.

Analisis yang terakhir adalah *condition* (kondisi perekonomian). Analisis kondisi merupakan analisis terhadap situasi dan kondisi perekonomian makro dan pengaruhnya terhadap perkembangan usaha calon nasabah.²⁹

Kondisi perekonomian yang tengah berlangsung di suatu negara seperti tingkat pertumbuhan ekonomi suatu negara, angka inflasi, jumlah pengangguran, daya beli, penerapan kebijakan moneter sekarang dan yang akan datang, regulasi pemerintah, serta situasi ekonomi internasional yang tengah berkembang adalah bagian penting untuk dianalisis dan dijadikan bahan pertimbangan.³⁰

Selain pendekatan 5C di atas, juga terdapat beberapa aspek yang perlu diperhatikan saat melakukan analisis pembiayaan, meliputi:

- a. Aspek umum, meliputi: bentuk, nama, dan alamat perusahaan; susunan manajemen; bidang usaha yang digeluti; keterangan tentang jumlah pegawai/ buruh; kebangsaan; koresponden bank; dan bagan organisasi.
- b. Aspek ekonomi/ komersial, meliputi: pemasaran dan keadaan harga; persaingan; jumlah penjualan dari tiap-tiap jenis produk; cara penjualan; prediksi permintaan, dan sebagainya.
- c. Aspek teknis, meliputi: bahan baku dan bahan pendukung yang dibutuhkan; tanah dan tempat pabrik; bangunan (milik sendiri, sewa, umur, harga); urutan proses produksi; rincian mesin dan peralatan; jumlah produksi; dan ketersediaan tenaga kerja (keahlian, pendidikan, tingkat upah).

²⁹ Muhammad Ghafur W, *Loc. Cit.*

³⁰ Irham Fahmi, dkk, *Op. Cit.*, hal. 69.

- d. Aspek yuridis, yakni hal yang perlu diperhatikan adalah apakah semuanya memenuhi ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, termasuk perizinan usaha.
- (1) Aspek kemanfaatan dan kesempatan kerja, meliputi: manfaat ekonomis bagi penduduk dan pengaruhnya terhadap struktur perekonomian setempat; jumlah tenaga kerja yang dapat diserap; dan apakah termasuk sektor yang diprioritaskan oleh pemerintah.
- (1) Aspek keuangan, meliputi: neraca dan laporan rugi-laba; laporan sumber dan penggunaan modal kerja; rencana penerimaan dan pengeluaran kas (*cash flow*); proyeksi laporan keuangan; perhitungan kebutuhan pembiayaan; dan rencana angsuran pembiayaan (*repayment schedule*).³¹

4. Analisis Rasio

Rasio (*ratio*) dapat dipahami sebagai bentuk hubungan dari satu jumlah yang dapat diperkirakan dengan jumlah lainnya. Dalam pengertian yang sederhana, rasio disebut sebagai perbandingan jumlah.³²

Sedangkan analisis rasio berarti teknik yang menunjukkan hubungan antara dua unsur akunting yang memungkinkan pemilik bisnis menganalisa kinerja keuangan perusahaannya.³³

Ada beberapa rasio yang dapat dianalisis oleh pihak bank syariah dalam proses pembiayaan, yaitu:

³¹ Sunarto Zulkifli, *Op. Cit.*, hal. 156-157. Periksa juga Muhammad, *Op. Cit.*, hal. 306-307.

³² Irham Fahmi, dkk, *Op. Cit.*, hal. 146.

³³ Irham Fahmi, dkk, *loc. Cit.*

a. Rasio likuiditas

Rasio likuiditas digunakan untuk mengetahui kemampuan calon nasabah dalam membiayai operasional usaha dan kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban finansialnya saat ditagih. Rasio likuiditas antara lain:

- 1) *Current Ratio* = Aktiva Lancar : Utang Lancar
- 2) *Cash Ratio* = Kas + Bank : Utang Lancar
- 3) *Quick Ratio* = Aktiva Lancar – Persediaan : Utang Lancar
- 4) *Inventory to working capital* = Persediaan : Aktiva Lancar – Utang Lancar

b. Rasio leverage

Rasio *leverage* adalah rasio yang digunakan untuk mengetahui seberapa jauh aktiva perusahaan dibiayai dari utang. Dengan mengetahui hal ini, maka akan diperoleh keterangan mengenai: posisi perusahaan terhadap seluruh kewajibannya kepada pihak lain, kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban yang bersifat tetap, dan keseimbangan antara nilai aktiva tetap dengan modal. Rasio *leverage* antara lain:

- 1) *Debt to Equity Ratio* = Total Utang : Modal Sendiri
- 2) *Current Liabilities to Net Worth Ratio* = Utang Lancar : Modal Sendiri
- 3) *Tangible Asset Debt Coverage Ratio* = Aktiva Tetap : Utang Jangka Panjang
- 4) *Long Term Debt to Equity Ratio* = Utang Jangka Panjang : Modal Sendiri

5) *Debt Service* = EAT : Angsuran Pembiayaan

c. Rasio aktivitas

Rasio aktifitas adalah rasio yang digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan dalam melaksanakan aktivitas sehari-hari atau kemampuan dalam melakukan penjualan, penagihan piutang, maupun pemanfaatan aktiva yang dimiliki. Rasio ini meliputi:

- 1) *Inventory Turn Over* = Penjualan : Rata-rata Persediaan
- 2) *Average Collection Period* = Piutang : Penjualan Netto
- 3) *Working Capital Turn Over* = Penjualan Netto : Modal Kerja

d. Rasio rentabilitas

Rasio rentabilitas adalah rasio yang digunakan untuk mengetahui kemampuan perusahaan untuk memperoleh keuntungan. Rasio rentabilitas meliputi:

- 1) *Profit Margin* = Profit Margin : Penjualan
- 2) *Return on Investment (ROI)* = Laba : Total Aktiva
- 3) *Return on Equity (ROE)* = Laba : Modal Sendiri
- 4) Laba Per Lembar Saham = Laba : Lembar Saham Yang Beredar³⁴

5. Persetujuan Pembiayaan

Apabila bank telah melakukan segala analisa (5C) dan identifikasi, baik dari aspek finansial, hukum dan sebagainya, maka untuk tahap selanjutnya bank perlu memutuskan apakah akan menerima atau menolak permohonan pembiayaan dari

³⁴ Sunarto Zulkifli, *Op. Cit.*, hal. 158-162. Lihat dan bandingkan dengan Irham Fahmi, *dkk, Op. Cit.*, hal. 156-157.

calon nasabah. Tindakan memutus pembiayaan merupakan suatu rangkaian proses dalam mekanisme intern bank yang menyangkut berbagai aspek seperti teknis pembiayaan, kebijakan/ kewenangan yang berlaku di bank, dan pengawasan/ pembinaan bank.³⁵

Dalam SK Dir BI No. 27/162/KEP/DIR Tanggal 31 Maret 1995, pemutus pembiayaan dibebani tanggung jawab untuk melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Memastikan bahwa setiap pembiayaan telah memenuhi ketentuan perbankan dan sesuai dengan azas-azas pembiayaan yang sehat.
- b. Memastikan bahwa pelaksanaan pemberian pembiayaan telah sesuai dengan KUP dan PPP serta ketentuan lainnya.
- c. Memastikan bahwa pemberian pembiayaan telah didasarkan pada penilaian yang jujur, obyektif, cermat dan seksama serta terlepas dari pengaruh pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemohon pembiayaan.
- d. Meyakini bahwa pembiayaan yang akan diberikan dapat dilunasi kembali pada waktunya dan tidak akan berkembang menjadi pembiayaan bermasalah.

Dalam hal suatu permohonan pembiayaan (kecuali jenis tertentu) telah disetujui oleh bank, maka putusan tersebut diberitahukan secara resmi oleh bank kepada pemohon pembiayaan melalui surat penawaran putusan pembiayaan (*offering letter*). Surat penawaran tersebut memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Struktur dan tipe pembiayaan.

³⁵ Rahadi Kristiyanto, *Op. Cit.*, hal. 194.

- b. Syarat dan ketentuan pembiayaan.
- c. Batas waktu persetujuan/penolakan penawaran.

Penawaran yang disampaikan pada dasarnya masih bisa dinegosiasikan dengan bank namun apabila pemohon menyetujui persyaratan yang terkandung dalam surat penawaran, maka pemohon wajib menandatangani surat tersebut dan mengembalikan sebelum jangka waktu penawaran berakhir. Jika sampai dengan batas waktu yang telah ditetapkan pemohon pembiayaan tidak memberikan tanggapan, maka penawaran menjadi batal dan tidak berlaku lagi.

Surat penawaran putusan pembiayaan dapat dikategorikan sebagai dokumen pra kontrak berupa penawaran untuk melakukan suatu perbuatan hukum (pemberian pembiayaan). Agar apa yang ditawarkan dapat direalisasikan dan mengikat para pihak, maka surat penawaran tersebut harus ditindaklanjuti dengan pembuatan perjanjian pembiayaan. Dengan demikian, suatu surat penawaran pada dasarnya belum menimbulkan perikatan yang sempurna bagi pihak bank maupun pemohon pembiayaan, dikarenakan:

- a. Surat penawaran putusan pembiayaan baru memuat gambaran secara umum tentang syarat dan ketentuan pembiayaan yang bakal dituangkan dalam perjanjian pembiayaan sehingga belum memenuhi syarat sahnya perjanjian mengenai adanya "hal tertentu" (syarat obyektif).
- b. Dalam pemberian pembiayaan, bank tunduk pada peraturan yang telah ditetapkan Bank Indonesia, di mana setiap

pemberian pembiayaan harus dibuat perjanjian pembiayaan secara tertulis.³⁶

Sebelum sampai pada kesimpulan diterima atau ditolaknya permohonan pembiayaan oleh nasabah, pihak bank syariah biasanya membuat peringkat permohonan tersebut. Untuk korporat peringkat didasarkan pada kondisi bisnis, manajemen, dan keuangan, dengan bobot 25%, 30%, dan 45% secara berurutan. Sedangkan untuk pemohon individual didasarkan pada kepribadian, kekayaan, pekerjaan, dan jaminan. Peringkat nasabah dibagi menjadi sepuluh peringkat, sebagai berikut:

Rating	Keterangan	Keputusan
R-1	Tidak terdapat risiko, kemampuan membayar amat sangat kuat.	DITERIMA
R-2	Risiko sangat rendah dan kemampuan membayar sangat kuat.	
R-3	Ada beberapa risiko dan kemampuan membayar cukup kuat.	
R-4	Risiko lebih tinggi dari rata-rata dan nasabah mampu membayar, tetapi perubahan lingkungan yang besar dapat mempengaruhi kemampuan bayar tersebut.	
R-5	Risiko rata-rata, tidak ada masalah yang dapat diperkirakan di masa depan, tetapi kemungkinan besar terdapat dampak akibat perubahan lingkungan.	DIPERTIMBANGKAN

³⁶ Rahadi Kristiyanto, *Ibid.*, hal. 195-197.

R-6	Risiko dapat ditolerir dan tidak ada masalah yang dapat diduga di masa depan, tetapi masa depan tidak boleh seluruhnya dianggap aman.	
R-7	Di bawah rata-rata, tidak ada masalah pada saat ini, tetapi posisi keuangan relatif lemah atau kinerja keuangannya di bawah rata-rata industri.	DITOLAK
R-8	Membutuhkan manajemen pencegahan. Terdapat masalah dalam syarat peminjaman atau kondisi bisnis nasabah buruk dan tidak stabil atau ada faktor-faktor yang membutuhkan penanganan secara hati-hati.	
R-9	Membutuhkan penanganan serius. Ada kemungkinan bangkrut di masa depan.	
R-10	Nasabah dalam masalah keuangan serius dan nasabah akan mengalami kebangkrutan.	

Tabel 6.1.

Peringkat Permohonan Nasabah

6. Pengumpulan Data Tambahan

Proses pengumpulan data tambahan dilakukan untuk memenuhi persyaratan tambahan yang diperoleh dari disposisi komite pembiayaan. Pemenuhan persyaratan ini merupakan hal penting dan merupakan indikasi utama tindak lanjut pencairan dana.³⁷

³⁷ Sunarto Zulkifli, *Op. Cit.*, hal. 162.

7. Pengikatan/ Perjanjian

Dalam hal permohonan pembiayaan telah diputus oleh bank dan penawaran putusan pembiayaan (*offering letter*) telah disampaikan dan disetujui oleh pemohon, maka para pihak wajib menindaklanjuti dengan pembuatan perjanjian. Dengan ditandatanganinya perjanjian, maka terjadilah perikatan antara bank dengan pemohon yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang mana di satu sisi bank berkewajiban untuk memberikan pembiayaan atau komitmen pembiayaan kepada penerima pembiayaan dan nasabah mempunyai hak untuk menerima uang pinjaman atau menarik *plafond* yang telah disediakan bank.

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian kredit/ pembiayaan yang dibuat bank dan debitur berlaku sebagai undang-undang bagi pihak pembuatnya sehingga segala sesuatu yang berkaitan dengan pemberian pembiayaan mulai dari prestasi para pihak sampai dengan wanprestasi tunduk pada ketentuan yang diatur dalam perjanjian pembiayaan.

Meskipun pada prinsipnya setiap orang bebas memperjanjikan/ menuangkan sesuatu dalam perjanjian, namun untuk pembuatan perjanjian pembiayaan para pihak, khususnya bank harus memperhatikan ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia sebagai pembina dan pengawas bank. Berdasarkan SK Dir BI No. 27/162/KEP/DIR Tanggal 31 Maret 1995 Tentang PPKB, setiap pembiayaan yang telah disetujui dan disepakati pemohon wajib dituangkan dalam perjanjian pembiayaan (*akad*) secara tertulis.

Bentuk dan format perjanjian pembiayaan ditetapkan oleh masing-masing bank, namun sekurang-kurangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank.
- b. Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali pembiayaan serta persyaratan-persyaratan pembiayaan lainnya sebagaimana ditetapkan dalam putusan pembiayaan.³⁸

8. Pencairan

Proses selanjutnya pembiayaan adalah pencairan pembiayaan kepada nasabah. Sebelum melakukan pembiayaan proses pencairan, harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi komite pembiayaan pada proposal pembiayaan. Apabila semua persyaratan telah lengkap, maka proses pencairan fasilitas dapat dilakukan.

Untuk pencairan fasilitas yang sebelumnya telah ada, maka proses yang perlu dilakukan adalah memeriksa kelonggaran tarik fasilitas. Jika pencairan masih dalam batas kelonggaran tarik, maka pencairan dapat dilakukan. Namun jika melebihi kelonggaran tarik, maka pencairan harus dihentikan hingga ada persetujuan dari komite pembiayaan. Persetujuan lanjutan ini disebut sebagai penyimpangan. Penyimpangan ini dapat dilakukan jika telah mendapat persetujuan kembali dari komite pembiayaan.³⁹

³⁸ Rahadi Kristiyanto, *Op. Cit.*, hal. 195-196.

³⁹ Sunarto Zulkifli, *Op. Cit.*, hal. 164.

9. Monitoring (Pengawasan)

Pada saat pembiayaan sudah diberikan kepada nasabah, maka sudah menjadi kewajiban bagi bank syariah untuk mengawasi kelancaran terselesainya pembiayaan hingga lunas. Sebab tujuan pemberian pembiayaan salah satunya adalah agar terhindar dari pembiayaan macet.

Ada dua bentuk pengawasan yang lazim dilakukan pihak bank dalam pengawasan pembiayaan, yaitu pengawasan preventif dan Pengawasan represif.

Pengawasan preventif dilakukan oleh pihak bank sebelum pembiayaan dicairkan kepada nasabah. Tujuannya adalah untuk menghindari kesalahan yang lebih fatal di kemudian hari. Jadi di sini akan diperiksa mulai dari kelengkapan berkas yang diajukan hingga survei ke lapangan, baik survei jaminan maupun bentuk usaha yang dijalankan.

Sementara pengawasan represif ini dilakukan pada saat pembiayaan telah diberikan. Tujuan dari pengawasan di sini adalah agar nasabah penerima pembiayaan memiliki kedisiplinan yang kuat untuk melunasi setiap pembiayaan secara tepat waktu.⁴⁰

Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan yang telah disetujui oleh bank syariah dan dinikmati oleh nasabah, maka peranan bank syariah lebih berat dibandingkan pada saat dana tersebut belum mengucur di tangan nasabah. Untuk menghindari terjadinya kegagalan pembiayaan, maka bank syariah harus melakukan pembinaan dan *regular*

⁴⁰ Irham Fahmi, dkk, *Op. Cit.*, hal. 83.

monitoring yaitu dengan cara *monitoring* aktif dan *monitoring* pasif. *Monitoring* aktif yaitu mengunjungi nasabah secara reguler, memantau laporan keuangan secara rutin dan memberikan laporan kunjungan nasabah/ *call report* kepada komite pembiayaan/supervisor, sedangkan *monitoring* pasif yaitu *me-monitoring* pembayaran kewajiban nasabah kepada bank syariah setiap akhir bulan. Bersamaan dengan itu juga diberikan pembinaan dengan memberikan saran, informasi maupun pembinaan teknis yang bertujuan untuk menghindari pembiayaan bermasalah.

Pada jangka waktu (masa) pembiayaan tidak mustahil terjadi suatu kondisi pembiayaan yaitu adanya suatu penyimpangan utama dalam hal pembayaran yang menyebabkan keterlambatan dalam pembayaran atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensial loss. Kondisi ini yang disebut dengan pembiayaan bermasalah, keadaan turunnya mutu pembiayaan tidak terjadi secara tiba-tiba, akan tetapi selalu memberikan *warning sign* atau faktor-faktor penyebab terlebih dahulu dalam masa pembiayaan. Secara garis besar, ada dua faktor penyebab pembiayaan bermasalah, yakni faktor internal dan faktor eksternal.

Faktor internal (berasal dari pihak bank), mencakup: kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah, kurang cermat mengevaluasi keuangan nasabah, kesalahan setting fasilitas pembiayaan (berpeluang melakukan *sidestreaming*),⁴¹ perhitungan modal kerja tidak didasarkan pada bisnis/ usaha nasabah, proyeksi penjualan terlalu optimis, proyeksi penjualan tidak memperhitungkan kebiasaan bisnis dan kurang memperhitungkan

⁴¹ Dana digunakan oleh nasabah tidak sesuai dengan peruntukkan pembiayaan yang telah disepakati dalam perjanjian.

aspek kompetitor, tidak menghitung aspek *marketable* jaminan, lemahnya supervisi dan *monitoring*, hingga terjadinya erosi mental. Kondisi ini dipengaruhi oleh timbal balik antara nasabah dengan pejabat bank sehingga mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak didasarkan pada praktek perbankan yang sehat.

Adapun faktor eksternal, mencakup: karakter nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya), melakukan *sidestreaming* penggunaan dana, kemampuan pengelolaan nasabah terhadap bisnisnya tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha, usaha yang dijalankan relatif baru, bidang usaha nasabah telah jenuh, tidak mampu menanggulangi masalah/ kurang menguasai bisnis, meninggalnya *key person*, perselisihan sesama direksi, terjadi bencana alam, dan terakhir adalah adanya pengaruh kebijakan pemerintah. Pada kenyataannya, peraturan suatu produk atau sektor ekonomi atau industri dapat berdampak positif maupun negatif bagi perusahaan yang berkaitan dengan industri tersebut.⁴²

Dalam hal debitur telah berada dalam keadaan wanprestasi (tidak dapat menunaikan kewajibannya), maka bank mempunyai pilihan untuk melakukan penyelesaian secara sukarela atau melalui tindakan hukum. Pilihan tindakan mana yang akan dilakukan ditentukan dari berbagai faktor namun yang menjadi pertimbangan utama adalah ada atau tidaknya itikad baik dari pihak debitur atau penjaminnya.

⁴²Trisadini Prasastinah Usanti dan A. Shomad, *Op. Cit.*, hal. 33-35. Lihat dan bandingkan dengan Zainul Arifin, *Op. Cit.*, hal. 222.

Penyelesaian secara sukarela

Penyelesaian pembiayaan dapat digolongkan sebagai tindakan sukarela apabila penyelesaiannya dalam hal ini pembayaran atau pelunasannya dilakukan tanpa melalui tindakan hukum bank atau bantuan pengadilan/lembaga berwenang. Penyelesaian secara sukarela antara lain dapat dilakukan melalui pembayaran sukarela, baik yang bersumber dari debitur, penjualan agunan, pihak ketiga maupun restrukturisasi.

Penyelesaian Melalui Tindakan Hukum Bank

Penyelesaian pembiayaan melalui tindakan hukum bank dilakukan terhadap debitur yang lalai/wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan, utamanya terhadap debitur yang dianggap tidak mempunyai itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya kepada bank. Apabila setelah ditegur/diperingatkan, debitur tidak bersedia secara sukarela atau tidak menunjukkan itikad baiknya untuk memenuhi kewajibannya, maka bank sebagai kreditur berhak melakukan tindakan hukum untuk memperoleh pembayaran/pelunasan pembiayaan. Tindakan hukum bank tersebut pada dasarnya dapat dilakukan sendiri oleh bank melalui instrumen hukum yang diberikan oleh debitur kepada bank atau melalui bantuan pengadilan/lembaga lainnya yang mempunyai kewenangan untuk itu.

Tindakan Hukum yang Dilakukan Sendiri oleh Bank meliputi:

1. Penjualan Agunan Secara Parate Eksekusi.

Parate Eksekusi hanya dapat dilakukan terhadap obyek agunan yang telah diikat Hak Tanggungan, hipotek, gadai, dan

fidusia. Parate eksekusi dijalankan berdasarkan pemberian janji menjual atas kekuasaan sendiri yang diberikan pemilik/pemberi jaminan kepada bank dalam akta pengikatan jaminan. Berbeda dengan eksekusi agunan berdasarkan titel eksekutorial (irah-irah dalam sertifikat pengikatan jaminan) yang harus lewat bantuan pengadilan, penjualan agunan berdasarkan parate eksekusi dapat dilakukan secara langsung ke Kantor Lelang Negara tanpa bantuan pengadilan.

2. Penjualan Agunan Melalui Surat Kuasa Jual.

Penjualan agunan melalui surat kuasa jual pada dasarnya hanya dapat dilakukan terhadap obyek agunan yang tidak dilakukan pengikatan dengan Hak Tanggungan, hipotek, gadai, dan fidusia. Dalam penggunaan surat kuasa jual (khususnya bila obyeknya berupa tanah) perlu diperhatikan ketentuan larangan penggunaan kuasa mutlak yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tanggal 06 Maret 1982. Berdasarkan instruksi tersebut surat kuasa pemindahan hak atas tanah tergolong surat kuasa mutlak apabila memenuhi dua unsur yaitu, *pertama* surat kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali, *kedua* kuasa tersebut berisi pemberian kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Tindakan Hukum Bank yang Dilakukan Melalui Bantuan Pengadilan/Lembaga Berwenang meliputi:

1. Eksekusi Titel Eksekutorial Agunan.

Kekuatan eksekutorial dari suatu pengikatan agunan terdapat pada irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan YME” yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan, Hipotek, dan fidusia. Eksekusi jaminan berdasarkan titel eksekutorial dilaksanakan seperti eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu dilakukan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dari wilayah obyek jaminan berada. Dalam pelaksanaannya Pengadilan akan menegur (*aanmaning*) debitur agar dalam waktu 8 hari memenuhi kewajibannya kepada kreditur/bank, apabila setelah jangka waktu tersebut debitur tetap tidak menjalankan kewajibannya, maka pengadilan akan meletakkan sita eksekusi terhadap obyek jaminan dan dilanjutkan dengan pelelangan obyek jaminan melalui Kantor Lelang Negara.

2. Eksekusi Titel Eksekutorial Grosse Akta Pengakuan Hutang.

Grosse akta (salinan pertama) dari akta pengakuan utang notariil yang mempunyai irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan YME” berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg mempunyai kekuatan seperti putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga dapat langsung dimintakan eksekusinya kepada Pengadilan Negeri. Namun penggunaannya saat ini menjadi kurang efektif karena berdasarkan kebijakan Mahkamah Agung RI (Buku II Mahkamah Agung Tahun 1994) grosse akta pengakuan hutang dapat dipergunakan hanya

untuk pembiayaan yang berupa *fixed loan*. Disamping itu, eksekusi grosse akta hanya bisa dilaksanakan apabila debitur sewaktu ditegur (*aamaning*) membenarkan jumlah utangnya. Apabila debitur membantah jumlah hutang, maka besarnya utang dianggap menjadi tidak *fixed* sehingga tidak dapat dieksekusi.

3. Gugatan Perdata Kepada Debitur/Penanggung.

Pada dasarnya gugatan perdata dapat dijadikan sarana penyelesaian pembiayaan macet khususnya bagi debitur/penanggungnya yang tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya sedangkan bank tidak menguasai jaminan yang diikat hak tanggungan, hipotek, gadai, dan fidusia atau bank hanya menguasai hak jaminan non kebendaan seperti penanggungan (*personal/corporate guarantee*). Melalui gugatan perdata, bank/kreditur dapat meminta Pengadilan Negeri untuk melakukan penyitaan terhadap harta kekayaan debitur/penanggungnya guna dieksekusi untuk menutup kewajibannya kepada bank. Namun penyelesaian melalui gugatan perdata membutuhkan waktu yang cukup lama karena adanya beberapa tahap upaya hukum (*banding dan kasasi*) yang dapat menunda pelaksanaan putusan hakim.

4. Gugatan Pailit Kepada Debitur/Penanggung.

Berdasarkan UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dalam hal debitur mempunyai setidaknya dua kreditur dan salah satu utang telah jatuh waktu, maka satu atau lebih krediturnya dapat mengajukan

permohonan kepada Pengadilan Niaga untuk menyatakan pailit terhadap debitur dimaksud. Putusan pernyataan pailit tersebut dapat dijatuhkan kepada debitur atau penanggungnya, baik yang bersatus badan hukum maupun orang perorangan termasuk juga persero dari suatu persekutuan firma/perseroan komanditer. Dengan adanya putusan pailit, maka seluruh seluruh kekayaan debitur (meliputi juga kekayaan suami/isterinya yang menikah dalam persatuan harta) yang sekarang ada dan yang diperoleh debitur setelah kepailitan berada dalam keadaan sita umum untuk kemudian dibagikan secara proposional kepada para kreditur konkuren. Adapun untuk kreditur separatis (pemegang hak tanggungan, hipotek, gadai, dan fidusia) tetap dapat mengekusi jaminan yang dikuasanya seolah-olah tidak terjadi kepailitan (Pasal 55 ayat 1 UU No. 37 Tahun 2004). Bank dapat mempertimbangkan untuk mengajukan pailit terhadap debitur atau penanggungnya sebagai suatu upaya penyelesaian pembiayaan/kredit apabila bank bertindak sebagai kreditur konkuren dalam hal ini bank tidak menguasai agunan yang diikat dengan hak tanggungan, hipotek, gadai, dan fidusia sedangkan debitur/penanggung diyakini memiliki harta kekayaan yang cukup untuk menutup hutang-hutangnya.

5. Paksa Badan (*Gijzeling*) Terhadap Debitur/Penanggung.

Disamping upaya paksa terhadap kebendaan debitur seperti sita jaminan/eksekusi, secara hukum upaya paksa dapat juga dilakukan terhadap diri pribadi debitur/penanggung dengan paksa badan. Berdasarkan Peraturan MA No. 1 Tahun 2000 tanggal 30 Juni 2000 tentang Lembaga Paksa Badan, paksa badan dilakukan dengan cara memasukan seorang debitur yang beritikad tidak baik ke dalam

Rumah Tahanan Negara yang ditetapkan oleh pengadilan untuk memaksa debitur yang bersangkutan memenuhi kewajibannya. Paksa badan dilakukan atas perintah Ketua Pengadilan dan pelaksanaannya dijalankan oleh Jurusita Pengadilan dengan bantuan Alat Negara. Pada dasarnya tidak semua debitur dapat diajukan paksa badan, hanya debitur yang memenuhi persyaratan tertentu saja yang dapat diajukan paksa badan yaitu:

- a. Debitur tidak beritikad baik yaitu debitur/penanggung yang mempunyai kemampuan, tetapi tidak mau memenuhi kewajiban untuk membayar hutang-hutangnya termasuk ahli waris yang telah menerima warisan dari debitur yang tidak beriktikad baik tersebut.
- b. Hutangnya sekurang-kurangnya Rp1 miliar; dan
- c. Berusia dibawah 75 tahun.

Penyelesaian Melalui Panitia Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN)

Sebelum tanggal 6 Oktober 2006 kredit macet di bank-bank BUMN dikategorikan sebagai piutang negara sehingga pengurusan/penagihannya dapat dilakukan melalui perantaraan PUPN selaku lembaga khusus yang dibentuk untuk menyelesaikan piutang negara. Pada dasarnya penyelesaian kredit macet melalui PUPN dapat berjalan dengan cukup efektif mengingat lembaga tersebut mempunyai kewenangan yang sangat kuat layaknya suatu pengadilan seperti melakukan penyitaan terhadap harta kekayaan debitur/penanggungnya, melakukan paksa badan, dan mengeluarkan penetapan (Pernyataan Bersama dan Surat Paksa) yang dapat dilaksanakan seperti putusan pengadilan yang telah

berkekuatan hukum. Namun sejak dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 33 Tahun 2006 tanggal 6 Oktober 2006, piutang BUMN termasuk piutang bank-bank BUMN tidak dipandang sebagai piutang negara sehingga penyelesaiannya tidak lagi melalui perantaraan PUPN/KP2LN. Sedangkan untuk kredit-kredit yang telah diserahkan kepada PUPN sebelum tanggal 6 Oktober 2006 penyelesaiannya tetap dilanjutkan oleh PUPN sesuai ketentuan UU No. 49 Prp tahun 1960 tentang PUPN. Sebagaimana lembaga peradilan, PUPN mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan penetapan-penetapan yang mempunyai kekuatan seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap seperti penyitaan, Pernyataan Bersama, dan Surat Paksa penyitaan.

Pembebasan Utang (Hapus tagih)

Disamping penyelesaian utang melalui pembayaran sukarela dan melalui tindakan hukum/upaya paksa sebagaimana tersebut di atas, dalam situasi tertentu kadangkala kreditur tidak mempunyai pilihan dalam melakukan penyelesaian utang debitur selain melakukan pembebasan/penghapusan utang debitur baik sebagian maupun seluruhnya. Keadaan tersebut antara lain dapat terjadi karena adanya faktor-faktor di luar kendali debitur seperti adanya kejadian-kejadian *force majeure* seperti bencana alam, huru hara, peperangan dan keadaan di luar kendali debitur lainnya yang menyebabkan hilangnya kemampuan/harta kekayaan debitur/penanggungnya. Hapus tagih/pembebasan utang pada dasarnya merupakan tindakan hukum kreditur yang dimaksudkan untuk melepas hak atas tagihan yang dimilikinya. Dengan dilepasnya hak kreditur tersebut, maka perikatan antara kreditur

dengan debitur dengan sendirinya menjadi hapus (Pasal 1381 KUHPerdara tentang hapusnya perikatan). Sebelum tanggal 6 Oktober 2006 pelaksanaan hapus tagih piutang BUMN termasuk piutang bank milik negara, harus dengan persetujuan Menteri Keuangan RI dimana permohonannya diajukan melalui Panitia Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN). Namun sejak diberlakukannya PP No. 33 tahun 2006 tanggal 6 Oktober 2006, hapus tagih piutang BUMN mekanismenya diserahkan pada prinsip-prinsip perusahaan yang sehat berdasarkan ketentuan perseroan terbatas dan UU BUMN. Dengan adanya ketentuan tersebut pada saat ini pelaksanaan hapus tagih kredit macet pada prinsipnya dapat dilakukan sendiri oleh bank BUMN dengan cukup mendasarkan pada ketentuan Anggaran Dasar dan ketentuan internal lainnya, ketentuan Bank Indonesia serta ketentuan lainnya yang berlaku bagi BUMN. Berdasarkan Ketentuan Bank Indonesia yang dimuat dalam PBI No. 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005, hapus tagih harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Hanya dapat dilakukan terhadap penyediaan dana/kredit yang memiliki kualitas macet.
2. hanya dapat dilakukan dalam rangka restrukturisasi kredit atau dalam rangka penyelesaian kredit, dan
3. Hanya dapat dilakukan setelah bank melakukan berbagai upaya untuk memperoleh kembali/menagih kredit yang diberikan.⁴³

Kesimpulan

Tahap awal proses pembiayaan adalah permohonan pembiayaan. Secara formal, permohonan pembiayaan dilakukan

⁴³ Rahadi Kristiyanto, *Op Cit.*, hal. 246-256.

secara tertulis dari nasabah kepada *officer* bank. Untuk selanjutnya masuk tahap pengumpulan data dan investigasi awal.

Tahap selanjutnya adalah analisis pembiayaan, yakni serangkaian kegiatan dalam rangka menilai informasi, data-data, serta fakta lapangan sehubungan dengan diajukannya permohonan pembiayaan oleh seseorang. Tahapan ini harus benar-benar diperhatikan oleh *officer* bank syariah, sebab salah dalam melakukan analisis pembiayaan berarti membuka peluang bagi terjadinya pembiayaan bermasalah di kemudian hari.

Berikutnya adalah analisis rasio. Analisis rasio berarti teknik yang menunjukkan hubungan antara dua unsur akunting yang memungkinkan pemilik bisnis menganalisa kinerja keuangan perusahaannya.

Apabila bank telah melakukan segala analisa (5C) dan identifikasi, baik dari aspek finansial, hukum dan sebagainya, maka untuk tahap selanjutnya bank perlu memutuskan apakah akan menerima atau menolak permohonan pembiayaan dari calon nasabah. Tindakan memutus pembiayaan merupakan suatu rangkaian proses dalam mekanisme intern bank yang menyangkut berbagai aspek seperti teknis pembiayaan, kebijakan/ kewenangan yang berlaku di bank, dan pengawasan/ pembinaan bank.

Proses pengumpulan data tambahan dilakukan untuk memenuhi persyaratan tambahan yang diperoleh dari disposisi komite pembiayaan. Pemenuhan persyaratan ini merupakan hal penting dan merupakan indikasi utama tindak lanjut pencairan dana.

Dalam hal permohonan pembiayaan telah diputus oleh bank dan penawaran putusan pembiayaan (*offering letter*) telah

disampaikan dan disetujui oleh pemohon, maka para pihak wajib menindaklanjuti dengan pembuatan perjanjian. Dengan ditandatanganinya perjanjian, maka terjadilah perikatan antara bank dengan pemohon yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang mana di satu sisi bank berkewajiban untuk memberikan pembiayaan atau komitmen pembiayaan kepada penerima pembiayaan dan nasabah mempunyai hak untuk menerima uang pinjaman atau menarik *plafond* yang telah disediakan bank.

Jika keseluruhan proses di atas berjalan lancar, maka proses selanjutnya adalah pencairan pembiayaan kepada nasabah. Sebelum melakukan pembiayaan proses pencairan, harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi komite pembiayaan pada proposal pembiayaan. Apabila semua persyaratan telah lengkap, maka proses pencairan fasilitas dapat dilakukan.

Pada saat pembiayaan sudah diberikan kepada nasabah, maka sudah menjadi kewajiban bagi bank syariah untuk mengawasi kelancaran terselesainya pembiayaan hingga lunas. Sebab tujuan pemberian pembiayaan salah satunya adalah agar terhindar dari pembiayaan macet.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, Zainul. 2006. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Pustaka Alvabet.
- Djumhana, Muhamad. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fahmi, dkk, Irham. 2009. *Studi Kelayakan Bisnis Teori dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta.

- Ghafur W, Muhammad. 2007. *Potret Perbankan Syariah Indonesia Terkini Kajian Kritis Perkembangan Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Biruni Press.
- Kristiyanto, Rahadi . 2008. "Konsep Pembiayaan dengan Prinsip Syariah dan Aspek Hukum dalam Pemberian Pembiayaan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Semarang", *Tesis*, Semarang: Program Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Bank Syariah Edisi Revisi*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Mu'allim, Amir. 2004. "Praktik Pembiayaan Bank Syariah dan Problematikanya", *al-Mawarid*, Edisi XI.
- Muttaqien, Dadan dan Fakhrudin Cikman. 2008. *Penyelesaian Sengketa Bank Syariah*. Yogyakarta: Total Media.
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- Usanti, Trisadini Prasastinah dan A. Shomad,. 2008. "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah", *Laporan Penelitian*, Fakultas Hukum Unair.
- Zulkifli, Sunarto. 2007. *Panduan Praktis Perbankan Syariah*. Jakarta Timur: Zikrul Hakim.