



Volume 7 Nomor 1, Juni 2023

DOI: <https://doi.org/10.37726/ee.v7i1.773>

Analisis Prosedur Dan Persyaratan Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Indonesia KCP Ujung Berung1

Tasya Tiyana¹, Rofikotul Husnah², Dian Rosinawati³^{1,2,3}Universitas Islam Nusantara

Jln. Soekarno Hatta No.530 Bandung - Indonesia

¹tasyatiyanaa@gmail.com²rofikotulhusnah10@gmail.com³dian.rosinawati@uninus.ac.id

ABSTRAK

Penyaluran pembiayaan diberikan bank kepada siapa saja yang memerlukannya baik untuk individu maupun dunia usaha, dengan memperhatikan dua prinsip yaitu kepercayaan dan kehati-hatian (*prudent banking principle*). Bank akan meminta jaminan dalam rangka meyakinkan atas kemampuan dan kesanggupan nasabahnya untuk melunasi hutang sesuai akad yang disepakati. Dalam operasionalnya persyaratan memberikan jaminan ini untuk memastikan agar *mudharib* tidak melakukan penyimpangan dalam mengelola dana yang diberikan oleh pihak bank. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui Prosedur Dan Persyaratan Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Indonesia KCP Ujung Berung1. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian ini bahwa prosedur dan persyaratan pembiayaan mudharabah di Bank Syariah Indonesia KCP Ujung Berung1 menyesuaikan dengan ketentuan fatwa 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah, dan standar OJK tentang pembiayaan mudharabah. Persyaratan pembiayaan Mudharabah dengan alur pemeriksaan sebagai berikut: a) Kelayakan Usaha nasabah telah sesuai dengan ketentuan BSI; b) Pembiayaan Mudharabah akan diproses jika account officer dan Pimpinan Cabang telah memenuhi syarat, dan menghubungi calon mudharib untuk menentukan kapan peninjauan ke lokasi usaha dan lokasi jaminan; c) Account officer membuat laporan analisis pembiayaan, data hasil kunjungan, hasil peninjauan agunan; d) Analisis pembiayaan mudharabah yang dilakukan sesuai prosedur menggunakan prinsip “5C”; e) Keputusan Permohonan Pembiayaan diberikan setelah pengajuan permohonan pembiayaan dinilai layak untuk dibiayai; f) Akad Pembiayaan Mudharabah, g) Pencairan Pembiayaan Mudharabah dilaksanakan setelah proses akad selesai baik dengan mudharib maupun dengan pihak lainnya yaitu Notaris dan pihak asuransi; h) Pengawasan dalam pengelolaan pembiayaan sejak pemberian pembiayaan hingga pelunasan oleh nasabah. i) Pengembalian Pembiayaan Mudharabah.

Kata kunci : Prosedur, Persyaratan, Pembiayaan Mudharabah.

ABSTRACT

The distribution of financing is provided by the bank to anyone who needs it, both for individuals and the business world, by taking into account two principles, namely trust and prudence (prudent banking principle). The bank will ask for guarantees in order to ensure the ability and ability of its customers to pay off debts according to the agreed contract. In operation, the requirement to provide this guarantee is to ensure that the mudharib does not make any deviations in managing the funds provided by the bank. The purpose of this study was to find out the procedures and requirements for mudharabah financing at the Indonesian Sharia Bank KCP Ujung Berung1. The method used in this study uses a qualitative approach. The results of this study are that the procedures and requirements for mudharabah financing at Bank Syariah Indonesia KCP Ujung Berung1 comply with the provisions of fatwa 07/DSN-MUI/IV/2000 concerning Mudharabah Financing, and OJK standards regarding mudharabah financing. Mudharabah financing requirements with the flow of inspection as follows: a) The business feasibility of the customer is in accordance with BSI provisions; b) Mudharabah financing will be processed if the account officer and Branch Manager meet the requirements, and contact the prospective mudharib to determine when to review the business location and collateral location; c) The account officer prepares a financing analysis report, visit data, collateral review results; d) Analysis of mudharabah financing carried out according to procedures using the "5C" principle; e) The decision on the application for financing is given after the submission of the application for financing is deemed feasible to be financed'; f) Mudharabah Financing Agreement, g) Disbursement of Mudharabah Financing is carried out after the contract process is completed, either with the mudharib or with other parties, namely Notaries and insurance parties; h) Supervision in the management of financing from the provision of financing to repayment by the customer. i) Return of Mudharabah Financing.

Keywords: Procedures, Requirements, Mudharabah Financing.

I. PENDAHULUAN

Bank sebagai lembaga intermediasi (*financial intermediary function*), sangat dibutuhkan untuk kepentingan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat. Secara sistem perbankan tidak hanya beroperasi secara konvensional, melainkan juga beroperasi menggunakan prinsip syariah. Sistem perbankan syariah telah lama menjadi keinginan masyarakat sebelum Indonesia merdeka, sebagai negara berpenduduk muslim terbesar di dunia maka penggunaan hukum dan prinsip Islam lebih diminati dalam transaksi maupun sistem keuangan.

Kegiatan operasional perbankan syariah sesuai UU Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008, tentang Perbankan Syariah meliputi penghimpunan dana, penyaluran dana dan jasa. Prinsip yang digunakan untuk penghimpunan dana atau simpanan dengan menggunakan akad *wadi'ah* dan *mudharabah*

sedangkan Penyaluran dana menggunakan prinsip (1) bagi hasil/*syirkah (profit sharing)* dengan akad *musyarakah, mudharabah, muzara'ah, musaqah*, (2) jual beli/*ba'i (sale and purchase)* dengan akad *murabahah, salam, istishna*, (3) sewa dengan akad *ijarah, ijarah muntahiya bit tamlik*. Sedangkan jasa bank (*fee based services*) menggunakan akad *wakalah, kafalah, hawalah, rahn, qardh*, (Antonio, 2001 : 85-134).

Industri perbankan dalam menopang pertumbuhan ekonomi masyarakat memiliki peranan penting untuk menjadi mitra penggerak bagi usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) yang memerlukan dana dari bank melalui pembiayaan-pembiayaan dengan proses yang mudah dengan angsuran yang tidak memberatkan nasabahnya.

Bank menyalurkan pembiayaan kepada siapa saja yang memerlukannya baik untuk individu maupun dunia usaha, tentunya

dengan memperhatikan dua prinsip yaitu kepercayaan dan kehati-hatian (*prudent banking principle*), hal ini dilakukan untuk menjaga amanah terhadap penyimpanan dana yang dipercayakan dari masyarakat kepada bank. Maka proses penilaian penyaluran pembiayaan yang diberikan kepada nasabahnya harus berjalan sesuai dengan standar dan ketentuan internal dan eksternal sehingga memberikan manfaat dan saling menguntungkan antara kedua belah pihak.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui Prosedur Dan Persyaratan Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Indonesia KCP Ujung Berung¹.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Teori

Perbankan syariah secara operasional memiliki prinsip yang berbeda dengan perbankan konvensional dimana sistem bagi hasil dan rugi merupakan kerangka dasar perbankan syariah. Prinsip bagi hasil digunakan pula dalam pemberian pembiayaan pada hakekatnya merupakan pembagian keuntungan dan pendapatan yang telah disepakati dan ditetapkan dalam akad sesuai peruntukannya.

Berdasarkan OJK (Buku Standar Perbankan Syariah, 2019:29): ‘Pembiayaan mudharabah, adalah akad kerjasama suatu usaha antara dua pihak, dimana pihak pertama sebagai *shahibul maal* (pemilik modal) yang menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak kedua adalah *mudharib* (pengelola modal) yang bertindak sebagai penerima dan pengelola modal yang diberikan. Mengenai jangka waktu, mekanisme pengembalian modal pokok serta pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua pihak’.

Bentuk kerja sama ini menegaskan dalam paduan kontribusi 100% , modal kas dari *shahib al-maal* dan keahlian dari *mudharib*. Pembiayaan yang diberikan bank merupakan pendanaan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan

untuk keperluan usaha sendiri maupun lembaga. Bank memberikan kepercayaan selaku *shahibul maal* kepada seseorang untuk menunaikan amanah yang diberikannya untuk digunakan secara benar, adil, disertai persyaratan yang mengikat dengan jelas dan saling menguntungkan untuk kedua belah pihak. Dengan persyaratan tersebut maka menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban yang tercantum di dalamnya harus ditunaikan oleh kedua belah pihak.

Bank syariah selaku *Shahibul Maal* memberi kepercayaan kepada seseorang/calon nasabah untuk melaksanakan amanah berupa penyaluran dana yang diberikan harus digunakan dengan benar, adil, disertai akad adanya ikatan dengan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Bank umumnya memberikan pembiayaan kepada nasabah atas dasar kepercayaan. Pembiayaan yang diberikan merupakan pemberian kepercayaan dan dapat diasumsikan bahwa nasabah yang menerima amanah pembiayaan tersebut harus benar-benar akan mengembalikan dana dengan tepat waktu dan sesuai ketentuan atau akad yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (Triamita, 2021:2).

Bank syariah dalam menyalurkan pembiayaan juga harus dapat memberikan kepercayaan pada masyarakat dan sekaligus memberikan keyakinan dalam menjual produk dan jasa tersebut telah sesuai dengan ketentuan dan ketepatan pada jenis usaha, kelayakan usaha, dan kepastian hukum. Berkaitan dengan penjelasan diatas telah tertuang dalam Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 bahwa: “Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas”.

Bank dalam rangka pemberian pembiayaan kepada nasabahnya akan meminta jaminan

untuk meminimalisir risiko dan untuk melindungi kepentingannya dana dari masyarakat yang dipercayakan pada bank. Dalam hal ini bahwa jaminan tersebut dalam rangka meyakinkan bank atas kemampuan dan kesanggupan nasabah yang meminjam dana untuk melunasi hutangnya sesuai yang akad yang disepakati. Maka untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank akan melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha, yang dikenal dengan prinsip “5C”, (Wahyuni, 2017:13).

Prinsip 5C yang digunakan dalam menilai kelayakan dalam pembiayaan. yaitu :

1. *Character*, adalah prinsip yang digunakan untuk menilai sifat atau watak calon nasabah. Tujuan analisis terhadap calon nasabah ini untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai karakter dapat dipercaya untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas.
2. *Capacity*, adalah prinsip menilai kemampuan nasabah atas perolehan laba yang didapat dari hasil usahanya mempunyai kemampuan untuk mengembalikan pinjaman/ pembiayaan yang telah diberikan bank. Manfaat penilaian ini untuk mengukur kemampuan *mudharib* mampu melunasi utang-utangnya secara tepat waktu dari hasil usahanya.
3. *Capital*, adalah penilaian terhadap modal/ kekayaan yang dimiliki calon nasabah (simpanan dana atau investasi lainnya) yang perlu disertakan untuk menentukan kelayakan pemberian pembiayaan. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan maka semakin meyakinkan bank dalam memutuskan pemberian pembiayaan.
4. *Collateral*, adalah penilaian jaminan atas agunan yang diberikan oleh calon nasabah terhadap jaminan untuk

pembiayaan yang sedang diajukan. Jaminan tersebut bagi bank merupakan sumber pembayaran kedua apabila nasabah wanprestasi terhadap kewajiban membayar angsurannya atau bila pembiayaan tersebut tidak lancar/ macet.

5. *Condition*, adalah penilaian terhadap faktor-faktor yang berada di dalam ataupun kondisi di luar ketentuan yang telah ditetapkan bank kepada nasabah yang kemungkinan akan berpengaruh terhadap kelancaran usaha nasabah yang memperoleh pembiayaan. Situasi ekonomi, sosial, politik, dan budaya yang dapat mempengaruhi perekonomian dalam jangka waktu tertentu.

Berkaitan dengan penilaian kelayakan usaha menggunakan prinsip 5 C diatas, salah satu kewajiban yang harus disepakati adalah memberikan jaminan kepada bank sebagai syarat pemenuhan pertanggung jawaban pelunasan hutang sesuai jangka waktu yang disepakati. Sifat jaminan umumnya untuk memenuhi perikatan antara bank manakala peminjam dana wanprestasi atau tidak dapat melunasi pinjamannya. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan yang dipersyaratkan dalam pembiayaan dapat memberikan kelayakan kepada bank atas kemampuan dan kesanggupan peminjam untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan.

Jaminan atas pembiayaan/ kredit yang disalurkan secara umum dalam praktik perbankan tidak disukai karena kurang memberikan rasa aman dan terjamin. Perjanjian jaminan yang dibuat atas dasar kesepakatan antara pihak bank dengan pihak nasabah/debitur atau dengan pihak ketiga dalam pernyataannya tentang kesanggupan untuk menjamin nasabah/ debitur melunasi hutangnya kepada bank. Perjanjian jaminan ini merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh bank bersama nasabah/ debitur dengan

tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum tentang pelunasan pinjaman, (Mulyati & Dwiputri, 2018:8).

Jaminan dibagi menjadi dua menurut urutan prioritasnya yaitu, jaminan utama dan jaminan tambahan, definisi universal dari jaminan utama dalam pembiayaan adalah kelayakan usaha itu sendiri. Kelayakan Usaha biasanya dinilai terhadap kas yang terlihat, arus perdagangan *Debt Repayment Capacity* (DRC), sedangkan kemampuan untuk memenuhi kewajiban lain dipersyaratkan memiliki jaminan tambahan berupa aset (harta) atau jaminan pribadi (personal guarantee) seperti kendaraan, tanah dan bangunan.

Implementasi pemberian pembiayaan di perbankan secara umum telah menggunakan prinsip yang mengacu pada aspek 5 C diatas. Mengenai penilaian kelayakan usaha terdapat perbedaan dalam menilai prospek kelayakan usaha dan prinsip penilaian jaminan yang menimbulkan kebingungan pelaku usaha dalam memenuhi kebutuhan permodalan dari bank bagi usahanya, dimana nilai jaminan harus lebih besar dari besarnya pembiayaan yang diberikan bank dibandingkan dengan prospek usaha yang dijalani pelaku usaha sebagai calon nasabah bank.

B. Perbandingan Penelitian Terdahulu

Penelitian tentang Jaminan Kelayakan Usaha Nasabah dalam Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Indonesia sudah banyak dilakukan penelitian oleh peneliti-peneliti sebelumnya, akan tetapi penelitian tetap mempunyai perbedaan dengan penelitian sebelumnya.

1. Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Syariah Indonesia KC Jambi Gatot Subroto (Dona et al., 2023)

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini, *pertama*, objek kajian penelitian terdahulu menganalisis Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembiayaan

Mudharabah Pada Bank Syariah Indonesia. Sedangkan pada penelitian saat ini Jaminan Kelayakan Usaha Nasabah dalam Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Indonesia. *Kedua*, lokasi penelitian terdahulu di KC Jambi Gatot Subroto, sedangkan penelitian saat ini meneliti di KCP Ujung Berung1.

2. Mitigasi Resiko Akad Pembiayaan Mudharabah pada Perbankan Syariah (Rahayu, 2013)

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini, *pertama*, objek kajian penelitian terdahulu menganalisis Mitigasi Resiko Akad Pembiayaan Mudharabah pada Perbankan Syariah. Sedangkan pada penelitian saat ini Jaminan Kelayakan Usaha Nasabah dalam Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Indonesia. *Kedua*, lokasi penelitian terdahulu di perbankan syariah se-Indonesia, sedangkan penelitian saat ini meneliti di KCP Ujung Berung1.

3. Analisis Implementasi Pembiayaan Mudharabah dalam Perkembangan Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia (Almahmudi, 2020)

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini, *pertama*, objek kajian penelitian terdahulu mengkaji Implementasi Pembiayaan Mudharabah dalam Perkembangan Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia. Sedangkan pada penelitian saat ini Jaminan Kelayakan Usaha Nasabah dalam Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Indonesia. *Kedua*, lokasi penelitian terdahulu di perbankan syariah se-Indonesia, sedangkan penelitian saat ini meneliti di KCP Ujung Berung1. *Ketiga*, tahun penelitian terdahulu pada tahun 2020, sedangkan penelitian saat ini pada tahun 2023.

III. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini mengacu pada jenis penelitian kualitatif, dengan materi pokok berupa bahan pustaka yang terdiri dari jurnal

penelitian, artikel, tesis, dokumen, dan buku tentang perbankan syariah. Data kualitatif diambil untuk mendeskripsikan mengenai standar operasional Akad Pembiayaan Mudharabah dari OJK dan Prosedur pembiayaan akad Mudharabah di Bank Syariah Indonesia KCP Ujung Berung 1. Hasil wawancara dengan pihak bank dan nasabah akan dijadikan sumber informasi untuk pembahasan masalah dan dijadikan bahan kesimpulan.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pembiayaan Mudharabah Berdasarkan Fatwa

Kegiatan perekonomian membutuhkan lembaga keuangan sebagai intermediasi yang menyediakan layanan finansial termasuk penyaluran pembiayaan bagi masyarakat yang membutuhkan modal untuk usaha. Pembiayaan yang diberikan bank merupakan pemberian kepercayaan, sehingga atas dasar kepercayaan tersebut pembiayaan yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh nasabahnya sesuai dengan waktu yang dipersyaratkan dalam akad dan telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian *I believe, I trust*, yaitu ‘saya percaya’ atau ‘saya menaruh ‘kepercayaan’. Perkataan pembiayaan berarti adanya kepercayaan (*trust*), bahwa bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan selaku *shahibul maal*, (Erlindawati, 2020:2).

Akad mudharabah adalah jenis akad yang ditawarkan oleh bank syariah baik dalam penghimpunan dana maupun penyaluran dana. Berdasarkan pengertian dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), akad mudharabah diterapkan pada salah satu produk bank syariah untuk pembiayaan. ‘Pembiayaan Mudharabah merupakan akad kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola’. Keuntungan dari hasil usaha dibagi menurut

kesepakatan yang dituangkan dalam akad yang telah disepakati dan harus dilakukan pada awal ketika akad mudharabah dilakukan secara perjajian yang dilakukan antara kedua belah pihak, (Marleni & Kasnelly, 2019:4).

Berdasarkan fatwa DSN-MUI Nomor: 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah (*Qiradh*), disebutkan sebagai berikut :

1. Pembiayaan mudharabah adalah pembiayaan yang disalurkan oleh LKS kepada pihak lain untuk usaha yang produktif.
2. Pembiayaan oleh LKS sebagai *shahibul maal* (pemilik dana) yang membiayai 100% kebutuhan suatu proyek (usaha), sedangkan *mudharib* (nasabah) bertindak sebagai pengelola usaha.
3. Jangka waktu usaha, tata cara pengembalian dana dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
4. *Mudharib* boleh melakukan berbagai macam usaha yang telah disepakati bersama dan sesuai dengan syariah, dan LKS tidak ikut serta dalam manajemen perusahaan/ proyek tetapi mempunyai hak dalam pembinaan dan pengawasan
5. Jumlah dana pembiayaan harus dinyatakan dengan jelas dalam bentuk tunai dan bukan piutang.
6. LKS sebagai pemilik dana menanggung semua kerugian akibat dari mudharabah kecuali jika *mudharib* (nasabah) melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian.
7. Prinsip dalam pembiayaan mudharabah tidak ada jaminan, namun agar *mudharib* tidak melakukan penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan dari *mudharib* atau pihak ketiga. Jaminan hanya dapat dicairkan apabila *mudharib* melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad.

B. Pembiayaan Mudharabah Berdasarkan Standar OJK

1. Kualifikasi nasabah :

Mikro Kecil, yaitu :

- a. Memiliki hasil penjualan tahunan sampai dengan Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).
- b. Memiliki kekayaan bersih sampai dengan Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.
- c. Bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau berafiliasi baik langsung, maupun tidak langsung dengan usaha menengah atau usaha besar.
- d. Berbentuk usaha perorangan, badan usaha yang tidak berbadan hukum, atau badan usaha yang berbadan hukum, termasuk koperasi.

Kualifikasi Menengah, yaitu :

- a. Memiliki hasil penjualan tahunan \geq Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp.50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).
- b. Memiliki kekayaan bersih antara di atas Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.
- c. Diberikan kepada nasabah berbadan hukum, termasuk koperasi.

2. Persyaratan Nasabah Pembiayaan Mudharabah :

- a. Usaha telah berjalan minimum selama 2 tahun untuk nasabah *Walk in Client*.
- b. Menjalankan usaha selama minimum 1 tahun berdasarkan rekomendasi dari nasabah eksisting serta memiliki manajemen yang baik.
- c. Memiliki (Kollektibilitas 1) atau lancar selama 6 bulan berturut-turut

dan apabila memiliki pembiayaan di bank lain atau di lembaga pembiayaan lainnya.

- d. Memiliki rekening Giro di Bank yang bersangkutan.
- e. Usaha Nasabah memenuhi prinsip-prinsip syariah dan tidak termasuk usaha yang masuk dalam daftar hitam Bank Indonesia.

3. Ketentuan Transaksi Pembiayaan

- a. Pembiayaan mudharabah yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi Nasabah yang disesuaikan dengan kebutuhan riil dan kemampuan nasabah untuk mengelola pembiayaan.
- b. Akad yang digunakan adalah mudharabah, yang merupakan akad kerjasama dalam suatu usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh modal sedangkan pihak kedua (*mudharib*) bertindak selaku pengelola dana yang mempunyai keahlian sesuai usaha yang akan dijalankan.
- c. Jumlah dana dari pembiayaan mudharabah harus dinyatakan dengan jelas dalam bentuk tunai dan merupakan modal yang dikelola oleh Nasabah.
- d. Bank sebagai pemilik modal dapat memberikan modal bantuan berupa barang/aset, namun harus dinilai terlebih dahulu oleh pihak Bank sebelum akad ditandatangani. Jika modal yang diberikan dalam bentuk barang, maka barang tersebut harus dinilai berdasarkan harga pasar yang berlaku dan dinyatakan secara jelas jumlahnya.
- e. Modal yang diberikan oleh Bank dalam pembiayaan mudharabah tidak boleh berbentuk piutang.
- f. Modal yang dibayarkan kepada mudharib dapat dibayarkan secara

EKSISBANK (Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan), Volume 7, Nomor 1, Juni 2023

- bertahap maupun sesuai kesepakatan dalam akad.
- g. Jangka waktu pemberian pembiayaan mudharabah, perlu dibatasi minimal sesuai jangka waktu usaha atau mencapai *break even*.
 - h. Bank dan Nasabah menyepakati tata cara pengembalian modal serta nisbah bagi hasil dalam pembagian keuntungan.
 - i. Pengelolaan usaha yang dijalankan, mudharib boleh melakukan berbagai macam usaha yang telah disepakati bersama yang sesuai dengan prinsip syariah, dimana pihak Bank tidak ikut serta dalam manajemen perusahaan atau proyek tetapi mempunyai hak untuk melakukan pembinaan dan pengarahan serta pengawasan terhadap usaha yang dikerjakan.
 - j. Keuntungan dari hasil usaha adalah jumlah yang didapat sebagai kelebihan dari modal, dan diperuntukkan untuk kedua pihak yang berakad (Bank dan Nasabah).
 - k. Dalam keadaan usaha yang dijalankan oleh Nasabah mengalami kerugian yang bukan disebabkan oleh kelalaian Nasabah, maka jumlah kerugian yang dapat ditanggung oleh pemilik dana yaitu Bank (*shahibul maal*) adalah maksimal sebesar jumlah pembiayaan yang diberikan kepada Nasabah. Bank menanggung semua kerugian yang muncul dalam pembiayaan mudharabah dan Nasabah sebagai mudharib tidak boleh menanggung kerugian apapun yang terjadi dalam pembiayaan mudharabah tersebut.
 - l. Nasabah sebagai mudharib menanggung kerugian apabila kerugian tersebut disebabkan oleh kesalahan yang disengaja, kelalaian atau pelanggaran kesepakatan yang dilakukan Nasabah dalam mengelola usaha yang dikerjakan.
 - m. Kelalaian atas pengelolaan dana Nasabah, dapat ditunjukkan oleh:
 - 1) Nasabah mengingkari persyaratan yang terdapat di dalam akad.
 - 2) Nasabah melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan oleh Nasabah.
 - 3) Nasabah tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan oleh Nasabah.
 - 4) Hasil keputusan dari institusi yang berwenang.
 - n. Pembiayaan mudharabah tidak boleh mensyaratkan adanya jaminan, namun untuk memastikan agar mudharib tidak melakukan penyimpangan dalam mengelola dana yang diberikan oleh Bank sebagai *shahibul maal*, maka Bank dapat meminta jaminan kepada mudharib atau pihak ketiga yang disepakati.
 - o. Jaminan ini hanya dapat dicairkan apabila mudharib terbukti secara sah dan sesuai hukum yang berlaku melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama oleh para pihak dalam akad.

4. Ketentuan Penentuan Nisbah Mudharabah

Keuntungan usaha yang dibagikan kepada Bank dari usaha yang dijalankan oleh Nasabah harus sesuai nisbah bagi hasil yang telah disepakati. Nisbah bagi hasil harus disepakati oleh para pihak di awal akad, karena termasuk dalam rukun yang harus dipenuhi di dalam akad. Nisbah bagi hasil ditentukan berdasarkan proyeksi pendapatan. Pembayaran bagi hasil ditentukan berdasarkan nilai realisasi pendapatan, bukan berdasarkan nilai proyeksi pendapatan.

Penentuan nisbah bagi hasil dalam akad mudharabah dapat menggunakan dua metode yakni *profit sharing* dan *net*

revenue sharing. Hal ini mengacu pada Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 15 Tahun 2000 yang mengatur tentang Prinsip Distribusi Hasil Usaha sebagai berikut :

- a. Metode *profit sharing* adalah metode perhitungan bagi hasil yang didasarkan pada hasil bersih total pendapatan setelah dikurangi dengan beban atau biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.
- b. Metode penghitungan bagi hasil menggunakan *net revenue sharing* adalah metode perhitungan bagi hasil yang didasarkan pada total seluruh pendapatan sebelum dikurangi dengan beban atau biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut.

5. Standar Agunan

Pilihan agunan pertama dalam pembiayaan mudharabah berupa *fixed asset* Nasabah. Agunan juga dapat berupa *Account Receivable*, *cash collateral*, barang dagangan dalam rangka *trade finance* atau jenis agunan lain yang dapat memitigasi risiko Bank. Nasabah dapat menyerahkan agunan tambahan berupa benda/hak selain dari agunan pertama dengan tetap memperhatikan kepentingan Bank seperti:

- a. Agunan sertifikat diutamakan milik Nasabah sendiri berupa tanah, tanah beserta rumah tempat tinggal dan atau tempat usaha, kendaraan.
- b. Apabila agunan milik pihak ketiga harus jelas kaitan/hubungan yang terjadi sehingga pemilik agunan bersedia menyerahkan hartanya sebagai agunan serta memahami konsekuensinya. Penjelasan tersebut agar dituangkan dalam memorandum pembiayaan.

EKSISBANK (Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan), Volume 7, Nomor 1, Juni 2023

<http://journal.sties-purwakarta.ac.id/index.php/EKSISBANK/>
ISSN: 2654-8526 (Media Online) 2599-2708 (Media Cetak)

6. Standar Taksasi Agunan

Metode penilaian agunan pembiayaan merupakan suatu cara untuk menilai agunan pembiayaan secara sistematis dan menghasilkan nilai yang cukup akurat mengenai nilai pasar dari agunan pembiayaan tersebut. Metode pendekatan yang digunakan dalam penilaian agunan sebagai berikut:

- a. Metode Pendekatan Biaya yaitu, suatu metode yang dilakukan menggunakan biaya reproduksi atau biaya pengganti sebagai dasar untuk melakukan estimasi nilai pasar objek penilaian.
- b. Metode Pendekatan Pendapatan yaitu, suatu metode yang dilakukan dengan mendasarkan pada tingkat keuntungan yang mungkin dihasilkan pada saat ini dan masa yang akan datang yang selanjutnya dilakukan proses kapitalisasi untuk mengkonversi aliran pendapatan tersebut ke dalam nilai agunan.
- c. Metode Pendekatan Data Pasar yaitu, suatu metode yang dilakukan menggunakan data penjualan atas barang agunan yang sebanding ataupun yang hampir sebanding dengan objek penilaian yang didasarkan pada suatu proses perbandingan.

7. Standar Analisis Pembiayaan

a. Aspek Hukum

Aspek Hukum yang dievaluasi sbb:

- 1) Legalitas pendirian perusahaan, diteliti keabsahan dan kesesuaian legalitas dengan ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang/peraturan pemerintah.
- 2) Legalitas usaha, semua perijinan usaha diteliti, termasuk keabsahan dan masa berlaku serta ijin dari departemen terkait sesuai ketentuan yang berlaku.

- 3) Legalitas pengajuan permohonan pembiayaan Akad/Perjanjian, dan dokumen lainnya harus diteliti dan bank harus memastikan dokumen telah ditandatangani oleh pejabat yang berwenang atau yang berhak bertindak atas nama perusahaan, dilihat dari ketentuan-ketentuan anggaran perusahaan.
 - 4) Kontrak kerja sebagai dasar permohonan, diteliti telah memenuhi persyaratan hukum, yaitu telah ditandatangani secara sah, dan mengikat kedua belah pihak, termasuk pihak yang memberikan kontrak dan jangka waktu kontrak.
- b. Aspek Pemasaran
- Analisis aspek pemasaran dilakukan untuk mengetahui kemampuan dan pemasaran produk/jasa usaha Nasabah saat ini maupun yang akan datang. Faktor-faktor yang perlu diperhatikan sebagai berikut:
- 1) Produk atau jasa yang akan dipasarkan (meliputi: *life cycle product*, barang substitusi (pengganti), perusahaan pesaing, dan memastikan apakah barang yang dihasilkan merupakan barang setengah jadi atau barang jadi, dan mengetahui segmen pasar yang akan dituju untuk produk tersebut.
 - 2) Penentuan volume atau rencana pemasaran produk nasabah serta menilai apakah volume atau pemasaran tersebut cukup layak atau tidak.
 - 3) Prospek Pemasaran Nasabah di masa yang akan datang, yang perlu diperhatikan antara lain :
 - a) Pemasaran yang direncanakan nasabah meliputi jumlah, cara, daerah, letter of intend dari calon-calon pembeli, dan lain-lain;
 - b) Kontrak jangka panjang / jangka pendek dari pihak pembeli;
 - c) Perluasan pemasaran yang berhubungan dengan kemungkinan perubahan kondisi ekonomi dalam dan luar negeri.
 - d) Perkembangan pembangunan ekonomi / keuangan di dalam negeri perkembangan teknologi, perkembangan harga;
 - e) Ketentuan yang membatasi atau justru membantu, misalnya untuk komoditi ekspor apakah ada ketentuan quota atau pengenaan pajak yang memberatkan atau meringankan, meneliti pengaruh peraturan / ketentuan yang berlaku untuk komoditi-komoditi ekspor.
 - f) Hubungan Nasabah dengan pemasok.
 - g) Posisi persaingan usaha Nasabah.
- c. Target Pemasaran
- 1) Bank Syariah meneliti apakah target pemasaran / omset yang telah dibuat akan dapat dicapai oleh nasabah dengan memperhatikan faktor-faktor antara lain; kemampuan nasabah dalam menjalankan usahanya, produk yang dijual akan terbeli oleh konsumen, mesin-mesin yang dipergunakan untuk menghasilkan produk, tenaga kerja yang ada, material (bahan baku dan bahan pembantu) yang tersedia, metode produksi dan mekanisme kerja usaha, situasi makro ekonomi, cashflow perusahaan, serta sarana distribusi.
 - 2) Dalam meneliti target yang ditetapkan oleh Nasabah, Bank

Syariah sebaiknya juga melihat realisasi penjualan pada periode sebelumnya.

C. Prosedur dan Persyaratan Pengajuan Pembiayaan Mudharabah di BSI KCP Ujung Berung 1

BSI (Bank Syariah Indonesia) merupakan hasil penggabungan Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah dengan tujuan agar menjadi satu entitas yang bergerak dalam bidang perbankan yang memberikan kebaikan bagi segenap alam *Rahmatan Lil 'Aalamiin*.

Bank BSI, dalam operasionalnya menawarkan berbagai produk diantaranya adalah produk pinjaman yang diperuntukan baik untuk individu, usaha, ataupun perusahaan. Produk pembiayaan yang ditawarkan sesuai dengan syariah Islam, yaitu (BSI Griya, BSI Multiguna Hasanah, BSI OTO, BSI Pensiun Berkah, BSI Mitra Beragun Emas (*Non Qardh*), BSI Distributor Financing, BSI KPR Sejahtera, BSI *Cash Collateral*, BSI Umrah, BSI KUR Kecil, BSI KUR Mikro, BSI KUR Super Mikro, BSI Mitraguna Berkah, *Bilateral Financing*).

Sedangkan akad kesepakatan dalam pembiayaan menggunakan akad *murabahah*, *musyarakah mutanaqishah*, atau *ijarah*.

Prosedur pembiayaan mudharabah di Bank Syariah Indonesia, KCP Ujung Berung 1 dapat diajukan secara tertulis dengan mengisi formulir Permohonan Pembiayaan yang telah disediakan dan dilengkapi sesuai data yang diperlukan sebagai bahan penilaian kelayakan pemberian pembiayaan oleh pihak bank.

Persyaratan pembiayaan akad Mudharabah dengan alur pemeriksaan sebagai berikut:

1. Kelayakan Usaha nasabah telah sesuai dengan ketentuan BSI, yaitu:
 - a. Tidak termasuk dalam daftar hitam Bank Indonesia dan BSI.
 - b. Jenis usahanya bukan termasuk spekulatif atau jenis usaha yang dilarang dan dihindari untuk dibiayai.
 - c. Calon nasabah memiliki reputasi baik dengan Bank Syariah Indonesia.

EKSISBANK (Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan), Volume 7, Nomor 1, Juni 2023

<http://journal.sties-purwakarta.ac.id/index.php/EKSISBANK/>
ISSN: 2654-8526 (Media Online) 2599-2708 (Media Cetak)

d. Tidak melampaui Batas Maksimum Pemberian Pembiayaan.

2. Pembiayaan Mudharabah akan diproses jika *account officer* dan Pimpinan Cabang telah menentukan bahwa pembiayaan mudharabah memenuhi syarat dapat diproses lebih lanjut, dan menghubungi calon mudharib untuk menentukan kapan peninjauan ke lokasi usaha dan lokasi jaminan, (Sari, 2019:5).

Jenis-Jenis jaminan pada pembiayaan Mudharabah antara lain:

- a. Jaminan *Materil*, berupa benda bergerak (berupa: Kendaraan, Surat Berharga, Simpanan giro/tabungan dan lainnya), dan jaminan tidak bergerak (berupa : Tanah berikut bangunan dan lainnya sesuai ketentuan).
- b. Jaminan *Immateril* berupa jaminan perseorangan (*personal guarantee*) atau jaminan perusahaan (*corporate gurantee*).

3. Setelah peninjauan ke lokasi usaha selanjutnya *account officer*, membuat laporan tentang analisis pembiayaan, data hasil kunjungan, hasil peninjauan agunan (tanah/kendaraan/mesin-mesin), analisis rasio keuangan calon mudharib. Laporan ini nantinya akan menjadi pertimbangan dalam menentukan pemberian pembiayaan yang memenuhi persyaratan dari pejabat yang berwenang.

4. Analisis pembiayaan mudharabah yang dilakukan sesuai prosedur menggunakan prinsip "5C", yaitu:
 - a. *Character*, dianalisis sesuai keadaan watak/sifat dari calon *mudharib*, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha.
 - b. *Capacity*, menganalisis kemampuan calon *mudharib* dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan, sehingga terlihat

- kemampuan untuk mengembalikan pembiayaan yang diberikan bank.
- c. *Capital*, menganalisis seluruh dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon mudharib. Modal sendiri dapat menjadi pertimbangan dan bukti kesungguhan serta tanggung jawab *mudharib* dalam menjalankan usahanya, karena ikut menanggung resiko terhadap usahanya.
 - d. *Condition of economy*, menganalisa kondisi yang dapat mempengaruhi prospek usaha calon nasabah berupa kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya dalam kelancaran operasional perusahaan mudharib.
 - e. *Collateral*, menganalisis agunan atau jaminan yang diserahkan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diterimanya. Aspek yang dianalisis berkaitan dengan lokasi jaminan; status jaminan; kepemilikan jaminan; dan nilai jaminan. Umumnya calon mudharib menyediakan jaminan atau agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah pembiayaan yang diberikan kepadanya.
5. Keputusan Permohonan Pembiayaan diberikan setelah pengajuan permohonan pembiayaan dinilai layak unruk dibiayai, dan bank akan memberikan pendapat atas diterima atau ditolaknya pemberian pembiayaan tersebut. Apabila analisa pembiayaan disetujui, selanjutnya bank akan membuat surat persetujuan pembiayaan, dan bila ditolak maka surat penolakan pembiayaan akan dibuatkan dan diberitahukan kepada calon nasabah.
 6. Akad Pembiayaan Mudharabah Akad dilaksanakan setelah pihak bank menyetujui permohonan pembiayaan yang diajukan calon nasabah. Pihak bank memberikan surat persetujuan pembiayaan dan dilakukan ijab kabul/
- akad yang berisi persyaratan tertulis antara pihak bank dengan nasabah yang telah disepakati kedua belah pihak. Persetujuan perjanjian yang harus disepakati antara pihak nasabah dan bank tentang pembagian keuntungan yang dibagi dan bukan menggunakan nilai proyeksi tetapi menggunakan nilai realisasi keuntungan.
7. Pencairan Pembiayaan Mudharabah dilaksanakan setelah proses akad selesai baik dengan mudharib maupun dengan pihak lainnya yaitu Notaris dan pihak asuransi. Langkah terakhirnya berupa pencairan dana yang dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan progres usahanya ataupun secara langsung sesuai besarnya pembiayaan.
 8. Pengawasan Pembiayaan Mudharabah yaitu pengawasan dalam pengelolaan pembiayaan sejak pemberian pembiayaan hingga pelunasan oleh nasabah.
 9. Pengembalian Pembiayaan Mudharabah menggunakan sistem pengembalian dengan dua langkah yaitu:
 - a. Setoran pokok ditambah bagi hasil yang dibayar setiap bulannya sesudah pembiayaan dicairkan.
 - b. Setiap bulannya wajib membayar pokok dan bagi hasil yang dikeluarkan setelah masa kontrak pembiayaan selesai.

V. KESIMPULAN

Prosedur Dan Persyaratan Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah Indonesia KCP Ujung Berungl menyesuaikan dengan ketentuan fatwa 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah, dan standar OJK tentang pembiayaan mudharabah. Persyaratan pembiayaan Mudharabah dengan alur pemeriksaan sebagai berikut: a) Kelayakan Usaha nasabah telah sesuai dengan ketentuan BSI; b)

Tasya Tiwana

Pembiayaan Mudharabah akan diproses jika *account officer* dan Pimpinan Cabang telah memenuhi syarat, dan menghubungi calon mudharib untuk menentukan kapan peninjauan ke lokasi usaha dan lokasi jaminan; c) *Account officer* membuat laporan analisis pembiayaan, data hasil kunjungan, hasil peninjauan agunan; d) Analisis pembiayaan mudharabah yang dilakukan sesuai prosedur menggunakan prinsip “5C”; e) Keputusan Permohonan Pembiayaan diberikan setelah pengajuan permohonan pembiayaan dinilai layak untuk dibiayai; f) Akad Pembiayaan Mudharabah, g) Pencairan Pembiayaan Mudharabah dilaksanakan setelah proses akad selesai baik dengan mudharib maupun dengan pihak lainnya yaitu Notaris dan pihak asuransi; h) Pengawasan dalam pengelolaan pembiayaan sejak pemberian pembiayaan hingga pelunasan oleh nasabah. i) Pengembalian Pembiayaan Mudharabah.

DAFTAR PUSTAKA

Antonio, Muhammad Syafi'i, 2001, Bank Syariah dari Teori ke Praktik, Jakarta :Gema Insani Press

OJK- Buku Standar Produk Mudharabah, Seri Standar Produk Perbankan Syariah 5

Almahmudi, N. M. (2020). Analisis Implementasi Pembiayaan Mudharabah dalam Perkembangan Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia. *Al-Huquq: Journal of Indonesian Islamic Economic Law*, 2(2), 208–230. <https://doi.org/10.19105/alhuquq.v2i2.3166>

Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa, D. P. P. dan E. (2019). *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah* (Vol. 7, Issue 1).

Dona, N. G. R., Rafidah, R., & Anggraeni, L. (2023). Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembiayaan Mudharabah Pada Bank Syariah Indonesia KC Jambi Gatot Subroto. *Ekonomica Sharia: Jurnal Pemikiran Dan Pengembangan*

Analisis Prosedur Dan Persyaratan Pembiayaan...

Ekonomi Syariah, 8(2), 205–220.

Erlindawati. (2020). PRINSIP MANAJEMEN PEMBIAYAAN SYARIAH. *Manajemen*, 21(1), 1–9.

Marleni, I., & Kasnelly, S. (2019). Penerapan Akad Mudharabah Pada Perbankan Syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 2(2), 2685–4228.

Mulyati, E., & Dwiputri, F. A. (2018). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An*, 1(2), 134.

<https://doi.org/10.24198/acta.v1i2.112>

Rahayu, E. J. (2013). Mitigasi Resiko Akad Pembiayaan Mudharabah pada Perbankan Syariah. *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 4(1), 55–73.

Sari, A. M. (2019). Prosedur Pembiayaan Mudharabah Pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah, Tbk Cabang Padang. *OSF Preprints*, 72, 1–14.

Triamita, R. (2021). *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembiayaan Di Perbankan Syariah* (Issue February).

Triamita Rahmawati, S. . (2021). *Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah*. UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA.

Wahyuni, N. (2017). Penerapan Prinsip 5C Dalam Pemberian Kredit Sebagai Perlindungan Bank. *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan*, 1(1), 18. <https://doi.org/10.25139/lex.v1i1.236>

EKSISBANK (Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan), Volume 7, Nomor 1, Juni 2023

<http://journal.sties-purwakarta.ac.id/index.php/EKSISBANK/>

ISSN: 2654-8526 (Media Online) 2599-2708 (Media Cetak)