OTORITAS JASA KEUANGAN

Ekonomi Syariah

Pedoman Produk
Pembiayaan Musyarakah
Perbankan Syariah

OTORITAS JASA KEUANGAN

Pedoman Produk

Pembiayaan Musyarakah

Perbankan Syariah

Departemen Perbankan Syariah
Otoritas Jasa Keuangan

Menara Radius Prawiro, Lantai 21
Komplek Perkantoran Bank Indonesia
Jl. M.H. Thamrin No.2 Jakarta Pusat 10350

(021) 2960 0000
www.ojk.go.id

Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

Lingkup Hak Cipta
Pasal 1

Hak Cipta adalah hak eksklusif pencipta yang timbul secara otomatis berdasarkan prinsip deklaratif setelah suatu ciptaan diwujudkan dalam bentuk nyata tanpa mengurangi pembatasan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan Pidana
Pasal 113

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
3. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
4. Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

Tim Penyusun
Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah Perbankan Syariah

Pengarah	: Dian Ediana Rae Defri Andri
Penanggung Jawab	: Deden Firman Hendarsyah Nyimas Rohmah
Koordinator & Editor	: Gunawan Setyo Utomo Ardiansyah Rakhmadi
Penyusun	: Rudy Widodo Tito Anggi Dolly Astiwin Alif Khuwarazmi Maulana Julendra
Penerbit	: Otoritas Jasa Keuangan
Alamat	: Menara Radius Prawiro Komplek Perkantoran Bank Indonesia Jln. MH. Thamrin No. 2 Jakarta Pusat

Cetakan Pertama, Maret 2024.

Hak Cipta dilindungi oleh undang-undang.
Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian
atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit.

Sambutan

Dian Ediana Rae
Kepala Eksekutif Pengawas Perbankan
Otoritas Jasa Keuangan

Assalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh

Puji syukur kami panjatkan kepada Allah Yang Maha Kuasa sehingga OJK dapat menyelesaikan Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah dengan baik. Shalawat serta Salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabatnya.

Industri jasa keuangan syariah khususnya perbankan syariah mengalami perkembangan yang cukup baik dalam tiga tahun terakhir (2021-2023) dalam masa pemulihan ekonomi pasca pandemi Covid-19. Pada Desember tahun 2023, perbankan syariah tetap konsisten mencatatkan pertumbuhan positif dengan aset yang tumbuh sebesar 11,21% (*yoy*) disertai dengan *market share* perbankan syariah yang meningkat mencapai 7,44% terhadap perbankan secara nasional.

Salah satu amanat Undang-Undang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU-P2SK) adalah dukungan kuat untuk pengembangan produk dan layanan perbankan syariah, mendorong inovasi dan diversifikasi produk, sehingga lebih sesuai dengan kebutuhan masyarakat serta dapat bersaing secara efektif dalam pasar keuangan. Sejalan dengan amanat UU-P2SK tersebut, OJK melalui *Roadmap Pengembangan dan Penguatan Perbankan Syariah Indonesia (RP3SI) 2023-2027* berupaya untuk mendorong penguatan karakteristik perbankan syariah melalui pengembangan produk yang bersifat inovatif dan berdaya saing tinggi serta memiliki keunikan syariah. Produk perbankan syariah yang bersifat unik dan tidak terdapat pada perbankan konvensional merupakan suatu keunggulan yang harus dimanfaatkan oleh perbankan syariah sehingga dapat menjadi pilihan utama masyarakat.

Dalam menjaga karakteristik dan keunikan produk perbankan syariah sesuai dengan prinsip syariah dan prinsip prudensial, perlu disusun adanya sebuah Pedoman Produk bagi Perbankan Syariah. Pedoman ini dapat dijadikan acuan dalam pelaksanaan produk secara lebih terperinci dan komprehensif.

Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah merupakan seri kedua setelah Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah. Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah ini adalah edisi pembaharuan dari Standar Produk Musyarakah yang diterbitkan oleh OJK di tahun 2016.

Pada edisi terbaru ini, terdapat beberapa penambahan dan penyesuaian dengan peraturan perundang-undangan, Peraturan OJK (POJK) dan Fatwa DSN-MUI terbaru.

Sebagai penutup, atas nama Dewan Komisioner OJK, kami menyampaikan apresiasi yang sebesar-besarnya atas dukungan penuh seluruh pemangku kepentingan yang terlibat dalam penyusunan Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah. Semoga Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah ini dapat diimplementasikan dalam industri perbankan syariah dan bermanfaat bagi pemangku kepentingan serta masyarakat secara umum.

Wassalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh.

Dian Ediana Rae
Kepala Eksekutif Pengawas Perbankan

Kata Pengantar

Defri Andri
Deputi Komisioner Pengawas Bank Pemerintah dan Syariah
Otoritas Jasa Keuangan

Assalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh

Segala puji bagi Allah Yang Maha Kuasa, karena atas anugerah dan hidayah-Nya, penyusunan Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah dapat diselesaikan dengan baik oleh OJK. Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, utusan Allah yang membawa cahaya petunjuk kepada seluruh umat manusia.

Dalam *Roadmap Pengembangan dan Penguatan Perbankan Syariah Indonesia (RP3SI) 2023-2027*, pengembangan keunikan produk perbankan syariah merupakan salah satu komponen dalam pilar ke-3 yaitu Penguatan Karakteristik Perbankan Syariah. Di antara bentuk dari pengembangan keunikan produk perbankan syariah tersebut dilakukan melalui pengembangan produk pembiayaan berbasis akad musyarakah. Akad musyarakah merupakan akad yang memiliki keunikan syariah karena menggunakan konsep bagi hasil antara bank dan nasabah.

Dalam rangka implementasi produk pembiayaan musyarakah, perbankan syariah harus mampu memenuhi aspek kepatuhan syariah dan prudensial. Mempertimbangkan hal tersebut, OJK menerbitkan Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah guna menjaga implementasi dari produk pembiayaan tersebut sehingga tercipta *good governance* dan *market conduct* antara konsumen dan pelaku industri jasa perbankan syariah.

Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah ini disusun oleh OJK bekerja sama dengan DSN-MUI, pelaku industri perbankan syariah dan pemangku kepentingan lainnya. Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah ini diharapkan dapat melengkapi Peraturan OJK (POJK) terkait yang bersifat penjelasan lebih rinci dan teknis serta dilengkapi dengan berbagai macam contoh sehingga memudahkan bagi pelaku industri dalam implementasinya.

Akhir kata, kami mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah berpartisipasi dan bekerja sama secara baik dengan OJK dalam rangka mengembangkan perbankan syariah di Indonesia. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan *ridho*-Nya dan memberikan kemudahan kepada kita semua dalam menuju masa depan perbankan syariah yang lebih baik. Semoga bermanfaat.

Wassalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh.

Defri Andri

Deputi Komisioner Pengawas Bank
Pemerintah dan Syariah

DAFTAR ISI

01 **Pendahuluan**

A. Latar Belakang dan Permasalahan 3
B. Ruang Lingkup 4
C. Tujuan 4
D. Metode Penyusunan 4

02 **Prinsip Syariah Pembiayaan Musyarakah**

Bab I Ketentuan Umum Pembiayaan Musyarakah 7
Bab II Para Pihak dalam Pembiayaan Musyarakah 9
Bab III Objek Pembiayaan Musyarakah 10
A. Modal Usaha dalam Pembiayaan Musyarakah 10
B. Kegiatan Usaha (Kerja/*'Amal*) 14
Bab IV Ijab dan Kabul dalam Pembiayaan Musyarakah 22
Bab V Ketentuan Lain dalam Pembiayaan Musyarakah 23
A. Janji (*Wa'd*) dalam Pembiayaan Musyarakah 23
B. Agunan dalam Pembiayaan Musyarakah 23
C. Peninjauan Ulang dan/atau Pengubahan Nilai Sewa (*Ujrah*) atas Penyewaan Aset dalam Pembiayaan MMQ 24
D. Ganti Rugi (*Ta'widh*) dalam Pembiayaan Musyarakah 24
E. Sanksi (*Ta'zir*) dalam Pembiayaan Musyarakah 26
F. Batal dan Berakhirnya Pembiayaan Musyarakah 26
G. Perhitungan Rasio Realisasi Bagi Hasil (RBH) Terhadap Proyeksi Bagi Hasil (PBH) dalam Penilaian Kualitas Pembiayaan Musyarakah 27
H. Restrukturisasi Pembiayaan Musyarakah 27
I. Pengembalian Modal Usaha atau Pembelian Unit Porsi Dipercepat dalam Pembiayaan Musyarakah 29
J. Penyelesaian (*Settlement*) Pembiayaan Musyarakah Bermasalah 30
K. Pengalihan Pinjaman/Pembiayaan dari Lembaga Keuangan Lain Menjadi Pembiayaan Musyarakah 32
L. Pengakuan Hasil Usaha Pembiayaan Musyarakah 40

03 Skema, Ilustrasi dan Pembukuan Pembiayaan Musyarakah

Bab I Skema, Ilustrasi dan Pembukuan Pembiayaan Musyarakah 43
- A. Skema Pembiayaan Musyarakah 43
- B. Contoh Ilustrasi Pembiayaan Musyarakah 44
- C. Pembukuan Pembiayaan Musyarakah 46

Bab II Skema, Ilustrasi dan Pembukuan Pembiayaan MMQ 48
- A. Skema Pembiayaan MMQ untuk Pembelian Aset dengan Objek Usaha Berupa Penyewaan Aset MMQ 48
- B. Skema Pembiayaan MMQ dengan Objek Usaha Selain Penyewaan Aset MMQ 49
- C. Contoh Ilustrasi Pembiayaan MMQ 50
- D. Pembukuan Pembiayaan MMQ 52

Bab III Skema, Ilustrasi dan Pembukuan Pembiayaan MMQ *Refinancing* 56
- A. Skema Pembiayaan MMQ *Refinancing* 56
- B. Skema *Al-Bai'* dalam Rangka MMQ *Refinancing* 57
- C. Ilustrasi Pembiayaan MMQ *Refinancing* 58
- D. Pembukuan Pembiayaan MMQ *Refinancing* 60
- E. Ilustrasi Pembiayaan *Al-Bai'* dalam Rangka MMQ *Refinancing* 61
- F. Pembukuan Pembiayaan *Al-Bai'* dalam Rangka MMQ *Refinancing* 64

04 Lampiran

Glossarium 67

Contoh Perhitungan Rasio RBH terhadap PBH 69

Tabel Penetapan Kualitas Pembiayaan BUS & UUS berdasarkan Akad Bagi Hasil 70

Tabel Penetapan Kualitas Pembiayaan BPRS berdasarkan Akad Bagi Hasil 71

Referensi Fatwa 72

01

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang & Permasalahan

Produk Pembiayaan Musyarakah merupakan salah satu produk pembiayaan yang banyak digunakan dalam perbankan syariah. Berdasarkan Statistik Perbankan Syariah OJK bulan Desember 2023, proporsi Pembiayaan Musyarakah adalah sebesar 48.93% dari total jumlah pembiayaan. Dengan kata lain, produk ini merupakan salah satu produk yang banyak diminati oleh masyarakat.

Karakteristik produk Pembiayaan Musyarakah yang berbasis kemitraan dengan bagi hasil menjadi ciri khusus sehingga Pembiayaan Musyarakah digunakan untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang bersifat produktif, seperti pengembangan usaha dan proyek berdasarkan prinsip syariah. Khusus untuk produk Pembiayaan Musyarakah dalam bentuk Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ), dapat digunakan untuk kebutuhan produktif atau konsumtif seperti pembiayaan pembelian mesin produksi atau pembiayaan kepemilikan rumah.

Dalam rangka mewujudkan pelaksanaan aktivitas produk Pembiayaan Musyarakah yang sesuai dengan prinsip syariah, maka diperlukan suatu pedoman yang komprehensif dan memadai sehingga dapat memberikan kesamaan pandangan dalam implementasinya. Selain itu, adanya pedoman diharapkan mampu meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap perbankan syariah.

Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah di Perbankan Syariah ini merupakan penyempurnaan dari buku *Standar Produk Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah* edisi sebelumnya. Penyempurnaan tersebut diantaranya meliputi ketentuan mengenai perhitungan unit porsi (*hishshah*) dalam Pembiayaan MMQ, perhitungan kerugian, pengalihan modal musyarakah, skema Pembiayaan Musyarakah, ilustrasi dan pembukuan serta penyesuaian ketentuan berdasarkan Fatwa DSN-MUI terbaru.

B. Ruang Lingkup

Pembahasan dalam Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah meliputi:

1. Prinsip Syariah dalam akad Pembiayaan Musyarakah yang mencakup pembahasan tentang rukun dan syarat serta ketentuan lain dalam akad.
2. Skema akad Pembiayaan Musyarakah yang mencakup mekanisme implementasi, ilustrasi dan pembukuan yang dapat diterapkan di industri perbankan syariah Indonesia.
3. Untuk hal lain yang tidak tercantum dalam pedoman ini, mengacu pada ketentuan yang berlaku dan/atau pada kebijakan serta *Standard Operating Procedure* (SOP) bank.

C. Tujuan

Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah ini bertujuan untuk:

1. Menjadi salah satu landasan dalam implementasi produk Pembiayaan Musyarakah di Indonesia.
2. Memberikan panduan bagi pelaku industri perbankan syariah di Indonesia dalam pelaksanaan akad Pembiayaan Musyarakah sehingga dapat meminimalisasi perbedaan dalam pemahaman dan implementasinya.
3. Meningkatkan pemahaman masyarakat dan pemangku kepentingan lainnya mengenai produk Pembiayaan Musyarakah pada perbankan syariah di Indonesia.

D. Metode Penyusunan

Penyusunan Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah dilakukan melalui beberapa tahapan yaitu:

1. Kajian pustaka dengan sumber utama Peraturan Perundang-Undangan dan Fatwa DSN-MUI serta beberapa sumber pendukung lainnya.
2. *Focus Group Discussion* (FGD) dalam lingkup internal OJK.
3. FGD dengan industri dan asosiasi.
4. FGD dengan DSN-MUI.

02

PRINSIP SYARIAH PEMBIAYAAN MUSYARAKAH

BAB I
Ketentuan Umum Pembiayaan Musyarakah

1. Akad Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana setiap pihak memberikan kontribusi dana/modal usaha (*ra'sul mal*) dan kerja (*'amal*) dengan ketentuan bahwa hasil usaha dibagi sesuai nisbah yang disepakati atau sesuai porsi modal masing-masing, sedangkan kerugian ditanggung oleh para pihak sesuai porsi modal masing-masing.
2. Rukun Akad Musyarakah terdiri dari:
   a. Pernyataan kehendak para pihak (*shighatul 'aqd*) berupa penawaran (ijab) dan penerimaan (kabul) dari para pihak yang berakad atas kerja sama yang dilakukan.
   b. Pihak yang berakad yaitu para mitra (*syarik*) yang terdiri dari Bank dan nasabah.
   c. Objek yang diakadkan (*ma'qud 'alaih*) adalah dana/modal usaha dan kegiatan usaha (kerja/*'amal*).
3. Syarat dalam Akad Musyarakah adalah ketentuan syariah berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) terkait Akad Musyarakah.
4. Akad Musyarakah dapat dilakukan dalam bentuk Akad *Musyarakah Mutanaqishah* yang selanjutnya disebut Akad MMQ.
5. Akad MMQ adalah Akad Musyarakah yang kepemilikan unit porsi (*hishshah*) modal usaha salah satu mitra berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh mitra lainnya.
6. Pembiayaan Musyarakah adalah penyediaan dana berdasarkan Akad Musyarakah.
7. Pembiayaan MMQ adalah penyediaan dana berdasarkan Akad MMQ.
8. Sifat yang melekat pada Pembiayaan Musyarakah adalah kerja sama yang didasarkan pada prinsip bagi hasil dan pembagian kerugian sesuai porsi modal usaha masing-masing mitra atas usaha bersama yang dijalankan serta menimbulkan risiko investasi bagi bank.

9. Bank dapat menerbitkan surat pengakuan/pernyataan penerimaan dana/modal usaha Pembiayaan Musyarakah yang ditandatangani nasabah dalam rangka pembuktian secara hukum bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank. Surat pengakuan/pernyataan penerimaan dana/modal usaha Pembiayaan Musyarakah dapat pula berisi pengakuan/pernyataan kewajiban pengembalian dana/modal usaha atau pembelian unit porsi oleh nasabah pada saat akad berakhir atau pada periode yang disepakati dengan memperhatikan hak dan kewajiban para mitra (bank dan nasabah) sesuai prinsip syariah dan ketentuan yang berlaku.
10. Pembiayaan Musyarakah atau MMQ dapat digunakan untuk tujuan pengalihan akad yang bersifat restrukturisasi (konversi) atau pengalihan pinjaman/pembiayaan dari lembaga keuangan lain melalui mekanisme sebagaimana diatur dalam pedoman ini.
11. Seluruh ketentuan dalam Pedoman Produk Pembiayaan Musyarakah berpedoman pada Peraturan Perundang-Undangan, Fatwa DSN-MUI dan turunannya yang terkait, beserta segala perubahannya.

BAB II
Para Pihak dalam Pembiayaan Musyarakah

1. Para pihak yang melakukan Pembiayaan Musyarakah adalah bank dan nasabah sebagai mitra. Pada dasarnya, bank dan nasabah berhak mengelola usaha dan harus memiliki keahlian/keterampilan usaha dalam Pembiayaan Musyarakah. Bank dan nasabah dapat bertindak baik sebagai mitra aktif maupun mitra pasif sesuai dengan kesepakatan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bank dan nasabah yang melakukan Pembiayaan Musyarakah harus cakap hukum sesuai syariah, memiliki kewenangan dalam bertindak serta kemampuan untuk melakukan usaha dalam entitas *syirkah*.
3. Bank dan nasabah wajib memiliki modal usaha yang disertakan dalam usaha yang menjadi objek Pembiayaan Musyarakah.
4. Nasabah dalam Pembiayaan Musyarakah dapat berupa orang atau badan, baik yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum.
5. Salah satu atau kedua belah pihak dari bank dan nasabah diperbolehkan melakukan akad Pembiayaan Musyarakah melalui perantara (wakil) yang sah, dibuktikan dengan adanya kuasa dari pemberi kuasa (*muwakkil*).
6. Setiap syarat dan ketentuan yang disepakati, sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku bersifat mengikat para pihak yang melakukan akad Pembiayaan Musyarakah.

BAB III
Objek Pembiayaan Musyarakah

A. Modal Usaha dalam Pembiayaan Musyarakah

1. Modal usaha bank dalam Pembiayaan Musyarakah harus disertakan oleh bank kepada entitas *syirkah*, baik secara tunai maupun bertahap sesuai kesepakatan.
2. Modal usaha dalam Pembiayaan Musyarakah yang disertakan oleh bank pada dasarnya harus berupa uang, namun dapat juga berupa aset atau kombinasi antara uang dan aset.
3. Aset adalah barang berwujud atau tidak berwujud yang dapat dimanfaatkan sebagai modal usaha sesuai prinsip syariah.
4. Modal usaha tidak boleh dalam bentuk piutang.
5. Apabila modal Pembiayaan Musyarakah yang disertakan berbentuk aset maka harus dilakukan penaksiran nilai atas aset tersebut sebelum pelaksanaan akad Pembiayaan Musyarakah dengan cara yang disepakati oleh bank dan nasabah.
6. Dalam Pembiayaan MMQ, modal usaha dari bank dan nasabah harus dinyatakan dalam bentuk unit porsi. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah*, yaitu modal usaha dicatat sebagai porsi yang terbagi menjadi unit-unit porsi (unit-unit *hishshah*).
7. Ketentuan penetapan nilai unit porsi dapat dilakukan berdasarkan kebijakan bank dan harus mendapatkan persetujuan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) bank.

   Contoh penentuan nilai unit porsi:

   Modal usaha Pembiayaan MMQ dari bank sebesar Rp80.000.000 dan dari nasabah sebesar Rp20.000.000 (total modal usaha Pembiayaan MMQ adalah Rp100.000.000). Jika bank menetapkan nilai satu unit porsi sebesar 1 rupiah, maka bank memiliki 80.000.000 unit porsi dan nasabah memiliki 20.000.000 unit porsi (total 100.000.000 unit porsi). Apabila bank menetapkan nilai satu unit porsinya sebesar Rp1.000.000, maka bank memiliki 80 unit porsi dan nasabah memiliki 20 unit porsi (total 100 unit porsi).

   Ilustrasi perhitungan unit porsi dapat dilihat dalam contoh perhitungan Pembiayaan MMQ pada Bagian Ketiga di pedoman ini.

8. Jika unit porsi dinilai dengan harga Rp1, maka penjualan unit porsi tersebut dilakukan dalam jumlah yang memenuhi prinsip *mutaqawwam*. Misal, unit porsi dijual dengan nilai minimal sebesar Rp10.
9. Modal usaha yang telah dinyatakan dalam unit porsi jumlahnya tidak berkurang selama Pembiayaan MMQ berlaku secara efektif.
10. Dalam Pembiayaan MMQ, bank berjanji untuk mengalihkan seluruh porsinya secara komersial dengan akad jual beli (*al-bai'*) kepada nasabah secara bertahap dan nasabah harus membelinya.
11. Modal usaha yang disertakan oleh bank dan nasabah harus ditetapkan jumlah/nilai nominalnya secara jelas. Dalam hal ini, nilai Pembiayaan Musyarakah dari bank tidak boleh melebihi kebutuhan nasabah.
12. Jenis mata uang yang digunakan sebagai modal usaha harus disepakati oleh bank dan nasabah.
13. Jika bank dan nasabah menyertakan modal usaha berupa mata uang yang berbeda, harus dikonversi ke dalam mata uang yang disepakati sebagai modal usaha pada saat akad Pembiayaan Musyarakah.
14. Nasabah selaku mitra tidak dapat menggunakan modal usaha untuk aktivitas usaha di luar usaha yang menjadi objek Pembiayaan Musyarakah.
15. Nasabah selaku mitra tidak dapat meminjam, meminjamkan, menyumbangkan, atau menghadiahkan modal usaha dan keuntungan kepada pihak lain kecuali atas dasar kesepakatan bank dan nasabah.
16. Bank tidak dapat meminta nasabah untuk menjamin pengembalian modal akibat kerugian pada usaha dalam Pembiayaan Musyarakah yang bukan karena *ta'addi*, *taqshir* atau *mukhalafatusy syuruth* dari nasabah. Apabila kerugian pada usaha dalam Pembiayaan Musyarakah diakibatkan karena *ta'addi*, *taqshir* atau *mukhalafatusy syuruth* dari nasabah, maka nasabah harus mengembalikan modal usaha kepada bank.
17. Nasabah atas kehendak sendiri dapat menjamin pengembalian modal usaha bank.
18. Bank dapat meminta pihak ketiga untuk menjamin pengembalian modal usaha dalam Pembiayaan Musyarakah.
19. Dalam hal usaha nasabah yang menjadi objek Pembiayaan Musyarakah mengalami kerugian sementara bank berbeda pendapat atas kerugian tersebut, nasabah harus membuktikan bahwa kerugian yang dialami bukan karena *ta'addi, taqshir* atau *mukhalafatusy syuruth*.

20. Dalam hal pembuktian diterima oleh bank, kerugian tersebut menjadi tanggung jawab bank dan nasabah sesuai porsi modal usaha masing-masing. Apabila pembuktian tidak diterima oleh bank, perselisihan diselesaikan melalui jalur litigasi atau nonlitigasi.
21. Sebelum adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), kerugian menjadi tanggung jawab nasabah.
22. Akad Musyarakah yang digunakan dalam pembiayaan merupakan bentuk *syirkah amwal*. Bentuk pengalihan kembali modal usaha bank oleh nasabah dalam *syirkah amwal* dapat dilakukan dengan cara pengembalian modal bank dalam Pembiayaan Musyarakah dan pembelian unit porsi bank dalam Pembiayaan MMQ.
23. Pada dasarnya, pengembalian modal usaha bank oleh nasabah dalam Pembiayaan Musyarakah diambil dari kas dan/atau setara kas pada usaha nasabah yang menjadi objek Pembiayaan Musyarakah. Nasabah dapat melakukan penggantian modal usaha bank dari dana nasabah di luar objek Pembiayaan Musyarakah, sehingga penempatan modal usaha bank dalam usaha nasabah digantikan oleh dana nasabah sendiri.

    Contoh:

    Pengembalian Modal Bank dari Kas dan/atau Setara Kas pada Usaha Nasabah yang Menjadi Objek Pembiayaan Musyarakah

    Bank memberikan Pembiayaan Musyarakah kepada nasabah senilai Rp100.000.000. Modal nasabah adalah sebesar Rp1.000.000.000. Dengan demikian, total modal usaha (modal nasabah + modal bank) yang berputar dalam usaha nasabah adalah sebesar Rp1.100.000.000. Asumsi usaha telah berkembang menjadi sebesar Rp1.500.000.000. Posisi neraca keuangan nasabah pada saat jatuh tempo adalah sebagai berikut:

Aktiva	(Rp)	Pasiva	(Rp)
Kas dan setara kas	500.000.000	Pembiayaan Musyarakah	100.000.000
Persediaan	500.000.000	Modal usaha	1.000.000.000
Aktiva tetap	500.000.000	Saldo laba	400.000.000
Total	**1.500.000.000**	**Total**	**1.500.000.000**

Dengan posisi neraca keuangan nasabah sebagaimana di atas maka nasabah dapat mengembalikan modal bank sebesar 100.000.000 rupiah yang diambil dari kas dan/atau setara kas pada usaha nasabah. Sehingga, nilai usaha nasabah turun menjadi Rp1.400.000.000.

Aktiva	(Rp)	Pasiva	(Rp)
Kas dan setara kas	400.000.000	Modal usaha	1.000.000.000
Persediaan	500.000.000	Saldo laba	400.000.000
Aktiva tetap	500.000.000		
Total	**1.400.000.000**	**Total**	**1.400.000.000**

Pengembalian Modal Bank dalam Pembiayaan Musyarakah dari Dana Nasabah di Luar Objek Pembiayaan Musyarakah

Dengan posisi neraca keuangan nasabah sebagaimana contoh di atas, karena nasabah menghendaki agar tidak terjadi penurunan nilai usaha, maka nasabah menggantikan modal usaha bank dalam Pembiayaan Musyarakah dengan sumber dana yang berasal dari dana nasabah lainnya di luar objek Pembiayaan Musyarakah sebesar Rp100.000.000. Dengan demikian, nilai usaha nasabah tetap sebesar Rp1.500.000.000.

24. Pengembalian modal usaha bank dalam Pembiayaan Musyarakah adalah senilai dengan jumlah modal usaha yang diberikan oleh bank kepada nasabah pada Pembiayaan Musyarakah. Apabila terdapat kerugian yang harus ditanggung oleh bank, maka pengembalian modal usaha bank oleh nasabah adalah sebesar modal usaha bank dikurangi nilai kerugian yang menjadi porsi bank. Nilai kerugian yang menjadi porsi bank adalah nilai kerugian dikalikan dengan porsi modal usaha bank.
25. Kerugian usaha yang disepakati bersama dalam Pembiayaan Musyarakah ditanggung (menjadi beban) bank dan nasabah sesuai dengan porsi modal usaha yang disertakan oleh bank dan nasabah.
26. Perhitungan kerugian usaha pada Pembiayaan Musyarakah mengacu pada perhitungan likuidasi secara aktual maupun konstruktif.
27. Perhitungan likuidasi secara aktual atau konstruktif harus mengacu pada metode distribusi pendapatan hasil usaha yang disepakati oleh bank dan nasabah sebagaimana diatur dalam Pedoman ini.

28. Jika nasabah mengembalikan modal usaha bank dan usaha pada Pembiayaan Musyarakah masih berjalan, maka perhitungan likuidasi dilakukan secara konstruktif dengan didasarkan pada laporan hasil usaha dari nasabah apabila nasabah bertindak sebagai mitra aktif atau pada laporan bank apabila bank bertindak sebagai mitra aktif.
29. Apabila bank dan nasabah menyelesaikan Pembiayaan MMQ melalui penjualan aset MMQ kepada pihak lain, maka pembagian hasil penjualan aset MMQ yang menjadi hak bank dan nasabah didasarkan pada perhitungan likuidasi secara aktual. Jika nasabah masih memiliki kewajiban lainnya kepada bank, maka kewajiban tersebut dibayarkan dari hasil penjualan aset MMQ yang menjadi hak nasabah.
30. Pembelian unit porsi pada Pembiayaan MMQ dilakukan atas seluruh unit porsi bank secara bertahap. Nilai pembelian unit porsi bank oleh nasabah didasarkan pada kesepakatan antara bank dan nasabah. Apabila terdapat kondisi dimana aset yang menjadi objek Pembiayaan MMQ dijual oleh entitas syirkah kepada pihak lain selain mitra (bank atau nasabah) yang nilainya lebih rendah dari nilai awal modal usaha entitas *syirkah*, maka kerugian tersebut dibagi antara bank dan nasabah sesuai porsi modal masing-masing.

B. Kegiatan Usaha (Kerja/*'Amal*)

1. Usaha dalam Pembiayaan Musyarakah harus merupakan usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bank atau nasabah dalam menjalankan usaha yang menjadi objek Pembiayaan Musyarakah pada prinsipnya bertindak atas nama entitas *syirkah* dan bukan bertindak atas nama diri sendiri.
3. Cakupan dan bentuk usaha dalam Pembiayaan Musyarakah harus disepakati oleh bank dan nasabah dalam akad.
4. Cakupan usaha dalam Pembiayaan Musyarakah dapat berupa proyek tertentu atau atas usaha nasabah. Bagi hasil antara bank dan nasabah harus berdasarkan pada cakupan usaha dalam Pembiayaan Musyarakah.
5. Bentuk usaha dalam Pembiayaan Musyarakah dapat berupa usaha jual beli, sewa menyewa, jasa atau bentuk usaha lainnya yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Jika usaha dalam Pembiayaan MMQ dilakukan dalam bentuk usaha sewa atas aset Pembiayaan MMQ, maka nasabah dapat menyewa aset tersebut dari entitas syirkah dengan nilai sewa (*ujrah*) yang disepakati dan entitas *syirkah* harus memastikan bahwa aset tersebut dalam kondisi layak untuk disewakan.
7. Aset yang menjadi objek sewa dalam Pembiayaan MMQ tidak boleh dijual kepada pihak lain atau dimusnahkan sampai pembiayaan selesai, kecuali terdapat kesepakatan antara bank dan nasabah. Dalam hal aset yang menjadi objek sewa pada Pembiayaan MMQ dijual kepada pihak lain atau dimusnahkan, maka harus dicari penggantinya.
8. Bank atau nasabah dapat melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan bank atau nasabah tersebut dapat meminta bagian keuntungan tambahan dalam bentuk nisbah bagi hasil yang lebih besar.
9. Bank dan nasabah dalam menjalankan usaha pada Pembiayaan Musyarakah, dilarang melakukan perbuatan yang termasuk dalam kategori *ta'addi*, *taqshir* atau *mukhalafatusy syuruth*.
10. Dalam melakukan distribusi hasil usaha antara bank dan nasabah, berlaku ketentuan sebagai berikut:

    a. Ketentuan Distribusi Hasil Usaha

        1) Hasil usaha dalam Pembiayaan Musyarakah harus dihitung dengan jelas untuk menghindarkan perbedaan dan/atau sengketa pada waktu pembagian hasil usaha atau penghentian akad Pembiayaan Musyarakah.
        2) Metode distribusi hasil usaha dalam Pembiayaan Musyarakah harus disepakati dengan jelas dalam dokumen akad.
        3) Metode distribusi hasil usaha dalam Pembiayaan Musyarakah dapat menggunakan:
            a) *Profit sharing*, yaitu bagi hasil yang dihitung dari pendapatan setelah dikurangi modal usaha dan biaya-biaya. Jika pendapatan lebih kecil dari modal usaha dan biaya-biaya, maka selisihnya merupakan kerugian yang ditanggung oleh bank dan nasabah sesuai porsi modal masing-masing.

b) *Net revenue/gross profit sharing*, yaitu bagi hasil yang dihitung dari pendapatan setelah dikurangi modal usaha, dengan memperhatikan jenis dan karakteristik usaha dalam Pembiayaan Musyarakah. Jika pendapatan lebih kecil dari modal usaha, selisihnya merupakan kerugian yang ditanggung oleh bank dan nasabah sesuai porsi modal masing-masing.

4) Metode perhitungan bagi hasil tidak boleh disepakati dalam bentuk yang menghilangkan karakter dasar dari akad Pembiayaan Musyarakah.

Contoh:

- Perhitungan Realisasi Bagi Hasil (RBH) yang tidak didasarkan pada hasil usaha dalam Pembiayaan Musyarakah namun hanya didasarkan pada persentase dari modal.
- Perhitungan RBH yang hanya didasarkan pada Proyeksi Bagi Hasil (PBH).

5) Seluruh hasil usaha dalam Pembiayaan Musyarakah harus dibagikan berdasarkan nisbah-proporsional atau berdasarkan nisbah-kesepakatan dan tidak boleh ada sejumlah nilai tertentu dari keuntungan yang ditetapkan di awal hanya untuk bank atau nasabah.

6) Nisbah dinyatakan dalam bentuk angka persentase terhadap hasil usaha (*profit sharing* atau *net revenue/gross profit sharing*).

7) Nisbah-proporsional ditentukan berdasarkan porsi modal bank dan nasabah. Adapun nisbah-kesepakatan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah.

8) Nisbah-kesepakatan tidak boleh menggunakan angka persentase yang mengakibatkan hasil usaha hanya dapat diterima oleh bank atau nasabah.

9) Nisbah-kesepakatan dapat dinyatakan dalam bentuk multi nisbah (berjenjang/*tiering*) dan dapat diubah atas dasar kesepakatan bank dan nasabah.

10) Hasil usaha dalam Pembiayaan Musyarakah dapat dibagikan sekaligus pada saat berakhirnya akad atau secara bertahap sesuai kesepakatan dalam akad, berdasarkan siklus pembukuan usaha dalam Pembiayaan Musyarakah.

11) Untuk dapat mengukur kinerja usaha dalam Pembiayaan Musyarakah, bank harus menetapkan nilai PBH.

12) Proyeksi bagi hasil (PBH) adalah perkiraan pendapatan yang akan diterima oleh bank dari nasabah atas Pembiayaan Musyarakah setelah memperhitungkan nisbah bagi hasil, dengan jumlah dan tanggal pembayaran bagi hasil yang disepakati antara bank dengan nasabah.

13) PBH dapat ditetapkan secara periodik berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah dengan mempertimbangkan antara lain siklus usaha dan arus kas masuk usaha dalam Pembiayaan Musyarakah.

14) Pelaksanaan distribusi hasil usaha dalam Pembiayaan Musyarakah harus didasarkan pada perhitungan RBH.

15) Realisasi bagi hasil (RBH) adalah pendapatan yang diterima bank dari nasabah atas Pembiayaan Musyarakah dengan memperhitungkan nisbah bagi hasil, porsi modal bank dan hasil usaha berdasarkan laporan realisasi hasil usaha dalam Pembiayaan Musyarakah pada periode tertentu.

16) Laporan realisasi hasil usaha harus disampaikan oleh nasabah kepada bank apabila nasabah bertindak sebagai mitra aktif dalam Pembiayaan Musyarakah pada setiap periode bagi hasil.

17) Bentuk laporan realisasi hasil usaha dalam Pembiayaan Musyarakah harus disepakati oleh bank dan nasabah.

18) Nasabah dapat mengusulkan apabila bagi hasil hak bank dalam Pembiayaan Musyarakah melebihi PBH, maka kelebihan tersebut dapat diberikan kepada nasabah.

19) Bank tidak boleh melakukan penyesuaian perhitungan bagi hasil dalam rangka memperoleh tingkat imbalan yang tetap sesuai dengan PBH.

20) Apabila bagi hasil dibayarkan sebelum perhitungan RBH dilakukan, maka terhadap bagi hasil tersebut harus dilakukan perhitungan kembali pada periode bagi hasil berikutnya berdasarkan perhitungan RBH. Hasil perhitungan kembali diinformasikan kepada nasabah.

21) Bagi hasil yang telah timbul berdasarkan perhitungan RBH namun belum dibayarkan oleh nasabah, diakui sebagai piutang bagi hasil oleh bank.

b. Mekanisme Distribusi Hasil Usaha

Mekanisme pembagian hasil usaha dan kerugian dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1) Bank dan nasabah menyepakati prinsip distribusi hasil usaha yang akan digunakan dalam Pembiayaan Musyarakah, baik menggunakan prinsip bagi hasil (*net revenue/gross profit sharing*) atau prinsip bagi untung (*profit sharing*).

2) Bank menghitung kebutuhan pembiayaan nasabah lalu menentukan besaran penyertaan modal yang akan diserahkan oleh bank kepada nasabah sebagai mitra dalam entitas *syirkah* sesuai kebijakan dan penilaian bank berdasarkan tingkat atau profil risiko dan PBH yang dapat diperoleh dari usaha dalam Pembiayaan Musyarakah.

3) Bank menetapkan nilai perkiraan imbal hasil yang diharapkan menjadi hak bank berdasarkan jumlah dana sebagai modal bank pada usaha dalam Pembiayaan Musyarakah. Penetapan nilai perkiraan imbal hasil bank dapat menggunakan nilai persentase tertentu.

   Contoh:

   Jika bank akan memberikan Pembiayaan Musyarakah dengan menyertakan dana sebagai modal usaha bank sebesar Rp300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dengan tingkat imbal hasil yang diharapkan bank sebesar 12% per tahun dan jangka waktu Pembiayaan Musyarakah selama 2 tahun (24 bulan), maka total imbal hasil yang diharapkan oleh bank selama jangka waktu Pembiayaan Musyarakah adalah sebesar:

   (24/12) x 12% x Rp300.000.000 = Rp72.000.000

4) Bank menghitung perkiraan rata-rata hasil usaha nasabah dalam Pembiayaan Musyarakah secara periodik. Hasil perhitungan bank atas perkiraan hasil usaha nasabah tersebut harus diketahui dan disepakati oleh nasabah.

5) Bank menawarkan besaran nisbah bagi hasil untuk disepakati oleh bank dan nasabah selaku mitra. Nisbah bagi hasil bank dihitung berdasarkan perkiraan imbal hasil yang diharapkan bank dibagi dengan perkiraan hasil usaha dalam Pembiayaan Musyarakah selama jangka waktu pembiayaan. Adapun sisanya menjadi nisbah bagi hasil yang menjadi hak nasabah.

   Contoh:

   Dengan menggunakan angka sebagaimana dalam contoh pada poin 3 di atas dan asumsi hasil usaha bulanan dari usaha nasabah adalah Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah), maka nisbah bagi hasil bank dan nasabah adalah:

   Nisbah bank:

72.000.000 / (50.000.000 x 24) = 6%

   Nisbah nasabah:

100% - 6% = 94%

6) Bank menetapkan PBH berdasarkan nisbah bagi hasil yang telah ditetapkan dan perkiraan hasil usaha dalam Pembiayaan Musyarakah.

   Contoh:

   Dengan menggunakan angka sebagaimana dalam contoh di atas, dan diasumsikan dilakukan bagi hasil pada bulan pertama dengan rumus PBH:

Nisbah bank x Perkiraan rata-rata hasil usaha nasabah per periode x (rata-rata modal bank dalam satu periode bagi hasil/nilai modal bank)

   maka diperoleh perhitungan PBH:

6% x Rp50.000.000 x (300.000.000/300.000.000)= Rp.3.000.000

7) Setelah Pembiayaan Musyarakah berjalan, nasabah harus menginformasikan laporan realisasi hasil usaha dalam Pembiayaan Musyarakah kepada bank sebagai dasar bagi bank untuk menghitung RBH yang menjadi hak bank per periode bagi hasil. Nilai RBH yang menjadi hak bank dihitung sebagaimana berikut:

Contoh:

Dengan asumsi realisasi hasil usaha nasabah pada bulan pertama sebesar 60.000.000, maka RBH bank pada bulan tersebut adalah sebesar:

6% x Rp60.000.000 x (300.000.000/300.000.000)= Rp.3.600.000

Apabila pada saat perhitungan RBH modal usaha bank sebagian telah dikembalikan (misal, posisi modal usaha bank saat RBH sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dari modal awal sebesar tiga ratus juta rupiah) maka perhitungan RBH bank adalah sebagai berikut:

6% x Rp60.000.000 x (50.000.000/300.000.000) = Rp.600.000

8) Apabila akad Pembiayaan Musyarakah dilakukan bukan pada tanggal periode pelaporan hasil usaha nasabah, maka RBH dapat dilakukan per tanggal akad pada tiap periode berdasarkan laporan realisasi hasil usaha nasabah sesuai periode tanggal pelaporan hasil usaha nasabah.

Contoh:

Bank dan nasabah melakukan akad Pembiayaan Musyarakah pada tanggal 10 Januari 2023. Karena nasabah hanya dapat mengeluarkan laporan hasil usaha setiap akhir bulan, maka disepakati bahwa nasabah akan menyampaikan laporan hasil usaha kepada bank pada tanggal 8 untuk perhitungan RBH per tanggal 10 setiap bulannya dengan mengacu pada laporan hasil usaha nasabah pada akhir bulan periode sebelumnya.

Berdasarkan kondisi tersebut, pada tanggal 31 Januari 2023 nasabah akan mengeluarkan laporan hasil usahanya dan menyampaikan pada bank pada tanggal 8 Februari 2023. Pada tanggal 10 Februari 2023, bank akan melakukan perhitungan RBH berdasarkan laporan hasil usaha nasabah per tanggal 31 Januari 2023. Demikian pula untuk bulan berikutnya. Jika dalam periode perhitungan bagi hasil terdapat pengendapan modal usaha bank kurang dari 1 bulan, maka RBH dapat dihitung secara rata-rata berdasarkan jumlah hari pengendapan atas modal usaha bank.

Ilustrasi:

Tanggal	Ilustrasi
10/01/2023	Bank dan nasabah melakukan akad Pembiayaan Musyarakah dengan modal bank sebesar Rp300.000.000 dengan nisbah bagi hasil bank sebesar 6%.
31/01/2023	Nasabah mengeluarkan laporan hasil usaha dalam Pembiayaan Musyarakah. Diketahui terdapat nilai hasil usaha sebesar Rp50.000.000.
08/02/2023	Nasabah menyampaikan laporan hasil usaha kepada bank.
10/02/2023	Bank melakukan perhitungan RBH. Pada periode perhitungan bagi hasil per 10 Februari 2023 ini, modal bank dihitung dari tanggal 10 Januari 2023 sampai dengan 31 Januari 2023 (22 hari) sesuai tanggal laporan hasil usaha nasabah. Oleh karena itu, bagi hasil yang menjadi hak bank adalah: (nisbah bagi hasil bank x realisasi hasil usaha nasabah periode berjalan x (rata-rata modal bank dalam satu periode perhitungan/nilai modal bank)) 6% x Rp50.000.000 x ((22/31) x (Rp300.000.000/Rp300.000.000)) = Rp2.129.032

BAB IV
Ijab dan Kabul pada Pembiayaan Musyarakah

1. Ijab dan kabul pada akad Pembiayaan Musyarakah harus disampaikan secara tegas dan jelas serta dipahami oleh para pihak.
2. Ijab dan kabul pada akad Pembiayaan Musyarakah dapat disampaikan secara tertulis, elektronik atau cara lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pelaksanaan akad Pembiayaan Musyarakah dapat didahului adanya *line facility* (*at-tashilat as-saqfiyyah*). *Line facility* dilakukan berdasarkan *wa'd* (janji).
4. Tata cara penyampaian kehendak para mitra dalam bentuk penawaran (ijab) dan penerimaan (kabul) pada akad Pembiayaan Musyarakah harus tercakup dalam kebijakan atau *Standard Operating Procedure* (SOP) terkait Pembiayaan Musyarakah dengan berpedoman pada Fatwa DSN-MUI dan opini Dewan Pengawas Syariah (DPS).
5. Bank harus melakukan konfirmasi tentang pemahaman calon nasabah atas klausul dalam akad Pembiayaan Musyarakah sebelum menandatangani akad dengan memberikan waktu yang cukup kepada calon nasabah untuk memahami klausul akad yang disampaikan. Konfirmasi pemahaman terhadap klausul akad dituangkan dalam dokumen akad Pembiayaan Musyarakah atau media lain yang dapat digunakan sebagai alat bukti berdasarkan kebijakan bank.
6. Bank wajib memberikan salinan/akta perjanjian pembiayaan kepada nasabah sesuai dengan POJK yang berlaku.

BAB V
Ketentuan Lain pada Pembiayaan Musyarakah

A. Janji (*Wa'd*) Pembelian pada Pembiayaan Musyarakah

1. *Wa'd* adalah pernyataan kehendak dari seseorang atau satu pihak untuk melakukan sesuatu yang baik kepada pihak lain (*mau'ud*) dengan dikaitkan pada suatu hal di masa yang akan datang.
2. *Wa'd* harus dinyatakan secara tertulis dan terdokumentasi.
3. *Wa'd* dalam Pembiayaan Musyarakah dapat digunakan untuk pemberian *line facility* (*at-tashilat as-saqfiyah*) oleh bank kepada calon nasabah.
4. *Line facility* adalah suatu bentuk fasilitas plafon pembiayaan bergulir atau tidak bergulir dalam jangka waktu tertentu yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah.
5. Pemberian *line facility* harus dilakukan sebelum akad dan dilaksanakan secara terpisah dari akad Pembiayaan Musyarakah.

B. Agunan dalam Pembiayaan Musyarakah

1. Pada prinsipnya, dalam Pembiayaan Musyarakah tidak diharuskan adanya agunan, namun untuk menghindari terjadinya *ta'addi*, *taqshir* atau *mukhalafatusy syuruth* dari nasabah, bank dapat meminta agunan.
2. Dalam kondisi terjadi perselisihan antara bank dan nasabah, penyelesaian Pembiayaan Musyarakah melalui penjualan agunan belum dapat dilakukan sebelum adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) bagi kedua belah pihak. Selama berlangsungnya proses penyelesaian melalui jalur litigasi atau nonlitigasi, kerugian masih menjadi tanggung jawab nasabah dan akan diperhitungkan kembali sesuai keputusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Hal ini dikecualikan apabila nasabah menyerahkan agunan secara sukarela untuk dilakukan penjualan oleh bank.

C. Peninjauan Ulang dan/atau Pengubahan Nilai Sewa (*Ujrah*) atas Penyewaan Aset dalam Pembiayaan MMQ

1. Peninjauan ulang dan/atau pengubahan nilai sewa atas penyewaan aset dalam Pembiayaan MMQ dapat dilakukan atas manfaat yang belum diterima oleh nasabah sebagai penyewa sesuai kesepakatan dengan cara yang diketahui secara jelas (dapat menggunakan formula tertentu) oleh kedua belah pihak.
2. Nilai sewa yang telah disepakati dapat ditinjau ulang atas manfaat yang belum diterima oleh nasabah sesuai kesepakatan.

D. Ganti Rugi (*Ta'widh*) dalam Pembiayaan Musyarakah

1. Ganti rugi hanya boleh dikenakan atas nasabah yang melakukan tindakan *ta'addi*, *taqshir* atau *mukhalafatusy syuruth* sehingga menimbulkan kerugian pada bank.
2. Nilai imbal hasil yang berada di bawah PBH atau kerugian dalam usaha Pembiayaan Musyarakah yang bukan karena *ta'addi*, *taqshir* atau *mukhalafatusy syuruth*, tidak termasuk kerugian yang dapat dimintakan ganti rugi.
3. Kerugian riil yang dapat dikenakan ganti rugi harus dapat diperhitungkan dengan jelas.

   Contoh kerugian yang dapat dimintakan ganti rugi:

   a. Biaya riil yang harus dikeluarkan oleh bank selaku mitra pasif akibat penundaan pembayaran bagi hasil yang telah menjadi hak bank.
   b. Kerugian dalam usaha Pembiayaan Musyarakah karena *ta'addi*, *taqshir* atau *mukhalafatusy syuruth* dari nasabah selaku mitra aktif yang menyebabkan hilangnya modal usaha yang disertakan oleh bank.
4. Besarnya ganti rugi adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss* atau *al-furshah al-dhai'ah*).
5. Biaya riil yang boleh dikenakan oleh bank kepada nasabah harus memenuhi kriteria berikut:

a. dapat ditelusuri (*trace-ability*) atas biaya penagihan dan kerugian riil yang nyata-nyata terjadi sebagai kepatutan, kewajaran, dan kelaziman dalam proses bisnis (*al-urf ash-shahih*);

b. terkait langsung dengan biaya penagihan dan kerugian akibat pembatalan yang bersifat variabel yang telah terjadi (*incurred direct variable cost*); dan

c. jumlah atau nilainya harus memenuhi prinsip kepatutan, kewajaran, dan kelaziman (*Arm's Length Principle*/ALP)

6. Biaya riil dalam rangka penagihan akibat *ta'addi*, *taqshir* atau *mukhalafatusy syuruth* dapat berupa biaya riil atas jasa pihak ketiga untuk penagihan.

7. Biaya riil dalam rangka penagihan akibat *ta'addi*, *taqshir* atau *mukhalafatusy syuruth* dapat berupa biaya riil tanpa jasa penggunaan pihak ketiga untuk penagihan, antara lain dapat meliputi:

   a. biaya komunikasi;

   b. biaya surat menyurat;

   c. biaya perjalanan;

   d. biaya jasa konsultasi hukum;

   e. biaya jasa notariat;

   f. biaya perpajakan; dan

   g. biaya lembur dan kerja ekstra.

8. Ganti rugi yang diterima oleh bank dapat diakui sebagai hak (pendapatan).

9. Tata cara pembayaran ganti rugi dilakukan melalui mekanisme yang sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah.

10. Besarnya ganti rugi tidak dapat dicantumkan dalam akad.

11. Mitra yang melakukan *ta'addi*, *taqshir* atau *mukhalafatusy syuruth*, bertanggung jawab atas biaya perkara dan biaya lainnya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara.

E. Sanksi (*Ta'zir*) dalam Pembiayaan Musyarakah

1. Bank dapat memberikan sanksi kepada nasabah yang terbukti dengan sengaja menunda-nunda pelaksanaan RBH dan/atau pembayaran bagi hasil yang telah terealisasi berdasarkan perhitungan RBH serta pengembalian pokok modal usaha sesuai kesepakatan. Pengembalian pokok modal usaha bank harus didasarkan pada perhitungan keuntungan dan kerugian dalam usaha pada Pembiayaan Musyarakah sesuai dengan mekanisme distribusi hasil usaha yang disepakati oleh para mitra sebagaimana diatur dalam Pedoman ini.
2. Bank tidak diperkenankan mengenakan sanksi tanpa memberikan kesempatan kepada nasabah untuk melakukan pembuktian bahwa penundaan pelaksanaan kewajiban nasabah bukan merupakan tindakan *ta'addi*, *taqshir* atau *mukhalafatusy syuruth*.
3. Sanksi yang dikenakan kepada nasabah berupa sejumlah uang yang besarnya atau formulanya disepakati oleh bank dan nasabah serta tercantum pada akad Pembiayaan Musyarakah.
4. Dana sanksi yang diterima oleh bank tidak dapat diakui sebagai pendapatan dan harus dialokasikan sebagai dana sosial.

F. Batal atau Berakhirnya Pembiayaan Musyarakah

1. Akad Pembiayaan Musyarakah batal apabila tidak memenuhi rukun dan syarat dalam Akad Musyarakah.
2. Akad Pembiayaan Musyarakah dapat diakhiri dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.
3. Akad Pembiayaan Musyarakah berakhir karena:
   a. terjadi pengembalian seluruh dana/modal usaha bank oleh nasabah dalam akad Pembiayaan Musyarakah;
   b. terjadi pembelian seluruh unit porsi bank oleh nasabah dalam akad Pembiayaan MMQ.
4. Mekanisme penyelesaian Pembiayaan Musyarakah yang tidak memenuhi rukun dan syarat akad harus tercakup dalam kebijakan atau *Standard Operating Procedure* (SOP) terkait Pembiayaan Musyarakah dengan berpedoman pada Fatwa DSN-MUI dan opini Dewan Pengawas Syariah (DPS).

G. Perhitungan Rasio Realisasi Bagi Hasil (RBH) Terhadap Proyeksi Bagi Hasil (PBH) dalam Penilaian Kualitas Pembiayaan Musyarakah

1. Penetapan kualitas Pembiayaan Musyarakah berpedoman pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) mengenai kualitas aset produktif dan pembentukan penyisihan penghapusan aset produktif.
2. Kualitas Pembiayaan Musyarakah antara lain ditetapkan berdasarkan kemampuan membayar dari nasabah.
3. Penilaian terhadap kemampuan membayar nasabah didasarkan atas ketepatan pengembalian dana/modal usaha bank dan/atau pencapaian rasio RBH terhadap PBH.
4. Perhitungan pencapaian rasio RBH terhadap PBH dilakukan berdasarkan akumulasi selama periode Pembiayaan Musyarakah yang telah berjalan dengan mempertimbangkan jangka waktu kualitas pembiayaan. Akumulasi selama periode Pembiayaan Musyarakah yang telah berjalan adalah penjumlahan rasio RBH atau PBH sejak awal pembiayaan sampai dengan posisi bulan penilaian. Contoh penilaian terhadap ketepatan pembayaran modal bank dan/atau perhitungan pencapaian rasio RBH terhadap PBH dapat dilihat pada lampiran di pedoman ini.

H. Restrukturisasi Pembiayaan Musyarakah

1. Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan pembiayaan terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban.
2. Bank dapat melakukan restrukturisasi kepada nasabah yang mengalami kesulitan pengembalian dana/modal usaha, kesulitan pembelian unit porsi dan/atau mengalami penurunan hasil usaha namun dinilai masih memiliki prospek usaha atau pendapatan yang baik. Restrukturisasi dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah.
3. Jenis restrukturisasi Pembiayaan Musyarakah antara lain dengan melakukan:
    a. Perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah yang terdiri dari pembayaran bagi hasil, pengembalian dana/modal usaha, pembelian unit porsi, atau pembayaran sewa (*ujrah*) dalam akad ijarah pada Pembiayaan MMQ.
    b. Perubahan jangka waktu Pembiayaan Musyarakah.

c. Perubahan nisbah bagi hasil.
d. Perubahan PBH.
e. Penambahan fasilitas pembiayaan.
f. Konversi Akad Musyarakah ke akad lainnya.
g. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara.

4. Bank dapat melakukan perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah dengan ketentuan:
   a. Biaya yang dapat dikenakan kepada nasabah hanya sebesar biaya riil.
   b. Perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah harus disepakati oleh bank dan nasabah.
   c. Perubahan jadwal pembayaran bagi hasil harus tetap mengacu pada realisasi laporan hasil usaha dalam Pembiayaan Musyarakah dan RBH.
5. Perubahan yang dilakukan dalam restrukturisasi akad Pembiayaan Musyarakah harus disepakati oleh bank dan nasabah serta dirinci secara jelas. Sebagai contoh, dalam Pembiayaan MMQ dengan usaha berupa sewa aset, bank dapat melakukan perubahan jangka waktu akad Pembiayaan MMQ, akad ijarah, nilai sewa dan nisbah bagi hasil. Perubahan tersebut dapat dilakukan secara keseluruhan atau sebagian.
6. Akad Musyarakah dan MMQ dapat dikonversi menjadi akad lain.
7. Akad dalam Pembiayaan Musyarakah dapat dikonversi menjadi Pembiayaan MMQ *refinancing*. Pembiayaan MMQ *refinancing* dilakukan dengan cara pembelian unit porsi atas aset milik nasabah. Hasil dari Pembiayaan MMQ *refinancing* digunakan untuk pelunasan Pembiayaan Musyarakah.
8. Akad dalam Pembiayaan MMQ dapat dikonversi menjadi akad lain dalam bentuk:
   a. Pembiayaan murabahah
   b. Pembiayaan *ijarah muntahiyah bit-tamlik* (IMBT)
   c. Pembiayaan lain yang sesuai dengan Fatwa DSN-MUI.
9. Konversi Pembiayaan MMQ menjadi pembiayaan murabahah dilakukan dengan cara sebagai berikut:
   a. Nasabah memiliki Pembiayaan MMQ pada bank. Pengalihan Pembiayaan MMQ menjadi akad murabahah hanya berlaku untuk Akad MMQ dengan usaha berupa sewa aset.

b. Bank membeli unit porsi nasabah dengan akad jual beli (*al-bai'*), sehingga Pembiayaan MMQ nasabah berakhir dan aset menjadi milik bank. Hasil penjualan unit porsi nasabah dapat digunakan oleh nasabah untuk membayar kewajiban nasabah pada pembiayaan hasil konversi atau pembiayaan sebelumnya.

c. Bank menjual aset eks-MMQ kepada nasabah dengan akad pembiayaan murabahah.

10. Konversi Pembiayaan MMQ menjadi pembiayaan IMBT dilakukan dengan cara sebagai berikut:

    a. Nasabah memiliki Pembiayaan MMQ pada bank. Pengalihan Pembiayaan MMQ menjadi pembiayaan IMBT hanya berlaku untuk Akad MMQ dengan usaha berupa sewa aset.

    b. Bank membeli unit porsi nasabah dengan akad jual beli, sehingga Pembiayaan MMQ nasabah berakhir. Hasil penjualan unit porsi nasabah dapat digunakan oleh nasabah untuk membayar kewajiban nasabah pada pembiayaan hasil konversi atau pembiayaan sebelumnya.

    c. Bank menyewakan aset eks-MMQ kepada nasabah dengan akad pembiayaan IMBT.

I. Pengembalian Modal Usaha atau Pembelian Unit Porsi Dipercepat dalam Pembiayaan Musyarakah

1. Dalam pengembalian modal usaha dipercepat pada Pembiayaan Musyarakah, nasabah melakukan pengembalian sisa modal usaha bank pada Pembiayaan Musyarakah sebelum jatuh tempo baik sebagian atau keseluruhan. Pada pengembalian sisa modal usaha bank dipercepat secara keseluruhan, bank dapat menjual unit porsi modal usahanya kepada nasabah berdasarkan nilai yang disepakati.
2. Pada pembelian unit porsi dipercepat dalam Pembiayaan MMQ, nasabah melakukan pembelian unit porsi bank sebelum berakhirnya masa Pembiayaan MMQ, baik sebagian maupun keseluruhan, menggunakan nilai porsi berdasarkan nilai yang disepakati.
3. Dalam hal pengembalian dana/modal usaha atau pembelian unit porsi dipercepat dalam Pembiayaan Musyarakah atas kehendak nasabah, bank dapat mengenakan biaya riil kepada nasabah. Pengenaan biaya riil mengacu pada Fatwa DSN-MUI No.134/DSN-MUI/II/2020 tentang Biaya Riil Sebagai Akibat Penjadwalan Kembali Tagihan dan mendapatkan persetujuan dari DPS.

J. Penyelesaian (*Settlement*) Pembiayaan Musyarakah Bermasalah

1. Penyelesaian adalah langkah yang dilakukan oleh bank untuk menyelesaikan hak dan/atau kewajiban bank terhadap nasabah sebagai akibat *ta'addi*, *taqshir* atau *mukhalafatusy syuruth* dari nasabah yang telah terjadi dan/atau yang telah melalui proses restrukturisasi.
2. Bank dapat melakukan proses penyelesaian Pembiayaan Musyarakah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan pembiayaannya, dengan cara antara lain:
    a. Penjualan aset MMQ.
    b. Penjualan agunan.
    c. Penggantian modal usaha.
    d. Penjualan porsi kepemilikan.
3. Penyelesaian atas Pembiayaan MMQ dengan usaha berupa sewa aset MMQ dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:
    a. Aset MMQ dijual oleh entitas *syirkah* kepada pihak lain dengan harga yang disepakati. Hasil penjualan aset MMQ dibagi sesuai porsi modal bank dan nasabah.
    b. Nasabah melunasi sisa utang sewa kepada entitas *syirkah* dari hasil penjualan aset MMQ yang menjadi hak nasabah.
    c. Apabila hasil penjualan aset MMQ yang menjadi hak nasabah lebih kecil dari utang sewa nasabah, maka sisa utang sewa nasabah tetap menjadi kewajiban nasabah.
4. Penyelesaian atas Pembiayaan Musyarakah melalui penjualan agunan dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:
    a. Agunan dijual oleh nasabah kepada atau melalui bank dengan harga pasar atau harga yang disepakati.
    b. Dalam Pembiayaan Musyarakah, nasabah mengembalikan modal usaha bank dan piutang bagi hasil (jika ada) dari hasil penjualan agunan sebesar sisa modal usaha bank dikurangi dengan nilai kerugian yang harus ditanggung oleh bank. Perhitungan nilai kerugian yang harus ditanggung oleh bank mengikuti ketentuan sebagaimana telah diatur dalam pedoman ini.

c. Dalam Pembiayaan MMQ, hasil penjualan agunan yang merupakan aset MMQ dibagi sesuai porsi modal bank dan nasabah. Hasil penjualan agunan yang menjadi hak nasabah digunakan untuk melunasi utang sewa nasabah kepada entitas *syirkah*. Apabila agunan yang dijual bukan merupakan aset MMQ, maka hasil penjualan agunan digunakan untuk membeli unit porsi bank dan/atau digunakan untuk melunasi utang sewa nasabah kepada entitas *syirkah*.

5. Penyelesaian atas Pembiayaan Musyarakah melalui penggantian modal usaha dapat dilakukan dengan cara penggantian sisa modal usaha bank oleh pihak lain berdasarkan kesepakatan antara nasabah, bank dan pihak lain, sehingga kemitraan bank dalam usaha pada Pembiayaan Musyarakah berakhir dan digantikan oleh pihak lain.

6. Penyelesaian atas Pembiayaan Musyarakah melalui penjualan unit porsi bank dapat dilakukan pada Pembiayaan MMQ dengan cara menjual unit porsi bank kepada pihak lain berdasarkan kesepakatan sehingga kemitraan bank dalam usaha pada pembiayaan MMQ berakhir dan digantikan oleh pihak lain.

7. Penyelesaian atas kewajiban Pembiayaan Musyarakah nasabah yang telah disepakati atau berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) menjadi utang karena ketidakmampuan nasabah dalam melaksanakan kewajibannya, maka utang tersebut dapat dipindahkan dengan cara pengalihan utang (*hawalah*) kepada pihak lain. Penerapan pengalihan utang mengacu pada Fatwa DSN-MUI Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Hawalah*, Fatwa DSN-MUI Nomor 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *Hawalah bil Ujrah* serta Fatwa DSN MUI lainnya yang terkait.

   Sebagai contoh, Pembiayaan Musyarakah nasabah telah memasuki masa jatuh tempo namun usaha nasabah dalam Pembiayaan Musyarakah mengalami kerugian akibat *ta'addi*, *taqshir* atau *mukhalafatusy syuruth* sehingga nasabah tidak mampu melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pengembalian modal. Dalam kondisi ini, kewajiban nasabah untuk mengembalikan modal usaha bank disepakati menjadi utang, karena pengembalian modal usaha bank tersebut tidak dapat diselesaikan seketika.

K. Pengalihan Pinjaman/Pembiayaan dari Lembaga Keuangan Lain Menjadi Pembiayaan Musyarakah

1. Nasabah dapat melakukan pengalihan pinjaman/pembiayaan dari Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) ke bank syariah (BUS, UUS, dan BPRS) maupun dari Lembaga Keuangan Syariah (LKS) ke bank syariah.
2. Pengalihan pinjaman dari LKK ke bank syariah dapat dilakukan dengan mekanisme:
   a. Pembiayaan Musyarakah.
   b. Pembiayaan MMQ *refinancing*.
   c. Pembiayaan dengan akad lain yang sesuai dengan Fatwa DSN-MUI.
3. Proses pengalihan pinjaman dari LKK menjadi Pembiayaan Musyarakah dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:
   a. Nasabah yang memiliki pinjaman modal kerja/proyek pada LKK mengajukan permohonan pengalihan pinjamannya kepada bank syariah.
   b. Bank dan nasabah melakukan akad Pembiayaan Musyarakah.
   c. Bank menyertakan modal usaha pada Pembiayaan Musyarakah. Modal usaha yang disertakan oleh bank harus masuk ke dalam pembukuan usaha yang dibuktikan dengan masuknya dana bank ke dalam rekening usaha Pembiayaan Musyarakah milik nasabah. Dana bank tidak boleh dibayarkan secara langsung kepada LKK untuk menyelesaikan pinjaman nasabah.

      Ilustrasi neraca pada saat dana bank masuk ke dalam rekening usaha Pembiayaan Musyarakah milik nasabah:

Aktiva	(Rp)	Pasiva	(Rp)
Kas dan setara kas	600.000.000	Pinjaman LKK	100.000.000
Persediaan	500.000.000	Pembiayaan Musyarakah	100.000.000
Aktiva tetap	500.000.000	Modal usaha	1.000.000.000
		Saldo laba	400.000.000
Total	**1.600.000.000**	**Total**	**1.600.000.000**

d. Nasabah melakukan pelunasan atas pinjamannya di LKK dari dana usaha yang menjadi objek Pembiayaan Musyarakah. Pinjaman nasabah di LKK harus merupakan pinjaman usaha nasabah yang bersifat modal kerja/proyek atas usaha nasabah yang menjadi objek Pembiayaan Musyarakah.

Ilustrasi neraca pada saat nasabah melakukan pelunasan atas pinjamannya di LKK dari dana usaha Pembiayaan Musyarakah:

Aktiva	(Rp)	Pasiva	(Rp)
Kas dan setara kas	500.000.000	Pembiayaan Musyarakah	100.000.000
Persediaan	500.000.000	Modal usaha	1.000.000.000
Aktiva tetap	500.000.000	Saldo laba	400.000.000
Total	**1.500.000.000**	**Total**	**1.500.000.000**

4. Proses pengalihan pinjaman dari LKK ke bank syariah menjadi Pembiayaan MMQ *refinancing* dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:

   a. Mekanisme Akad MMQ *refinancing*

      1) Nasabah yang memiliki pinjaman pada LKK, mengajukan permohonan pengalihan pinjamannya kepada bank syariah.

      2) Bank dan nasabah melakukan akad Pembiayaan MMQ *refinancing* melalui pembelian unit porsi aset nasabah oleh bank dengan harga pasar atau sesuai kesepakatan. Apabila aset nasabah yang akan menjadi objek Pembiayaan MMQ *refinancing* masih menjadi agunan di LKS, maka terdapat dua mekanisme:

         a) pembelian unit porsi atas aset nasabah tersebut dilakukan secara langsung melalui persetujuan dari LKK; atau

         b) pembelian unit porsi atas aset nasabah tersebut didahului dengan pemberian dana talangan oleh bank kepada nasabah untuk pelunasan sisa utang di LKK. Dalam hal ini, pelunasan dana talangan akan berasal dari hasil penjualan unit porsi atas aset nasabah yang menjadi objek Pembiayaan MMQ *refinancing*.

      3) Nasabah melunasi sisa utang di LKK dari hasil penjualan unit porsi atas aset nasabah yang menjadi objek Pembiayaan MMQ *refinancing* atau dari dana talangan.

4) Entitas *syirkah* melalui bank atau nasabah selaku mitra aktif melakukan pengelolaan usaha atas aset Pembiayaan MMQ *refinancing*, di antaranya melalui akad ijarah.

5) Bank dan nasabah berbagi hasil dari pengelolaan usaha pada Pembiayaan MMQ *refinancing*.

6) Nasabah membeli unit porsi bank secara bertahap dengan sumber dana yang di antaranya dapat berasal dari bagi hasil sewa.

b. Mekanisme *al-bai'* dalam rangka MMQ *refinancing*

1) Nasabah yang memiliki pinjaman pada LKK, mengajukan permohonan pengalihan pinjamannya kepada bank syariah.

2) Bank membeli aset nasabah yang memiliki bukti kepemilikan sesuai dengan harga yang disepakati. Selanjutnya, nasabah menyerahkan aset nasabah tersebut kepada bank secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*). Pembelian aset nasabah dapat dilakukan atas unit porsi nasabah pada aset tersebut.

Contoh pembelian aset nasabah: bank membeli 2 unit kendaraan dari 10 unit kendaraan yang dimiliki oleh nasabah. Contoh pembelian unit porsi atas aset nasabah: bank membeli 60% dari unit porsi nasabah atas satu gedung yang dimiliki oleh nasabah.

Apabila aset nasabah yang akan menjadi objek Pembiayaan MMQ *refinancing* masih menjadi agunan di LKK, maka terdapat dua mekanisme:

a) pembelian aset nasabah atau unit porsi atas aset nasabah tersebut dilakukan secara langsung melalui persetujuan dari LKK; atau

b) pembelian aset nasabah atau unit porsi atas aset nasabah tersebut didahului dengan pemberian dana talangan oleh bank kepada nasabah untuk pelunasan sisa utang nasabah di LKK. Dalam hal ini, pelunasan dana talangan akan berasal dari hasil penjualan aset nasabah atau unit porsi atas aset nasabah yang menjadi objek Pembiayaan MMQ *refinancing*.

3) Nasabah melunasi sisa utang di LKK dari hasil penjualan aset nasabah atau unit porsi nasabah pada aset nasabah yang akan menjadi objek Pembiayaan MMQ *refinancing* atau dari dana talangan.

4) Bank dan nasabah melakukan Akad MMQ. Dalam akad ini, bank menyertakan aset atau unit porsi yang telah dibeli sebagai modal usaha bank dalam Pembiayaan MMQ *refinancing*.

5) Entitas syirkah melalui bank atau nasabah selaku mitra aktif melakukan pengelolaan usaha dalam Pembiayaan MMQ *refinancing*, di antaranya melalui akad ijarah.

6) Bank dan nasabah berbagi hasil dari pengelolaan usaha pada Pembiayaan MMQ *refinancing*.

7) Nasabah membeli unit porsi bank secara bertahap dengan sumber dana yang di antaranya dapat berasal dari bagi hasil sewa.

5. Proses pengalihan pembiayaan dari LKS ke bank syariah menjadi Akad Musyarakah dapat dilakukan dengan mekanisme:
   a. Pembiayaan Musyarakah;
   b. Pembiayaan MMQ;
   c. Pembiayaan MMQ *refinancing*; dan
   d. Akad pembiayaan lain yang sesuai dengan Fatwa DSN-MUI.
6. Proses pengalihan pembiayaan dari LKS ke bank syariah menjadi Pembiayaan Musyarakah dapat dilakukan melalui mekanisme sebagai berikut:
   a. Nasabah yang memiliki pembiayaan pada LKS mengajukan permohonan pengalihan pembiayaan kepada bank syariah.
   b. Bank dan nasabah melakukan akad Pembiayaan Musyarakah.
   c. Bank menyertakan modal usaha pada Pembiayaan Musyarakah. Modal usaha yang disertakan oleh bank harus masuk ke dalam pembukuan usaha yang dibuktikan dengan masuknya dana bank ke dalam rekening usaha Pembiayaan Musyarakah milik nasabah. Dana bank tidak boleh dibayarkan secara langsung kepada LKS untuk menyelesaikan pembiayaan nasabah.

Ilustrasi neraca pada saat dana bank masuk ke dalam rekening usaha Pembiayaan Musyarakah milik nasabah:

Aktiva	(Rp)	Pasiva	(Rp)
Kas dan setara kas	600.000.000	Pembiayaan LKS	100.000.000
Persediaan	500.000.000	Pembiayaan Musyarakah	100.000.000
Aktiva tetap	500.000.000	Modal usaha	1.000.000.000
		Saldo laba	400.000.000
Total	**1.600.000.000**	**Total**	**1.600.000.000**

d. Nasabah melakukan pelunasan atas pembiayaannya di LKS dari dana usaha yang menjadi objek Pembiayaan Musyarakah. Pembiayaan nasabah di LKS harus merupakan pembiayaan yang bersifat modal kerja/proyek atas usaha nasabah yang menjadi objek Pembiayaan Musyarakah.

Ilustrasi neraca pada saat nasabah melakukan pelunasan atas pembiayaannya di LKS dari dana usaha Pembiayaan Musyarakah:

Aktiva	(Rp)	Pasiva	(Rp)
Kas dan setara kas	500.000.000	Pembiayaan Musyarakah	100.000.000
Persediaan	500.000.000	Modal usaha	1.000.000.000
Aktiva tetap	500.000.000	Saldo laba	400.000.000
Total	**1.500.000.000**	**Total**	**1.500.000.000**

7. Pengalihan pembiayaan dari LKS ke bank syariah menjadi Akad MMQ dapat dilakukan apabila pembiayaan pada LKS sebelumnya menggunakan Akad MMQ atau IMBT. Pengalihan Pembiayaan MMQ atau IMBT dari LKS ke bank syariah dilakukan dengan cara sebagai berikut:

   a. Nasabah yang memiliki pembiayaan MMQ atau IMBT pada LKS mengajukan permohonan pengalihan pembiayaan kepada bank syariah.

   b. Bank membeli unit porsi LKS sebelumnya apabila pembiayaan pada LKS sebelumnya menggunakan Akad MMQ dengan harga pasar atau kesepakatan. Jika pembiayaan pada LKS sebelumnya menggunakan akad IMBT, maka, pada tahap ini, bank membeli unit porsi LKS dan unit porsi LKS lainnya dibeli oleh nasabah sehingga terjadi Akad MMQ antara bank dan nasabah.

c. Entitas *syirkah* melalui bank atau nasabah selaku mitra aktif melakukan pengelolaan usaha dalam Pembiayaan MMQ, di antaranya melalui akad ijarah.

d. Bank dan nasabah berbagi hasil dari pengelolaan usaha pada Pembiayaan MMQ.

e. Nasabah membeli unit porsi secara bertahap dengan sumber dana yang di antaranya dapat berasal dari bagi hasil sewa.

8. Proses pengalihan pembiayaan dari LKS ke bank syariah menjadi Pembiayaan MMQ *refinancing* dilakukan melalui mekanisme sebagai berikut:

   a. Mekanisme Akad MMQ *refinancing*

      1) Nasabah yang memiliki pembiayaan pada LKS, mengajukan permohonan pengalihan pembiayaan kepada bank syariah.

      2) Bank dan nasabah melakukan Akad MMQ *refinancing* melalui pembelian unit porsi aset nasabah oleh bank dengan harga pasar atau sesuai kesepakatan. Apabila aset nasabah yang akan menjadi objek Pembiayaan MMQ *refinancing* masih menjadi agunan di LKS, maka terdapat dua mekanisme:

         a) pembelian unit porsi atas aset nasabah tersebut dilakukan secara langsung melalui persetujuan dari LKS; atau

         b) pembelian unit porsi atas aset nasabah tersebut didahului dengan pemberian dana talangan oleh bank kepada nasabah untuk penyelesaian pembiayaan di LKS. Dalam hal ini, pelunasan dana talangan akan berasal dari hasil penjualan unit porsi atas aset nasabah yang menjadi objek Pembiayaan MMQ *refinancing*.

      3) Dari hasil penjualan unit porsi atas aset tersebut atau dari dana talangan, nasabah melakukan:

         a) Pelunasan sisa utang apabila fasilitas pembiayaan di LKS sebelumnya berbasis jual beli atau sewa.

         b) Pengembalian modal usaha apabila fasilitas pembiayaan di LKS sebelumnya menggunakan Akad Musyarakah.

         c) Pembelian unit porsi LKS apabila fasilitas pembiayaan di LKS sebelumnya menggunakan Akad MMQ.

4) Entitas *syirkah* melalui bank atau nasabah selaku mitra aktif melakukan pengelolaan usaha dalam Pembiayaan MMQ *refinancing*, di antaranya melalui akad ijarah.

5) Bank dan nasabah berbagi hasil dari pengelolaan usaha pada Pembiayaan MMQ *refinancing*.

6) Nasabah membeli unit porsi bank secara bertahap dengan sumber dana yang di antaranya dapat berasal dari bagi hasil sewa.

b. Mekanisme *al-bai'* dalam rangka MMQ *refinancing*

1) Nasabah yang memiliki pembiayaan pada LKS mengajukan permohonan pengalihan pembiayaan kepada bank syariah.

2) Bank membeli aset nasabah yang memiliki bukti kepemilikan sesuai dengan harga yang disepakati. Selanjutnya, nasabah menyerahkan aset nasabah tersebut kepada bank secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*). Pembelian aset nasabah dapat dilakukan atas unit porsi nasabah pada aset tersebut.

Contoh pembelian aset nasabah:

Bank membeli 2 unit kendaraan dari 10 unit kendaraan yang dimiliki oleh nasabah.

Contoh pembelian sebagian unit porsi atas aset nasabah:

Bank membeli 60% dari unit porsi nasabah atas satu gedung milik nasabah.

Apabila aset nasabah yang akan menjadi objek Pembiayaan MMQ *refinancing* masih menjadi agunan di LKS, maka terdapat dua mekanisme:

a) pembelian aset nasabah atau unit porsi atas aset nasabah tersebut dilakukan secara langsung melalui persetujuan dari LKS; atau

b) pembelian aset nasabah atau unit porsi atas aset nasabah tersebut didahului dengan pemberian dana talangan oleh bank kepada nasabah untuk penyelesaian pembiayaan di LKS. Dalam hal ini, pelunasan dana talangan akan berasal dari hasil penjualan aset usaha nasabah atau unit porsi atas aset nasabah yang menjadi objek Pembiayaan MMQ *refinancing*.

3) Dari hasil penjualan aset nasabah yang akan menjadi objek Pembiayaan MMQ *refinancing*, nasabah melakukan:

   a) Pelunasan sisa utang apabila fasilitas pembiayaan di LKS sebelumnya berbasis jual beli atau sewa.

   b) Pengembalian modal apabila fasilitas pembiayaan di LKS sebelumnya menggunakan Akad Musyarakah.

   c) Pembelian unit porsi LKS apabila fasilitas pembiayaan di LKS sebelumnya menggunakan Akad MMQ.

4) Bank dan nasabah melakukan Akad MMQ *refinancing*. Dalam akad ini, bank menyerahkan aset atau unit porsi yang telah dibeli untuk menjadi modal usaha bank dalam Pembiayaan MMQ *refinancing*.

5) Entitas *syirkah* melalui bank atau nasabah selaku mitra aktif melakukan pengelolaan usaha dalam Pembiayaan MMQ *refinancing*, di antaranya melalui akad ijarah.

6) Bank dan nasabah berbagi hasil dari pengelolaan usaha pada Pembiayaan MMQ *refinancing*.

7) Nasabah membeli unit porsi bank secara bertahap dengan sumber dana yang di antaranya dapat berasal dari bagi hasil sewa.

L. Pengakuan Hasil Usaha Pembiayaan Musyarakah

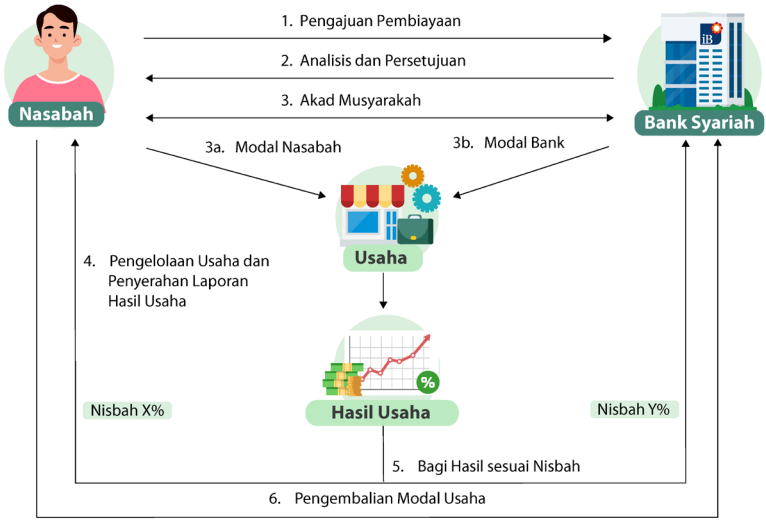
1. Pembukuan dalam Pembiayaan Musyarakah dicatat atas dasar akrual (*accrual basis*) sesuai asumsi dasar dalam Standar Akuntansi Keuangan (SAK) Syariah. Adapun penghitungan pendapatan untuk tujuan distribusi hasil usaha menggunakan dasar kas (*cash basis*).
2. Pencatatan atas dasar akrual dalam Pembiayaan Musyarakah pada bulan pertama mengacu pada PBH. Untuk bulan berikutnya, pencatatan atas dasar akrual mengacu pada RBH bulan sebelumnya, sepanjang pembiayaan memiliki kualitas *performing*. Pencatatan atas dasar akrual tidak dapat dilakukan pada saat nasabah masuk ke kategori *non-performing financing*.
3. Pencatatan atas dasar akrual dalam Pembiayaan Musyarakah dengan karakter objek usaha yang berpendapatan tetap dapat mengacu pada PBH.

03

SKEMA, ILUSTRASI & PEMBUKUAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH

BAB I
Pembiayaan Musyarakah

A. Skema Pembiayaan Musyarakah



Keterangan:

1. Nasabah mengajukan Pembiayaan Musyarakah kepada bank untuk modal kerja.
2. Bank melakukan analisis dan memberikan persetujuan kepada nasabah.
3. Bank dan nasabah melakukan akad Pembiayaan Musyarakah. Pelaksanaan akad Pembiayaan Musyarakah dapat didahului adanya *line facility* (*at-tashilat as-saqfiyyah*). *Line facility* dilakukan berdasarkan janji (*wa'd*).
   a. Nasabah menyertakan modal usaha pada Pembiayaan Musyarakah. Objek Pembiayaan Musyarakah dapat berupa usaha nasabah atau proyek tertentu. Apabila objek Pembiayaan Musyarakah adalah proyek tertentu, maka pendapatan yang dibagihasilkan hanya berasal dari proyek yang menjadi objek Pembiayaan Musyarakah.
   b. Bank menyertakan modal usaha pada Pembiayaan Musyarakah. Modal usaha dapat disertakan secara sekaligus atau bertahap.
4. Nasabah sebagai mitra aktif melakukan pengelolaan usaha pada Pembiayaan Musyarakah dan menyerahkan laporan hasil usaha pada setiap periode bagi hasil.
5. Hasil usaha dalam Pembiayaan Musyarakah dibagihasilkan berdasarkan perhitungan realisasi bagi hasil (RBH) sesuai nisbah bagi hasil dan hasil usaha. Pembagian hasil usaha dapat dilakukan secara berkala atau sekaligus pada saat jangka waktu akad Pembiayaan Musyarakah berakhir.
6. Nasabah mengembalikan modal usaha bank. Pengembalian modal usaha bank dapat dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan.

B. Contoh Ilustrasi Pembiayaan Musyarakah

Perusahaan yang dikelola oleh nasabah saat ini memiliki **modal usaha sebesar Rp700.000.000**. Untuk mengembangkan usahanya, nasabah memerlukan **tambahan modal usaha sebesar Rp300.000.000** sehingga total modal usaha akan menjadi Rp1.000.000.000. **Perkiraan rata-rata hasil usaha (penjualan – beban pokok penjualan) usaha nasabah per bulan adalah sebesar Rp50.000.000**. Untuk itu, nasabah mengajukan Pembiayaan Musyarakah kepada bank dengan **jangka waktu 24 bulan**.

Atas pengajuan tersebut, bank memberikan persetujuan dengan **perkiraan imbal hasil yang diharapkan menjadi hak bank selama jangka waktu pembiayaan adalah sebesar Rp72.000.000 (setara 12% p.a).** Perkiraan ini akan dibandingkan dengan perkiraan hasil usaha nasabah selama masa pembiayaan sehingga dapat diketahui nisbah bagi hasil bagi para mitra. Akad akan dilaksanakan pada tanggal 10 Januari 2023. Adapun **pembayaran angsuran pokok senilai Rp12.500.000** dan bagi hasil dilakukan setiap tanggal 10 (tanggal akad) berdasarkan laporan realisasi bagi hasil (RBH) bulan sebelumnya. Khusus untuk RBH bank bulan pertama, modal usaha bank dihitung sejak tanggal 10 Januari 2023 sampai dengan 31 Januari 2023. Dengan demikian, **rata-rata pengendapan dana bank pada bulan tersebut adalah sebesar Rp212.903.225** (Rp300.000.000 x (22 hari/31 hari)). Diasumsikan nisbah bagi hasil tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan.

Berdasarkan data, maka perhitungan bagi hasil dan pengembalian modal usaha dalam Pembiayaan Musyarakah antara bank dan nasabah adalah sebagai berikut:

a	Modal usaha nasabah saat ini		Rp700.000.000
b	Tambahan modal usaha yang diperlukan nasabah		Rp300.000.000
c	Perkiraan rata-rata hasil usaha usaha nasabah per bulan		Rp50.000.000
d	Jangka waktu pembiayaan		24 Bulan
e	Total perkiraan hasil usaha nasabah selama jangka waktu pembiayaan	c x d	Rp1.200.000.000
f	Nilai modal usaha bank		Rp300.000.000
g	Tingkat keuntungan yang diharapkan bank		setara 12% p.a
h	Perkiraan hasil usaha bank selama jangka waktu pembiayaan berdasarkan tingkat keuntungan yang diharapkan bank	(d/12) x f x g	Rp72.000.000
i	Nisbah bagi hasil bank	h/e	6,00%
j	Nisbah bagi hasil nasabah	100% – i	94,00%
k	Pengembalian modal usaha per bulan	f/d	Rp12.500.000
l	Proyeksi bagi hasil (PBH) bank per bulan berdasarkan prinsip bagi hasil	i x c x (rata-rata modal usaha bank dalam satu periode bagi hasil/f)	Lihat tabel PBH
m	Realisasi bagi hasil (RBH) bank untuk bulan pertama (diasumsikan pendapatan bulan pertama sama dengan perkiraan rata-rata hasil usaha nasabah sebagai contoh)	i x realisasi usaha nasabah bulan berjalan x (rata-rata modal usaha bank dalam satu periode bagi hasil/f)	Rp2.129.032

Tabel Perhitungan Proyeksi Bagi Hasil (PBH) (dalam rupiah)

Bln ke-	Perkiraan Rata-Rata Hasil Usaha Nasabah per Bulan	Nisbah Bagi Hasil		Bagi Hasil		Angsuran Pokok	Porsi rata-rata modal dalam satu periode bagi hasil	
		Nasa-bah	Bank	Nasabah	Bank		Nasabah	Bank
Formula				(a-e)	(c x a x (h bulan sebelumnya /nilai modal usaha bank))	(h/24)	(nilai modal 700.000.000)	(nilai modal 300.000.000)
	a	b	c	d	f	f	g	h
0							700.000.000	212.903.225
1	50.000.000	94%	6%	47.000.000	2.129.032	12.500.000	712.500.000	287.500.000
2	50.000.000	94%	6%	47.125.000	2.875.000	12.500.000	725.000.000	275.000.000
3	50.000.000	94%	6%	47.250.000	2.750.000	12.500.000	737.500.000	262.500.000
4	50.000.000	94%	6%	47.375.000	2.625.000	12.500.000	750.000.000	250.000.000
5	50.000.000	94%	6%	47.500.000	2.500.000	12.500.000	762.500.000	237.500.000
6	50.000.000	94%	6%	47.625.000	2.375.000	12.500.000	775.000.000	225.000.000
7	50.000.000	94%	6%	47.750.000	2.250.000	12.500.000	787.500.000	212.500.000
8	50.000.000	94%	6%	47.875.000	2.125.000	12.500.000	800.000.000	200.000.000
9	50.000.000	94%	6%	48.000.000	2.000.000	12.500.000	812.500.000	187.500.000
10	50.000.000	94%	6%	48.125.000	1.875.000	12.500.000	825.000.000	175.000.000
11	50.000.000	94%	6%	48.250.000	1.750.000	12.500.000	837.500.000	162.500.000
12	50.000.000	94%	6%	48.375.000	1.625.000	12.500.000	850.000.000	150.000.000
13	50.000.000	94%	6%	48.500.000	1.500.000	12.500.000	862.500.000	137.500.000
14	50.000.000	94%	6%	48.625.000	1.375.000	12.500.000	875.000.000	125.000.000
15	50.000.000	94%	6%	48.750.000	1.250.000	12.500.000	887.500.000	112.500.000
16	50.000.000	94%	6%	48.875.000	1.125.000	12.500.000	900.000.000	100.000.000
17	50.000.000	94%	6%	49.000.000	1.000.000	12.500.000	912.500.000	87.500.000
18	50.000.000	94%	6%	49.125.000	875.000	12.500.000	925.000.000	75.000.000
19	50.000.000	94%	6%	49.250.000	750.000	12.500.000	937.500.000	62.500.000
20	50.000.000	94%	6%	49.375.000	625.000	12.500.000	950.000.000	50.000.000
21	50.000.000	94%	6%	49.500.000	500.000	12.500.000	962.500.000	37.500.000
22	50.000.000	94%	6%	49.625.000	375.000	12.500.000	975.000.000	25.000.000
23	50.000.000	94%	6%	49.750.000	250.000	12.500.000	987.500.000	12.500.000
24	50.000.000	94%	6%	49.875.000	125.000	12.500.000	1.000.000.000	-

C. Pembukuan Pembiayaan Musyarakah

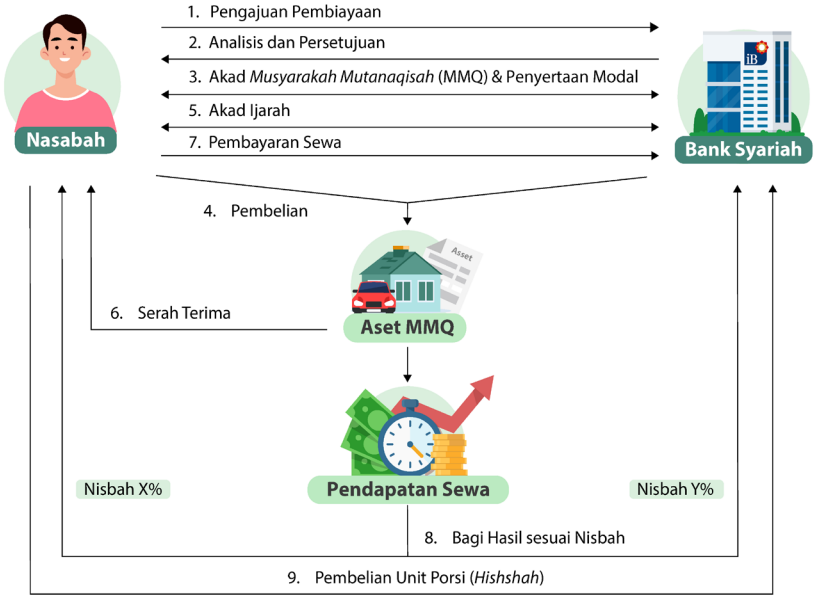
Tanggal	Ilustrasi
15/12/2022	Bank dan nasabah sepakat untuk melakukan akad Pembiayaan Musyarakah senilai Rp300.000.000, dengan pembayaran angsuran pokok senilai Rp12.500.000. Pembayaran angsuran pokok dan bagi hasil dilakukan setiap tanggal 10 (tanggal akad) berdasarkan laporan realisasi bagi hasil (RBH) bulan sebelumnya. Diproyeksikan rata-rata hasil usaha nasabah per bulan adalah sebesar Rp50.000.000.
10/01/2023	Bank melakukan akad Pembiayaan Musyarakah dan pencairan modal dari bank kepada nasabah senilai Rp300.000.000.
31/01/2023	Bank melakukan pencatatan pendapatan bagi hasil hak bank secara akrual berdasarkan proyeksi bagi hasil (PBH) senilai Rp2.129.032.
10/02/2023	Bank menerima laporan hasil usaha dari nasabah dan selanjutnya bank melakukan perhitungan RBH. **Diasumsikan terdapat nilai RBH yang lebih besar dari proyeksi yaitu sebesar Rp60.000.000**, sehingga bank menerima bagi hasil sebesar Rp2.554.839 (proyeksi bagi hasil bank Rp2.129.032) dengan memperhitungkan pengendapan rata-rata modal bank pada bulan Januari 2023.
10/02/2023	Nasabah melakukan pengembalian modal musyarakah sebesar Rp12.500.000 bulan ke-1 sampai bulan ke 24 pada setiap tanggal 10.
31/10/2023	Bank melakukan pencatatan pendapatan bagi hasil hak bank secara akrual berdasarkan RBH bulan ke-10 senilai Rp1.875.000.
10/11/2023	**Terjadi penurunan hasil usaha (nilai RBH yang lebih kecil dari proyeksi)** sehingga hasil usaha nasabah pada periode ini hanya sebesar Rp25.000.000. Dengan demikian, bagi hasil hak bank bulan ke-10: 6% x Rp25.000.000 x (Rp187.500.000/Rp300.000.000) = Rp937.500

Jurnal Pembukuan untuk Bank (dalam rupiah)

Tanggal	Jurnal Pembukuan		
Pada saat bank menyertakan modal usaha secara tunai kepada mitra (nasabah)			
10/01/2023	Db. Pembiayaan Musyarakah	300.000.000	
	Kr. Kas/rekening/kliring		300.000.000
Pada saat pembentukan PPKA/PPAP			
	Db. Beban PPKA/PPAP	3.000.000	
	Kr. PPKA/PPAP		3.000.000
Pada saat pengakuan pendapatan (akrual)			
31/01/2023	Db. Bagi hasil yang akan diterima	2.129.032	
	Kr. Pendapatan bagi hasil		2.129.032
Pencatatan jurnal balik (*reverse account*)			
01/02/2023	Db. Pendapatan bagi hasil	2.129.032	
	Kr. Bagi hasil yang akan diterima		2.129.032
Pada saat bank menerima realisasi bagi hasil (RBH)			
10/02/2023	Db. Kas/rekening/kliring	2.554.839	
	Kr. Pendapatan musyarakah		2.554.839
Pada saat pengembalian modal musyarakah oleh nasabah			
10/02/2023	Db. Kas/rekening/kliring	12.500.000	
	Kr. Pembiayaan Musyarakah		12.500.000
Pada saat pengakuan keuntungan musyarakah (akrual)			
31/10/2023	Db. Bagi hasil yang akan diterima	1.875.000	
	Kr. Pendapatan bagi hasil		1.875.000
Pencatatan jurnal balik (*reverse account*)			
01/11/2023	Db. Pendapatan bagi hasil	1.875.000	
	Kr. Bagi hasil yang akan diterima		1.875.000
Pada saat bank menerima bagi hasil musyarakah (penurunan hasil usaha)			
10/11/2023	Db. Kas/rekening/kliring	937.500	
	Kr. Pendapatan musyarakah		937.500

BAB II
Pembiayaan MMQ

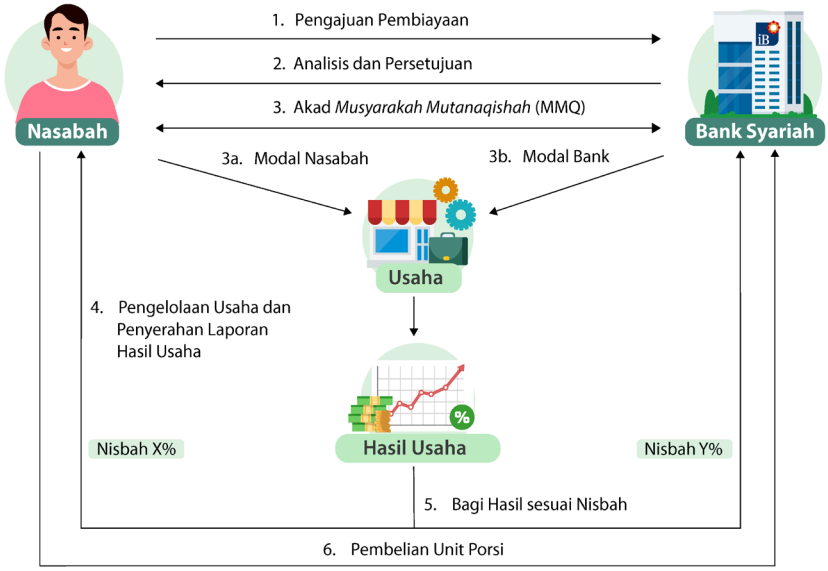
A. Skema Pembiayaan MMQ untuk Pembelian Aset dengan Objek Usaha Berupa Penyewaan Aset MMQ



Keterangan:

1. Nasabah mengajukan Pembiayaan MMQ kepada bank untuk pembelian aset.
2. Bank melakukan analisis dan memberikan persetujuan kepada nasabah.
3. Bank dan nasabah melakukan akad Pembiayaan MMQ diikuti dengan penyerahan modal sesuai porsi modal masing-masing mitra. Dalam akad ini disertai dengan adanya janji (*wa'd*) dari bank untuk menjual seluruh unit porsinya secara bertahap dan nasabah harus membelinya.
4. Entitas *syirkah* (bank dan nasabah) melakukan pembelian aset MMQ. Pembelian aset MMQ dapat diwakili oleh bank atau nasabah.
5. Bank atas nama entitas *syirkah* melakukan akad ijarah dengan nasabah selaku penyewa.
6. Bank atas nama entitas *syirkah* menyerahkan aset MMQ kepada nasabah selaku penyewa.
7. Nasabah membayar uang sewa selama masa sewa sesuai dengan kesepakatan.
8. Pendapatan sewa dalam Pembiayaan MMQ dibagihasilkan berdasarkan nisbah bagi hasil. Apabila dalam skema ini nasabah bertindak sebagai mitra aktif, maka nasabah harus menyampaikan laporan hasil usaha kepada bank pada setiap periode bagi hasil.
9. Nasabah membeli unit porsi bank secara bertahap dengan sumber dana yang dapat berasal dari bagi hasil sewa.

B. Skema Pembiayaan MMQ dengan Objek Usaha Selain Penyewaan Aset MMQ



Keterangan:

1. Nasabah mengajukan Pembiayaan MMQ kepada bank untuk modal kerja.
2. Bank melakukan analisis dan memberikan persetujuan kepada nasabah.
3. Bank dan nasabah melakukan akad Pembiayaan MMQ.
   a. Nasabah menyertakan modal usaha pada Pembiayaan MMQ.
   b. Bank menyertakan modal usaha pada Pembiayaan MMQ. Modal usaha dari bank dan nasabah harus dinyatakan dalam bentuk unit porsi. Dalam akad ini disertai dengan adanya *wa'd* (janji) dari bank untuk menjual seluruh unit porsinya secara bertahap dan nasabah harus membelinya.
4. Entitas *syirkah* melalui bank atau nasabah selaku mitra aktif melakukan pengelolaan usaha pada Pembiayaan MMQ. Apabila dalam skema ini nasabah bertindak sebagai mitra aktif, maka nasabah harus menyampaikan laporan hasil usaha kepada bank pada setiap periode bagi hasil.
5. Hasil usaha pada Pembiayaan MMQ dibagihasilkan berdasarkan laporan realisasi bagi hasil (RBH) sesuai nisbah bagi hasil. Pembagian hasil usaha dapat dilakukan secara berkala atau sekaligus pada saat jangka waktu akad Pembiayaan MMQ berakhir.
6. Nasabah membeli unit porsi bank secara bertahap.

C. Contoh Ilustrasi Pembiayaan MMQ

Pada tanggal 10 Januari 2023, bank dan nasabah melakukan **akad Pembiayaan MMQ untuk pembelian rumah dengan harga beli sebesar Rp100.000.000**. **Nasabah telah memiliki dana sebesar Rp20.000.000** sehingga memerlukan **tambahan dana dalam bentuk pembiayaan sebesar Rp80.000.000**. Perkiraan imbal hasil yang diharapkan menjadi hak bank selama jangka waktu pembiayaan adalah sebesar Rp19.200.000 (setara 12% p.a). Perkiraan ini akan dibandingkan dengan perkiraan hasil usaha sewa selama masa pembiayaan sehingga dapat diketahui nisbah bagi hasil bagi bank dan nasabah. **Adapun nilai satu unit porsi ditetapkan sebesar Rp1. Diasumsikan nisbah bagi hasil tetap sepanjang masa jangka waktu pembiayaan.** Berdasarkan data ini, maka perhitungan bagi hasil dalam Pembiayaan MMQ dan pembelian unit porsi antara bank dan nasabah adalah sebagai berikut:

Diketahui:

a	Harga beli rumah		Rp100.000.000
b	Modal nasabah		Rp20.000.000
c	Modal bank		Rp80.000.000
d	Jangka waktu pembiayaan		24 bulan
e	Tingkat keuntungan yang diharapkan bank		Setara 12% p.a
f	Perkiraan imbal hasil bank selama jangka waktu pembiayaan berdasarkan tingkat keuntungan yang diharapkan bank	(d/12) x c x e	Rp19.200.000
g	Sewa bulanan		Rp3.765.878
h	Total sewa selama masa pembiayaan	g x d	Rp90.381.066
i	Nisbah bagi hasil bank	f/h	21,24%
j	Nisbah bagi hasil nasabah	100% – i	78,76%
k	Realisasi bagi hasil (RBH) bank per bulan berdasarkan prinsip bagi hasil	i x g x (rata-rata modal bank dalam satu periode bagi hasil/c)	Lihat pada tabel PBH

Tabel Perhitungan Proyeksi Bagi Hasil (PBH) (dalam rupiah)

Angsuran ke-	Besar Angsuran Sewa	Nisbah Bagi Hasil		Bagi Hasil		Pembelian Unit Porsi Bank	Porsi		% Unit Porsi	
		Nasabah	Bank	Nasabah	Bank		Nasabah	Bank	Nasabah	Bank
0							20.000.000	80.000.000	20,00%	80,00%
1	3.765.878	78,76%	21,24%	2.965.878	800.000	2.965.878	22.965.878	77.034.122	22,97%	77,03%
2	3.765.878	78,76%	21,24%	2.995.537	770.341	2.995.537	25.961.414	74.038.586	25,96%	74,04%
3	3.765.878	78,76%	21,24%	3.025.492	740.386	3.025.492	28.986.906	71.013.094	28,99%	71,01%
4	3.765.878	78,76%	21,24%	3.055.747	710.131	3.055.747	32.042.653	67.957.347	32,04%	67,96%
5	3.765.878	78,76%	21,24%	3.086.304	679.573	3.086.304	35.128.957	64.871.043	35,13%	64,87%
6	3.765.878	78,76%	21,24%	3.117.167	648.710	3.117.167	38.246.125	61.753.875	38,25%	61,75%
7	3.765.878	78,76%	21,24%	3.148.339	617.539	3.148.339	41.394.464	58.605.536	41,39%	58,61%
8	3.765.878	78,76%	21,24%	3.179.822	586.055	3.179.822	44.574.286	55.425.714	44,57%	55,43%
9	3.765.878	78,76%	21,24%	3.211.621	554.257	3.211.621	47.785.907	52.214.093	47,79%	52,21%
10	3.765.878	78,76%	21,24%	3.243.737	522.141	3.243.737	51.029.644	48.970.356	51,03%	48,97%
11	3.765.878	78,76%	21,24%	3.276.174	489.704	3.276.174	54.305.818	45.694.182	54,31%	45,69%
12	3.765.878	78,76%	21,24%	3.308.936	456.942	3.308.936	57.614.754	42.385.246	57,61%	42,39%
13	3.765.878	78,76%	21,24%	3.342.025	423.852	3.342.025	60.956.779	39.043.221	60,96%	39,04%
14	3.765.878	78,76%	21,24%	3.375.446	390.432	3.375.446	64.332.225	35.667.775	64,33%	35,67%
15	3.765.878	78,76%	21,24%	3.409.200	356.678	3.409.200	67.741.425	32.258.575	67,74%	32,26%
16	3.765.878	78,76%	21,24%	3.443.292	322.586	3.443.292	71.184.717	28.815.283	71,18%	28,82%
17	3.765.878	78,76%	21,24%	3.477.725	288.153	3.477.725	74.662.442	25.337.558	74,66%	25,34%
18	3.765.878	78,76%	21,24%	3.512.502	253.376	3.512.502	78.174.944	21.825.056	78,17%	21,83%
19	3.765.878	78,76%	21,24%	3.547.627	218.251	3.547.627	81.722.571	18.277.429	81,72%	18,28%
20	3.765.878	78,76%	21,24%	3.583.103	182.774	3.583.103	85.305.675	14.694.325	85,31%	14,69%
21	3.765.878	78,76%	21,24%	3.618.935	146.943	3.618.935	88.924.609	11.075.391	88,92%	11,08%
22	3.765.878	78,76%	21,24%	3.655.124	110.754	3.655.124	92.579.733	7.420.267	92,58%	7,42%
23	3.765.878	78,76%	21,24%	3.691.675	74.203	3.691.675	96.271.408	3.728.592	96,27%	3,73%
24	3.765.878	78,76%	21,24%	3.728.592	37.286		100.000.000	0	100,00%	0

D. Pembukuan Pembiayaan MMQ

Tanggal	Ilustrasi
15/12/2022	Bank dan nasabah sepakat untuk melakukan akad Pembiayaan MMQ senilai Rp100.000.000, dengan pembayaran sewa senilai Rp3.765.878. Perhitungan bagi hasil dan pembelian unit porsi dilakukan pada tanggal 10 setiap bulan (tanggal akad). Nilai satu unit porsi ditetapkan sebesar Rp1, maka unit porsi bank adalah sebanyak 80 unit porsi.
10/01/2023	Bank melakukan akad Pembiayaan MMQ dan pencairan dana sebagai modal bank senilai Rp80.000.000 untuk pembelian aset MMQ. Pembelian aset MMQ dan akad ijarah atas aset tersebut dilakukan pada tanggal ini pula.
31/01/2023	Bank melakukan pencatatan pendapatan bagi hasil hak bank secara akrual berdasarkan proyeksi bagi hasil (PBH) senilai Rp567.742 (22/31 x Rp800.000).
10/02/2023	Nasabah selaku penyewa melakukan pembayaran sewa (*ujrah*) sebesar Rp3.765.878
10/02/2023	Bank melakukan perhitungan bagi hasil dan menerima bagi hasil sewa (*ujrah*) sebesar Rp800.000.
10/02/2023	Bank menjual unit porsi kepada nasabah senilai Rp2.965.877 atau 2,97% unit porsi milik bank.
10/02/2025	**Jika diasumsikan pada bulan ke-15 sampai dengan bulan ke 24 nasabah tidak melakukan pembayaran sewa dan bank memutuskan untuk melakukan penjualan aset (likuidasi aktual)** dengan harga jual rumah sebesar Rp80.000.000, sehingga terdapat kerugian atas penjualan aset sebesar Rp20.000.000 yang harus ditanggung oleh bank dan nasabah secara proporsional. Posisi porsi usaha Musyarakah nasabah dan bank sampai dengan tanggal ini adalah sebesar 64,33% nasabah dan 35,67% bank. Porsi hasil likuidasi yang menjadi hak bank: 35,67% x Rp80.000.000 = Rp28.534.220 Kerugian yang ditanggung oleh bank: 35,67% x Rp20.000.000 = Rp7.133.555 Porsi hasil likuidasi yang menjadi hak nasabah: 64,33% x Rp80.000.000 = Rp51.465.780 Kerugian yang ditanggung oleh nasabah: 64,33% x Rp20.000.000 = Rp12.866.445
10/02/2025	Piutang sewa yang harus dibayar oleh nasabah untuk masa sewa 10 bulan (bulan 15 sampai bulan 24): Rp3.765.877.78 x 10 = Rp37.658.778 Bagi hasil hak bank sebagai mitra dari pembayaran piutang sewa: 21,24% x Rp37.658.778 x (Rp35.667.775/Rp80.000.000) = Rp3.566.778 Bagi hasil hak nasabah sebagai mitra dari pembayaran piutang sewa: Rp37.658.778 – Rp3.566.778 = Rp34.102.000 Pembayaran utang sewa nasabah (Rp3.566.778) dapat diambil dari hasil likuidasi yang menjadi hak nasabah sebesar Rp51.465.780

Keterangan: Jurnal pembukuan untuk nasabah wanprestasi dilakukan selama 3 periode siklus pembiayaan, apabila dalam 3 periode siklus pembiayaan nasabah tidak melakukan pembelian unit porsi dan pembayaran sewa, maka pada bulan ke 4 ayat jurnal yang dibukukan adalah menggunakan akun *offset*

Jurnal Pembukuan untuk Bank (dalam rupiah)

Tanggal	Jurnal Pembukuan		
Pada saat bank menyertakan modal usaha secara tunai kepada nasabah			
10/01/2023	Db. Pembiayaan MMQ	80.000.000	
	Kr. Kas/rekening/kliring		80.000.000
Pada saat pembentukan PPKA/PPAP			
	Db. Beban PPKA/PPAP	800.000	
	Kr. PPKA/PPAP		800.000
Pada saat pengakuan pendapatan MMQ (akrual)			
31/01/2023	Db. Bagi hasil yang akan diterima	567.742	
	Kr. Pendapatan bagi hasil		567.742
Pada saat bank menerima bagi hasil sewa			
10/02/2023	Db. Pendapatan bagi hasil	2.129.032	
	Kr. Bagi hasil yang akan diterima		2.129.032
Pada saat bank menerima realisasi bagi hasil (RBH)			
10/02/2023	Db. Kas/rekening/kliring	800.000	
	Kr. Pendapatan bagi hasil		232.258
	Kr. Bagi hasil yang akan diterima		567.742
Pada saat penjualan unit porsi kepada nasabah			
10/02/2023	Db. Kas/rekening/kliring	2.965.878	
	Kr. Pembiayaan MMQ		2.965.878
Asumsi jika nasabah wanprestasi dari bulan ke 15 hingga bulan ke 24 (10 bulan)			
Pada saat pengakuan pendapatan MMQ (akrual)			
30/04/2024	Db. Bagi hasil yang akan diterima	356.677	
Bulan ke-15	Kr. Pendapatan bagi hasil		356.677
Pencatatan jurnal balik (*reverse account*)			
31/05/2024	Db. Bagi hasil yang akan diterima	322.585	
Bulan ke-16	Kr. Pendapatan bagi hasil		322.585
Pada saat bank menerima bagi hasil musyarakah (penurunan hasil usaha)			
30/06/2024	Db. Bagi hasil yang akan diterima	288.152	
Bulan ke-17	Kr. Pendapatan bagi hasil		288.152
Jurnal balik pengakuan sewa (*reverse account*)			
10/07/2024	Db. Pendapatan bagi hasil	967.417	
	Kr. Bagi hasil yang akan diterima		967.417
	Db. Pendapatan bagi hasil dalam penyelesaian (*offset*)	967.417	
	Kr. Rekening lawan-Pendapatan bagi hasil dalam penyelesaian (*offset*)		967.417
Pencatatan hak bank atas hasil likuidasi aset MMQ			
10/02/2025	Db. Kas/rekening/kliring	28.534.220	
	Db. Kerugian	7.133.555	
	Kr. Pembiayaan MMQ		35.667.775
Pada saat penerimaan bagi hasil piutang sewa			
10/02/2025	Db. Bagi hasil yang akan diterima	3.566.778	
	Kr. Pendapatan bagi hasil piutang sewa		3.566.778

Dengan asumsi yang sama dengan contoh ilustrasi di atas, namun bank dan nasabah bersepakat untuk menetapkan adanya **nisbah berjenjang (multi nisbah)** untuk pembiayaan MMQ dengan besaran sewa di tahun pertama setara 12% p.a dan di tahun kedua setara 14% p.a, maka dapat dilakukan perhitungan sebagai berikut:

Tahun ke-1

a	Harga beli rumah		Rp100.000.000
b1	Modal nasabah tahun ke-1		Rp20.000.000
c1	Modal bank tahun ke-1		Rp80.000.000
d	Jangka waktu pembiayaan		24 bulan
e1	Tingkat keuntungan yang diharapkan bank tahun ke-1		Setara 12% p.a
f1	Perkiraan imbal hasil bank selama jangka waktu pembiayaan berdasarkan tingkat keuntungan yang diharapkan bank tahun ke-1	(d/12) x c1 x e1	Rp19.200.000
g1	Sewa bulanan tahun ke-1		Rp3.765.878
h1	Total sewa tahun ke-1	g1 x d	Rp90.381.066
i1	Nisbah bagi hasil bank tahun ke-1	f1/h1	21,24%
j1	Nisbah bagi hasil nasabah tahun ke-1	100% - i1	78,76%
k1	Realisasi bagi hasil (RBH) bank per bulan berdasarkan prinsip bagi hasil	i1 x g2 x (rata-rata modal bank dalam satu periode bagi hasil/c1)	Lihat pada tabel PBH

Tahun ke-2

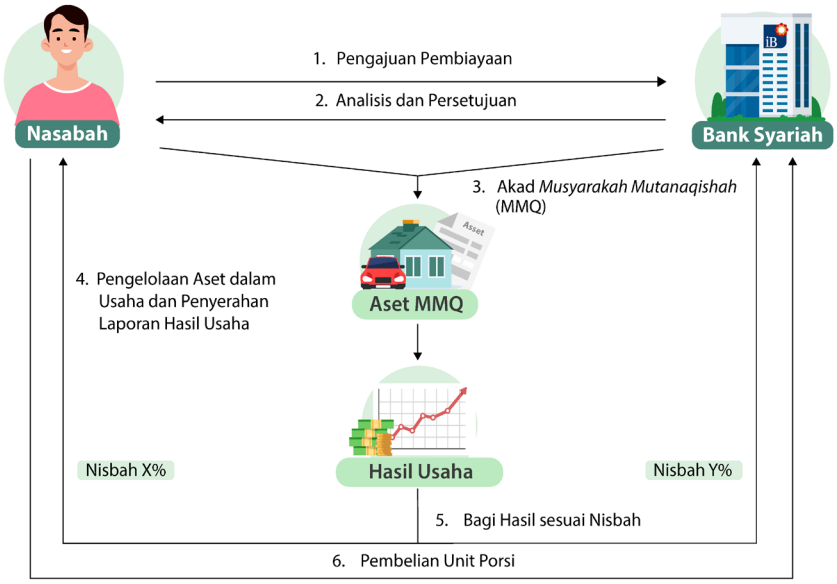
a	Harga beli rumah		Rp100.000.000
b2	Modal nasabah tahun ke-2		Rp57.614.754
c2	Modal bank tahun ke-2		Rp42.385.246
d	Jangka waktu pembiayaan		24 bulan
e2	Tingkat keuntungan yang diharapkan bank tahun ke-2		Setara 14% p.a
f2	Perkiraan imbal hasil bank selama jangka waktu pembiayaan berdasarkan tingkat keuntungan yang diharapkan bank tahun ke-2	(d/12) x c2 x e2	Rp5.933.934
g2	Sewa bulanan tahun ke-2		Rp3.805.649
h2	Total sewa tahun ke-2	g2 x 12	Rp45.667.789
i2	Nisbah bagi hasil bank tahun ke-2	f2/h2	12,99%
j2	Nisbah bagi hasil nasabah tahun ke-2	100% - i2	87,01%
k2	Realisasi bagi hasil (RBH) bank per bulan berdasarkan prinsip bagi hasil	i2 x g2 x (rata-rata modal bank dalam satu periode bagi hasil/c2)	

Tabel Perhitungan Proyeksi Bagi Hasil (PBH) (dalam rupiah)

Angsuran ke-	Besar Angsuran Sewa	Nisbah Bagi Hasil		Bagi Hasil		Pembelian Unit Porsi Bank	Porsi		% Unit Porsi	
		Nasabah	Bank	Nasabah	Bank		Nasabah	Bank	Nasabah	Bank
0							20.000.000	80.000.000	20,00%	80,00%
1	3.765.878	78,76%	21,24%	2.965.878	800.000	2.965.878	22.965.878	77.034.122	22,97%	77,03%
2	3.765.878	78,76%	21,24%	2.995.537	770.341	2.995.537	25.961.414	74.038.586	25,96%	74,04%
3	3.765.878	78,76%	21,24%	3.025.492	740.386	3.025.492	28.986.906	71.013.094	28,99%	71,01%
4	3.765.878	78,76%	21,24%	3.055.747	710.131	3.055.747	32.042.653	67.957.347	32,04%	67,96%
5	3.765.878	78,76%	21,24%	3.086.304	679.573	3.086.304	35.128.957	64.871.043	35,13%	64,87%
6	3.765.878	78,76%	21,24%	3.117.167	648.710	3.117.167	38.246.125	61.753.875	38,25%	61,75%
7	3.765.878	78,76%	21,24%	3.148.339	617.539	3.148.339	41.394.464	58.605.536	41,39%	58,61%
8	3.765.878	78,76%	21,24%	3.179.822	586.055	3.179.822	44.574.286	55.425.714	44,57%	55,43%
9	3.765.878	78,76%	21,24%	3.211.621	554.257	3.211.621	47.785.907	52.214.093	47,79%	52,21%
10	3.765.878	78,76%	21,24%	3.243.737	522.141	3.243.737	51.029.644	48.970.356	51,03%	48,97%
11	3.765.878	78,76%	21,24%	3.276.174	489.704	3.276.174	54.305.818	45.694.182	54,31%	45,69%
12	3.765.878	78,76%	21,24%	3.308.936	456.942	3.308.936	57.614.754	42.385.246	57,61%	42,39%
13	3.805.649	87,01%	12,99%	3.311.155	494.495	3.311.155	60.925.908	39.074.092	60,93%	39,07%
14	3.805.649	87,01%	12,99%	3.349.785	455.864	3.349.785	64.275.693	35.724.307	64,28%	35,72%
15	3.805.649	87,01%	12,99%	3.388.865	416.784	3.388.865	67.664.559	32.335.441	67,66%	32,34%
16	3.805.649	87,01%	12,99%	3.428.402	377.247	3.428.402	71.092.961	28.907.039	71,09%	28,91%
17	3.805.649	87,01%	12,99%	3.468.400	337.249	3.468.400	74.561.361	25.438.639	74,56%	25,44%
18	3.805.649	87,01%	12,99%	3.508.865	296.784	3.508.865	78.070.226	21.929.774	78,07%	21,93%
19	3.805.649	87,01%	12,99%	3.549.802	255.847	3.549.802	81.620.028	18.379.972	81,62%	18,38%
20	3.805.649	87,01%	12,99%	3.591.216	214.433	3.591.216	85.211.244	14.788.756	85,21%	14,79%
21	3.805.649	87,01%	12,99%	3.633.114	172.535	3.633.114	88.844.357	11.155.643	88,84%	11,16%
22	3.805.649	87,01%	12,99%	3.675.500	130.149	3.675.500	92.519.857	7.480.143	92,52%	7,48%
23	3.805.649	87,01%	12,99%	3.718.381	87.268	3.718.381	96.238.238	3.761.762	96,24%	3,76%
24	3.805.649	87,01%	12,99%	3.761.762	43.887	3.761.762	100.000.000	0	100,00%	0

BAB III
Pembiayaan MMQ *Refinancing*

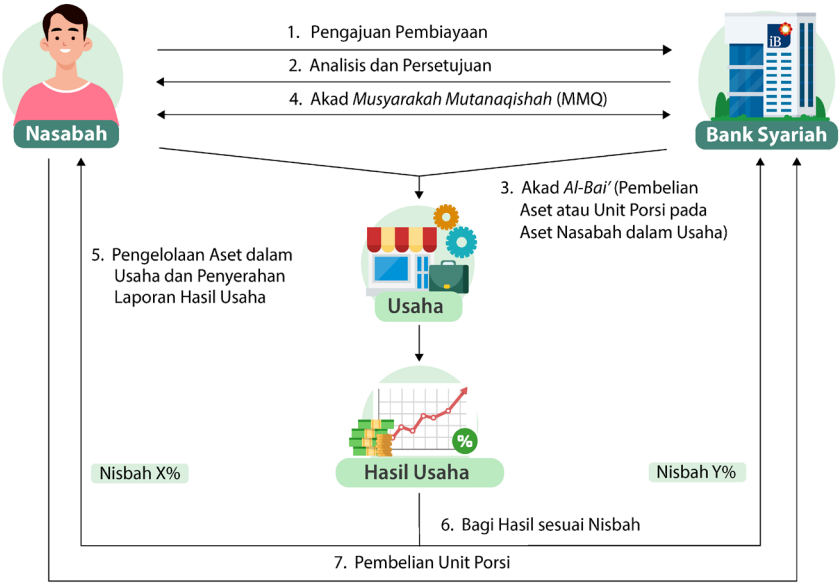
A. Skema Pembiayaan MMQ *Refinancing*



Keterangan:

1. Nasabah mengajukan Pembiayaan MMQ *refinancing* kepada bank.
2. Bank melakukan analisis dan memberikan persetujuan kepada nasabah. Pada tahap ini, bank melakukan penaksiran atas aset nasabah terlebih dahulu sebelum melakukan akad Pembiayaan MMQ, dalam rangka penentuan modal usaha yang akan disertakan oleh bank dan nasabah. Dalam akad ini disertai dengan adanya janji (*wa'd*) dari bank untuk menjual seluruh unit porsinya secara bertahap dan nasabah harus membelinya.
3. Bank dan nasabah melakukan akad Pembiayaan MMQ melalui pembelian unit porsi atas aset nasabah oleh bank.
4. Entitas syirkah melalui bank atau nasabah selaku mitra aktif melakukan pengelolaan usaha atas aset Pembiayaan MMQ, diantaranya melalui akad ijarah. Apabila dalam skema ini nasabah bertindak sebagai mitra aktif, maka nasabah harus menyampaikan laporan hasil usaha kepada bank pada setiap periode bagi hasil.
5. Hasil usaha yang menjadi objek Pembiayaan MMQ dibagihasilkan. Pembagian hasil usaha dapat dilakukan secara berkala atau sekaligus pada saat jangka waktu akad Pembiayaan MMQ berakhir sesuai kesepakatan.
6. Nasabah membeli unit porsi bank secara bertahap dengan sumber dana yang di antaranya dapat berasal dari bagi hasil sewa.

B. Skema Al-Bai' dalam Rangka MMQ *Refinancing*



Keterangan:

1. Nasabah mengajukan Pembiayaan *Al-Bai'* dalam MMQ *refinancing* kepada bank.
2. Bank melakukan analisis dan memberikan persetujuan kepada nasabah. Pada tahap ini, bank melakukan penaksiran atas aset nasabah terlebih dahulu sebelum melakukan akad Pembiayaan MMQ dalam rangka penentuan modal usaha yang akan disertakan oleh bank dan nasabah.
3. Bank membeli aset nasabah yang memiliki bukti kepemilikan sesuai dengan harga yang disepakati. Selanjutnya, nasabah menyerahkan aset nasabah tersebut kepada bank secara penguasaan fisik atau penguasaan nonfisik. Pembelian aset nasabah dapat dilakukan atas unit porsi nasabah pada aset tersebut.
4. Bank dan nasabah melakukan Akad MMQ. Dalam akad ini, bank menyerahkan aset atau unit porsi yang telah dibeli untuk menjadi modal bank dalam usaha bersama nasabah. Dalam akad ini disertai dengan adanya janji (*wa'd*) dari bank untuk menjual seluruh unit porsinya secara bertahap dan nasabah harus membelinya.
5. Entitas *syirkah* melalui bank atau nasabah selaku mitra aktif melakukan pengelolaan usaha pada Pembiayaan MMQ, diantaranya melalui akad ijarah. Apabila dalam skema ini nasabah bertindak sebagai mitra aktif, maka nasabah harus menyampaikan laporan hasil usaha kepada bank pada setiap periode bagi hasil.
6. Hasil usaha pada Pembiayaan MMQ dibagihasilkan. Pembagian hasil usaha dapat dilakukan secara berkala atau sekaligus pada saat jangka waktu akad Pembiayaan MMQ berakhir.
7. Nasabah membeli unit porsi bank secara bertahap dengan sumber dana yang di antaranya dapat berasal dari bagi hasil sewa.

C. Contoh Ilustrasi Pembiayaan MMQ *Refinancing*

Nasabah membutuhkan dana sebesar Rp80.000.000. Nasabah mengajukan **Pembiayaan MMQ *refinancing* kepada bank atas rumahnya yang berdasarkan hasil penaksiran bank memiliki nilai sebesar Rp100.000.000**. Bank menyetujui pengajuan nasabah dan melakukan akad Pembiayaan MMQ *refinancing* melalui pembelian unit porsi nasabah atas rumah senilai Rp80.000.000 pada tanggal 10 Januari 2023. Perkiraan imbal hasil yang diharapkan menjadi hak bank selama jangka waktu pembiayaan adalah sebesar Rp19.200.000 (setara 12% p.a). Perkiraan ini akan dibandingkan dengan perkiraan hasil usaha sewa selama masa pembiayaan sehingga dapat diketahui nisbah bagi hasil bagi bank dan nasabah. **Adapun nilai satu unit porsi ditetapkan sebesar Rp1.** Diasumsikan nisbah bagi hasil tetap sepanjang masa jangka waktu pembiayaan. Berdasarkan data ini, maka perhitungan bagi hasil dalam pembiayaan Pembiayaan MMQ *refinancing* dan pembelian unit porsi antara bank dan nasabah adalah sebagai berikut:

Diketahui:

a	Nilai rumah		Rp100.000.000
b	Modal nasabah		Rp20.000.000
c	Pembelian unit porsi nasabah oleh bank (modal usaha bank)		Rp80.000.000
d	Jangka waktu pembiayaan		24 bulan
e	Tingkat keuntungan yang diharapkan bank		Setara 12% p.a
f	Perkiraan imbal hasil bank selama jangka waktu pembiayaan berdasarkan tingkat keuntungan yang diharapkan bank	(d/12) x b x e	Rp19.200.000
g	Sewa bulanan		Rp3.765.878
h	Total sewa selama masa pembiayaan	g x d	Rp90.381.066
i	Nisbah bagi hasil bank	f/h	21,24%
j	Nisbah bagi hasil nasabah	100% – i	78.76%
k	Realisasi bagi hasil (RBH) bank per bulan berdasarkan prinsip bagi hasil	i x g x (rata-rata modal bank dalam satu periode bagi hasil /c)	Lihat pada tabel PBH

Tabel Perhitungan Proyeksi Bagi Hasil (PBH) (dalam rupiah)

Angsuran ke-	Besar Angsuran Sewa	Nisbah Bagi Hasil		Bagi Hasil		Porsi		% Unit Porsi	
		Nasabah	Bank	Nasabah	Bank	Nasabah	Bank	Nasabah	Bank
0						20.000.000	80.000.000	20,00%	80,00%
1	3.765.877	78,76%	21,24%	2.965.877	800.000	22.965.878	77.034.122	22,97%	77,03%
2	3.765.877	78,76%	21,24%	2.995.536	770.341	25.961.414	74.038.586	25,96%	74,04%
3	3.765.877	78,76%	21,24%	3.025.491	740.385	28.986.906	71.013.094	28,99%	71,01%
4	3.765.877	78,76%	21,24%	3.055.746	710.130	32.042.653	67.957.347	32,04%	67,96%
5	3.765.877	78,76%	21,24%	3.086.304	679.573	35.128.957	64.871.043	35,13%	64,87%
6	3.765.877	78,76%	21,24%	3.117.167	648.710	38.246.125	61.753.875	38,25%	61,75%
7	3.765.877	78,76%	21,24%	3.148.339	617.538	41.394.464	58.605.536	41,39%	58,61%
8	3.765.877	78,76%	21,24%	3.179.822	586.055	44.574.286	55.425.714	44,57%	55,43%
9	3.765.877	78,76%	21,24%	3.211.620	554.257	47.785.907	52.214.093	47,79%	52,21%
10	3.765.877	78,76%	21,24%	3.243.736	522.140	51.029.644	48.970.356	51,03%	48,97%
11	3.765.877	78,76%	21,24%	3.276.174	489.703	54.305.818	45.694.182	54,31%	45,69%
12	3.765.877	78,76%	21,24%	3.308.935	456.941	57.614.754	42.385.246	57,61%	42,39%
13	3.765.877	78,76%	21,24%	3.342.025	423.852	60.956.779	39.043.221	60,96%	39,04%
14	3.765.877	78,76%	21,24%	3.375.445	390.432	64.332.225	35.667.775	64,33%	35,67%
15	3.765.877	78,76%	21,24%	3.409.200	356.677	67.741.425	32.258.575	67,74%	32,26%
16	3.765.877	78,76%	21,24%	3.443.292	322.585	71.184.717	28.815.283	71,18%	28,82%
17	3.765.877	78,76%	21,24%	3.477.724	288.152	74.662.442	25.337.558	74,66%	25,34%
18	3.765.877	78,76%	21,24%	3.512.502	253.375	78.174.944	21.825.056	78,17%	21,83%
19	3.765.877	78,76%	21,24%	3.547.627	218.250	81.722.571	18.277.429	81,72%	18,28%
20	3.765.877	78,76%	21,24%	3.583.103	182.774	85.305.675	14.694.325	85,31%	14,69%
21	3.765.877	78,76%	21,24%	3.618.934	146.943	88.924.609	11.075.391	88,92%	11,08%
22	3.765.877	78,76%	21,24%	3.655.123	110.753	92.579.733	7.420.267	92,58%	7,42%
23	3.765.877	78,76%	21,24%	3.691.675	74.202	96.271.408	3.728.592	96,27%	3,73%
24	3.765.877	78,76%	21,24%	3.728.591	37.285	100.000.000	0	100,00%	0

D. Pembukuan Pembiayaan MMQ *Refinancing*

Tanggal	Ilustrasi
15/12/2022	Nasabah membutuhkan dana sebesar Rp80.000.000. Nasabah mengajukan pembiayaan MMQ *refinancing* kepada bank atas rumahnya yang berdasarkan hasil penaksiran bank memiliki nilai sebesar Rp100.000.000.
10/01/2023	Berdasarkan persetujuan bank atas pengajuan nasabah, bank melakukan pembelian unit porsi nasabah atas rumah senilai Rp80.000.000 melalui akad Pembiayaan MMQ *refinancing* pada tanggal 10 Januari 2023.
31/01/2023	Bank melakukan pencatatan pendapatan bagi hasil hak bank secara akrual berdasarkan proyeksi bagi hasil (PBH) senilai Rp567.742 (22/31 x Rp800.000).
10/02/2023	Nasabah selaku penyewa melakukan pembayaran sewa sebesar Rp3.765.877.
10/02/2023	Bank melakukan perhitungan bagi hasil dan menerima bagi hasil sewa sebesar Rp800.000.
10/02/2023	Bank menjual unit porsi kepada nasabah senilai Rp2.965.877 atau sebesar 2,97% unit porsi milik bank.

Jurnal Pembukuan untuk Bank (dalam rupiah)

Tanggal	Jurnal Pembukuan		
Pada saat bank membayarkan modal tunai kepada nasabah			
10/01/2023	Db. Pembiayaan MMQ *refinancing*	80.000.000	
	Kr. Kas/rekening/kliring		80.000.000
Pada saat pembentukan PPKA/PPAP			
	Db. Beban PPKA/PPAP	800.000	
	Kr. PPKA/PPAP		800.000
Pada saat pengakuan keuntungan MMQ *refinancing* (akrual)			
31/01/2023	Db. Piutang bagi hasil	567.742	
	Kr. Pendapatan bagi hasil		567.742
Pada saat bank menerima bagi hasil sewa			
10/02/2023	Db. Kas/rekening/kliring	800.000	
	Kr. Pendapatan bagi hasil		232.258
	Kr. Piutang bagi hasil		567.742
Pada saat penjualan unit porsi kepada nasabah			
10/02/2023	Db. Kas/rekening/kliring	2.965.877	
	Kr. Pembiayaan MMQ		2.965.877

E. Ilustrasi Pembiayaan *Al-Bai'* dalam Rangka MMQ *Refinancing*

Nasabah membutuhkan dana untuk kepentingan anak perusahaannya sebesar Rp500.000.000. Untuk memenuhi kebutuhannya tersebut, nasabah mengajukan pembiayaan MMQ *refinancing* kepada bank dengan jangka waktu 24 bulan. bank menyetujui pengajuan nasabah untuk memberikan pembiayaan MMQ *refinancing* dengan skema jual beli dan penyerahan laporan hasil usaha dalam rangka MMQ. Pelaksanaan akad jual beli dan akad MMQ akan dilakukan pada tanggal 10 Januari 2023. **Aset usaha nasabah yang akan dijadikan objek jual beli adalah mobil operasional senilai Rp500.000.000.**

Perusahaan yang dikelola oleh nasabah saat ini memiliki modal sebesar Rp1.000.000.000. Perkiraan rata-rata hasil usaha (penjualan – beban pokok penjualan) usaha nasabah per bulan adalah sebesar Rp200.000.000.

Atas pengajuan tersebut, bank memberikan persetujuan dengan perkiraan imbal hasil yang diharapkan menjadi hak bank selama jangka waktu pembiayaan adalah sebesar Rp120.000.000 (setara 12% p.a). Perkiraan ini akan dibandingkan dengan perkiraan hasil usaha nasabah selama masa pembiayaan sehingga dapat diketahui nisbah bagi hasil bagi bank dan nasabah. Adapun nilai satu unit porsi ditetapkan sebesar Rp1. **Pembelian unit porsi bank oleh nasabah sebesar Rp20.833.333 per bulan dan bagi hasil dilakukan setiap tanggal 10 (tanggal akad) berdasarkan laporan RBH bulan sebelumnya.** Khusus untuk RBH bank bulan pertama, modal bank dihitung sejak tanggal 10 Januari 2023 sampai dengan 31 Januari 2023. **Dengan demikian, rata-rata pengendapan dana bank pada bulan tersebut adalah sebesar Rp354.838.709 (Rp500.000.000,- x (22 hari/31 hari)).** Diasumsikan nisbah bagi hasil tetap sepanjang masa jangka waktu pembiayaan.

Berdasarkan data ini, maka perhitungan bagi hasil dan pembelian unit porsi dalam pembiayaan *al-bai'* dalam rangka MMQ antara bank dan nasabah adalah sebagai berikut:

Diketahui:

a	Modal nasabah saat ini		Rp1.000.000.000
b	Tambahan modal usaha yang diperlukan		Rp500.000.000
c	Perkiraan rata-rata hasil usaha nasabah per bulan		Rp200.000.000
d	Jangka waktu pembiayaan		24 Bulan
e	Total perkiraan hasil usaha nasabah selama jangka waktu pembiayaan	c x d	Rp4.800.000.000
f	Modal bank		Rp500.000.000
g	Tingkat keuntungan yang diharapkan bank		Setara 12% p.a
h	Proyeksi bagi hasil (PBH) bank selama jangka waktu pembiayaan berdasarkan tingkat keuntungan yang diharapkan bank	(d/12) x f x g	Rp120.000.000
i	Nisbah bagi hasil bank	h/e	2,50%
j	Nisbah bagi hasil nasabah	100% - i	97,50%
k	Pembelian unit porsi bank per bulan	f/d	Rp20.833.333
l	Realisasi bagi hasil (RBH) bank per bulan berdasarkan prinsip bagi hasil	i x c x (rata-rata modal bank dalam satu periode bagi hasil/f)	Lihat pada tabel PBH
m	RBH bank untuk bulan pertama (diasumsikan pendapatan bulan pertama sama dengan proyeksi sebagai contoh)	i x c x (rata-rata modal bank dalam satu periode bagi hasil/f)	Rp3.548.387

Tabel Perhitungan Proyeksi Bagi Hasil (PBH) (dalam rupiah)

Bln ke-	Perkiraan Rata-Rata Hasil Usaha Nasabah per Bulan	Nisbah Bagi Hasil		Bagi Hasil		Nilai Unit Porsi	Porsi Rata-rata Modal dalam Satu Periode Bagi Hasil		% Porsi	
		Nasabah	Bank	Nasabah	Bank		Nasabah	Bank	Nasabah	Bank
Formula				(a-e)	(c x a x (h bulan sebelumnya /nilai modal Bank))	(h/24)	(modal awal: 1 miliar)	(modal awal: 500 juta)		
	a	b	c	d	f	f	g	h	i	j
0							1.000.000.000	354.838.709	66.67%	33.33%
1	200.000.000	97,5%	2,5%	195.000.000	3.548.387	20.833.333	1.020.833.333	479.166.667	67.90%	32.10%
2	200.000.000	97,5%	2,5%	195.208.333	4.791.667	20.833.333	1.041.666.667	458.333.333	69.15%	30.85%
3	200.000.000	97,5%	2,5%	195.416.667	4.583.333	20.833.333	1.062.500.000	437.500.000	70.41%	29.59%
4	200.000.000	97,5%	2,5%	195.625.000	4.375.000	20.833.333	1.083.333.333	416.666.667	71.68%	28.32%
5	200.000.000	97,5%	2,5%	195.833.333	4.166.667	20.833.333	1.104.166.667	395.833.333	72.97%	27.03%
6	200.000.000	97,5%	2,5%	196.041.667	3.958.333	20.833.333	1.125.000.000	375.000.000	74.27%	25.73%
7	200.000.000	97,5%	2,5%	196.250.000	3.750.000	20.833.333	1.145.833.333	354.166.667	75.58%	24.42%
8	200.000.000	97,5%	2,5%	196.458.333	3.541.667	20.833.333	1.166.666.667	333.333.333	76.91%	23.09%
9	200.000.000	97,5%	2,5%	196.666.667	3.333.333	20.833.333	1.187.500.000	312.500.000	78.24%	21.76%
10	200.000.000	97,5%	2,5%	196.875.000	3.125.000	20.833.333	1.208.333.333	291.666.667	79.60%	20.40%
11	200.000.000	97,5%	2,5%	197.083.333	2.916.667	20.833.333	1.229.166.667	270.833.333	80.96%	19.04%
12	200.000.000	97,5%	2,5%	197.291.667	2.708.333	20.833.333	1.250.000.000	250.000.000	82.34%	17.66%
13	200.000.000	97,5%	2,5%	197.500.000	2.500.000	20.833.333	1.270.833.333	229.166.667	83.73%	16.27%
14	200.000.000	97,5%	2,5%	197.708.333	2.291.667	20.833.333	1.291.666.667	208.333.333	85.14%	14.86%
15	200.000.000	97,5%	2,5%	197.916.667	2.083.333	20.833.333	1.312.500.000	187.500.000	86.56%	13.44%
16	200.000.000	97,5%	2,5%	198.125.000	1.875.000	20.833.333	1.333.333.333	166.666.667	87.99%	12.01%
17	200.000.000	97,5%	2,5%	198.333.333	1.666.667	20.833.333	1.354.166.667	145.833.333	89.44%	10.56%
18	200.000.000	97,5%	2,5%	198.541.667	1.458.333	20.833.333	1.375.000.000	125.000.000	90.91%	9.09%
19	200.000.000	97,5%	2,5%	198.750.000	1.250.000	20.833.333	1.395.833.333	104.166.667	92.38%	7.62%
20	200.000.000	97,5%	2,5%	198.958.333	1.041.667	20.833.333	1.416.666.667	83.333.333	93.88%	6.12%
21	200.000.000	97,5%	2,5%	199.166.667	833.333	20.833.333	1.437.500.000	62.500.000	95.39%	4.61%
22	200.000.000	97,5%	2,5%	199.375.000	625.000	20.833.333	1.458.333.333	41.666.667	96.91%	3.09%
23	200.000.000	97,5%	2,5%	199.583.333	416.667	20.833.333	1.479.166.667	20.833.333	98.45%	1.55%
24	200.000.000	97,5%	2,5%	199.791.667	208.333	20.833.333	1.500.000.000	0	100.00%	0.00%

F. Pembukuan Pembiayaan Al-Bai' dalam Rangka MMQ *Refinancing*

Tanggal	Ilustrasi
15/12/2022	Nasabah membutuhkan dana untuk kepentingan anak perusahaannya sebesar Rp500.000.000. Untuk memenuhi kebutuhannya tersebut, nasabah mengajukan pembiayaan MMQ *refinancing* kepada bank dengan jangka waktu 24 bulan. Bank menyetujui pengajuan nasabah untuk memberikan pembiayaan MMQ refinancing dengan skema *al-bai'* dalam rangka MMQ. Pelaksanaan akad jual beli dan akad MMQ akan dilakukan pada tanggal 10 Januari 2023. Aset usaha nasabah yang akan dijadikan objek jual beli adalah kendaraan operasional senilai Rp500.000.000.
10/01/2023	Bank melakukan akad jual beli atas kendaraan operasional nasabah senilai Rp500.000.000.
10/01/2023	Bank dan nasabah melakukan akad MMQ *Refinancing* dengan menyerahkan kendaraan milik bank senilai Rp500.000.000 sebagai modal bank dalam usaha nasabah yang menjadi objek Pembiayaan MMQ *Refinancing*.
31/01/2023	Bank melakukan pencatatan secara akrual atas pendapatan bagi hasil hak bank secara proporsional berdasarkan waktu yang telah dilewati dari proyeksi bagi hasil (PBH) senilai Rp3.548.387 ((22/31) x Rp5.000.000).
10/02/2023	Bank menerima laporan hasil usaha dari nasabah dan selanjutnya bank melakukan perhitungan realisasi bagi hasil (RBH). Diasumsikan nilai RBH sama dengan proyeksi yaitu sebesar Rp200.000.000, sehingga bank menerima bagi hasil sebesar Rp3.548.387 dengan memperhitungkan pengendapan rata-rata modal bank pada bulan Januari 2023. Nasabah melakukan pembelian unit porsi sebesar Rp20,833,333 bulan ke-1 sampai bulan ke-24 pada setiap tanggal 10

Jurnal Pembukuan untuk Bank (dalam rupiah)

Tanggal	Jurnal Pembukuan		
Pada saat bank membeli kendaraan operasional nasabah			
10/01/2023	Db. Persediaan kendaraan	500.000.000	
	Kr. Kas/rekening/kliring		500.000.000
Pada saat bank menyerahkan kendaraan sebagai modal bank kepada nasabah			
10/01/2023	Db. Pembiayaan MMQ *refinancing*	500.000.000	
	Kr. Persediaan kendaraan		500.000.000
Pada saat bank melakukan pencatatan pembentukan PPKA			
	Db. Beban PPKA	5.000.000	
	Kr. PPKA		5.000.000
Pada saat pengakuan keuntungan pembiayaan MMQ *refinancing* (akrual)			
31/01/2023	Db. Bagi hasil yang akan diterima	3.548.387	
	Kr. Pendapatan bagi hasil		3.548.387
Pencatatan jurnal balik (*reverse account*)			
01/02/2023	Db. Pendapatan bagi hasil	3.548.387	
	Kr. Bagi hasil yang akan diterima		3.548.387
Pada saat bank menerima realisasi bagi hasil (RBH)			
10/02/2023	Db. Kas/rekening/kliring	3.548.387	
	Kr. Pendapatan MMQ		3.548.387
Pada saat pembelian unit porsi bank			
10/02/2023	Db. Kas/rekening/kliring	20.833.333	
	Kr. Pembiayaan MMQ		20.833.333

LAMPIRAN

Contoh Perhitungan Rasio RBH/PBH

Tabel Penetapan Kualitas Pembiayaan BUS, UUS, & BPRS

Glossarium

Referensi Fatwa

Glossarium

Al-bai'	Akad jual beli antara penjual dan pembeli yang mengakibatkan berpindahnya kepemilikan objek yang dipertukarkan (barang dan harga)
Entitas *syirkah*	Para mitra yang terlibat dalam usaha pada Pembiayaan Musyarakah, dalam hal ini adalah bank dan nasabah
Hishshah	Porsi atau bagian mitra dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya'*
Ijab	Ucapan tanda penyerahan dari pihak yang menyerahkan dalam suatu akad
Ijarah muntahiyah bit-tamlik	Akad ijarah atas manfaat barang yang disertai dengan janji pemindahan hak milik atas barang sewa kepada penyewa, setelah selesai atau diakhirinya akad ijarah
Kabul	Ucapan tanda setuju (terima) dari pihak yang menerima dalam suatu akad
Likuidasi aktual	Perhitungan atas keuntungan atau kerugian dalam pembukuan usaha yang menjadi objek Pembiayaan Musyarakah melalui proses likuidasi berupa penjualan aset usaha dalam Pembiayaan Musyarakah
Likuidasi konstruktif	Perhitungan atas keuntungan atau kerugian dalam pembukuan usaha yang menjadi objek Pembiayaan Musyarakah tanpa melalui proses likuidasi berupa penjualan aset usaha dalam Pembiayaan Musyarakah
Mitra Aktif	Mitra yang melakukan penyertaan modal dan pengelolaan usaha pada Pembiayaan Musyarakah
Mitra Pasif	Mitra yang melakukan penyertaan modal usaha tanpa turut serta dalam pengelolaan usaha pada Pembiayaan Musyarakah
Mukhalafatusy syuruth	Melanggar ketentuan-ketentuan (yang tidak bertentangan dengan syariah) yang disepakati pihak-pihak yang berakad
Musya'	Porsi atau bagian mitra dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik
Mutaqawwam	Barang dan/atau hak yang boleh dimanfaatkan menurut syariah

Glossarium

Nisbah proporsional	Nisbah atas dasar porsi modal para pihak (*syarik*) dalam Pembiayaan Musyarakah yang dijadikan dasar untuk membagi keuntungan dan kerugian
Nisbah-kesepakatan	Nisbah atas dasar kesepakatan (bukan atas dasar porsi modal) yang dijadikan dasar untuk membagi keuntungan dan kerugian dalam Pembiayaan Musyarakah
Pembiayaan Murabahah	Penyediaan dana untuk pembelian suatu aset oleh bank dengan menegaskan harga belinya kepada nasabah dan nasabah membayarnya dengan harga yang lebih sebagai margin yang disepakati
Pembiayaan IMBT	Penyediaan dana menggunakan akad ijarah atas manfaat aset yang disertai dengan janji pemindahan hak milik atas aset sewa kepada penyewa, setelah selesai atau diakhirinya akad ijarah
Qabdh haqiqi	Serah terima aset secara fisik dari penjual kepada pembeli yang menyebabkan pembeli dapat melakukan tindakan hukum atas aset tersebut
Qabdh hukmi	Serah terima penguasaan atas aset dari penjual kepada pembeli yang menyebabkan pembeli dapat melakukan tindakan hukum atas aset tersebut walaupun belum terdapat perpindahan aset secara fisik dari penjual ke pembeli
Ta'addi	Melakukan sesuatu di luar kewenangan
Ta'widh	Sejumlah uang atau barang yang dapat dinilai dengan uang yang dibebankan kepada seseorang atau badan karena melakukan wanprestasi
Ta'zir	Sanksi yang bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya
Taqwimul 'Urudh	Penaksiran atas modal yang berupa aset
Taqshir	Tidak melakukan sesuatu yang semestinya dilakukan
Wanprestasi	Melakukan sesuatu di luar kewenangan (*ta'addi*), tidak melakukan sesuatu yang semestinya dilakukan (*taqshir*), atau melanggar ketentuan-ketentuan (yang tidak bertentangan dengan syariah) yang disepakati pihak-pihak yang berakad (*mukhalafatusy syuruth*).

Contoh Perhitungan Rasio RBH terhadap PBH

Dalam rangka perhitungan kualitas aset BUS/UUS, berikut contoh perhitungan rasio RBH terhadap RBH. Perhitungan dapat berubah mengikuti ketentuan yang berlaku.

No	PBH dan RBH	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Juni	Juli	Agu	Sep
		a	b	c	d	e	f	g	h	i
1	PBH per periode	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
2	RBH per periode	900	400	800	700	600	400	700	700	600
3	Akumulasi PBH	1.000	2.000	3.000	4.000	5.000	6.000	7.000	8.000	9.000
		(a1)	(a3+b1)	(b3+c1)	(c3+d1)	(d3+e1)	(e3+f1)	(f3+g1)	(g3+h1)	(h3+i1)
4	Akumulasi RBH	900	1.300	2.100	2.800	3.400	3.800	4.500	5.200	5.800
		(a2)	(a4+b2)	(b4+c2)	(c4+d2)	(d4+e2)	(e4+f2)	(f4+g2)	(g4+h2)	(h4+i2)
5	Rasio RBH/ PBH	90%	65%	70%	70%	68%	63%	64%	65%	64%
		(a4/a3)	(b4/b3)	(c4/c3)	(d4/d3)	(e4/e3)	(f4/f3)	(g4/g3)	(h4/h3)	(i4/i3)
	Kualitas	1	2	3	3	3	3	3	3	4

Tabel Penetapan Kualitas Pembiayaan BUS & UUS berdasarkan Akad Bagi Hasil

Tabel penetapan kualitas pembiayaan BUS/UUS berdasarkan akad bagi hasil. Tabel berikut dapat berubah mengikuti ketentuan yang berlaku.

Kemampuan Membayar				
Kualitas Pembiayaan				
Lancar	Dalam Perhatian Khusus	Kurang Lancar	Diragukan	Macet
Ketepatan pembayaran angsuran pokok dan porsi bagi hasil				
Pembayaran angsuran pokok tepat waktu; atau Pembiayaan belum jatuh tempo; dan/atau RBH ≥ 80% PBH	Tunggakan pembayaran angsuran pokok sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari; atau tunggakan pelunasan pokok sampai dengan 30 (tiga puluh) hari setelah jatuh tempo; dan/atau 50% < RBH/PBH < 80%	Tunggakan pembayaran angsuran pokok melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 120 (seratus dua puluh) hari; atau tunggakan pelunasan pokok melampaui 30 (tiga puluh) hari sampai dengan 60 (enam puluh) hari setelah jatuh tempo; dan/atau 50% < RBH/PBH < 80% dalam jangka waktu lebih dari 1 (satu) periode sampai dengan 6 (enam) periode pembayaran terakumulasi; atau RBH ≤ 50% PBH sampai dengan 3 (tiga) periode pembayaran terakumulasi	Tunggakan pembayaran angsuran pokok melampaui 120 (seratus dua puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari; atau tunggakan pelunasan pokok melampaui 60 (enam puluh) hari sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari setelah jatuh tempo; dan/atau 50% < RBH/PBH < 80% dalam jangka waktu lebih dari 6 (enam) periode sampai dengan 9 (sembilan) periode pembayaran terakumulasi; atau RBH ≤ 50% PBH dalam jangka waktu lebih dari 3 (tiga) periode sampai dengan 6 (enam) periode pembayaran terakumulasi.	Tunggakan pembayaran angsuran pokok melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari; atau tunggakan pelunasan pokok melampaui 90 (sembilan puluh) hari setelah jatuh tempo; dan/atau 50% < RBH/PBH < 80% dalam jangka waktu lebih dari 9 (sembilan) periode pembayaran terakumulasi; atau RBH ≤ 50% PBH dalam jangka waktu lebih dari 6 (enam) periode pembayaran terakumulasi.

Tabel Penetapan Kualitas Pembiayaan BPRS berdasarkan Akad Bagi Hasil

Tabel penetapan kualitas pembiayaan BPRS berdasarkan akad bagi hasil. Tabel berikut dapat berubah mengikuti ketentuan yang berlaku.

Kemampuan Membayar					
Komponen	Kualitas Pembiayaan				
	Lancar	Dalam Perhatian Khusus	Kurang Lancar	Diragukan	Macet
Ketepatan pembayaran angsuran pokok dan porsi bagi hasil					
Terdapat pembayaran angsuran pokok	Pembayaran angsuran pokok tepat waktu; Tunggakan pembayaran angsuran pokok belum melampaui 30 (tiga puluh) hari dan pembiayaan belum jatuh tempo; atau Tunggakan pelunasan pokok belum melampaui 15 (lima belas) hari setelah jatuh tempo; dan Rasio RBH terhadap PBH lebih besar dari atau sama dengan 80% (delapan puluh persen) (RBH ≥ 80% PBH).	Tunggakan pembayaran angsuran pokok telah melampaui 30 (tiga puluh) hari namun belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari; atau Tunggakan pelunasan pokok telah melampaui 15 (lima belas) hari namun belum melampaui 30 (tiga puluh) hari setelah jatuh tempo; dan/atau Rasio RBH terhadap PBH lebih dari 50% (lima puluh persen) dan lebih kecil dari 80% (delapan puluh persen) (50% < RBH/PBH < 80%).	Tunggakan pembayaran angsuran pokok telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari namun belum melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari; atau Tunggakan pelunasan pokok telah melampaui 30 (tiga puluh) hari namun belum melampaui 60 (enam puluh) hari setelah jatuh tempo; dan/atau Rasio RBH terhadap PBH lebih dari 30% (tiga puluh persen) dan lebih kecil dari atau sama dengan 50% (lima puluh persen) (30% < RBH/PBH ≤ 50%).	Tunggakan pembayaran angsuran pokok telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari namun belum melampaui 360 (tiga ratus enam puluh) hari; atau Tunggakan pelunasan pokok telah melampaui 60 (enam puluh) hari namun belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari setelah jatuh tempo; dan/atau Rasio RBH terhadap PBH lebih kecil dari atau sama dengan 30% (tiga puluh persen) selama 3 (tiga) periode pembayaran (RBH/PBH ≤ 30% selama 3 (tiga) periode pembayaran).	Tunggakan pembayaran angsuran pokok telah melampaui 360 (tiga ratus enam puluh) hari; atau Tunggakan pelunasan pokok telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari setelah jatuh tempo; dan/atau Rasio RBH terhadap PBH lebih kecil dari atau sama dengan 30% (tiga puluh persen) lebih dari 3 (tiga) periode pembayaran (RBH/PBH ≤ 30% lebih dari 3 (tiga) periode pembayaran).

Referensi Fatwa

1. Fatwa DSN-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah
2. Fatwa DSN-MUI Nomor 43/DSN-MUI/IV/2005 tentang *Line Facility*
3. Fatwa DSN-MUI Nomor 45/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*)
4. Fatwa DSN-MUI Nomor 55/DSN-MUI/V/2007 tentang Pembiayaan Rekening Koran Syariah Musyarakah
5. Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*
6. Fatwa DSN-MUI Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang *Refinancing* Syariah
7. Fatwa DSN-MUI Nomor 90/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah
8. Fatwa DSN-MUI Nomor 105/DSN-MUI/X/2016 tentang Penjaminan Pengambilan Modal Pembiayaan *Mudharabah*, Musyarakah dan *Wakalah Bil Istitsmar*
9. Fatwa DSN-MUI Nomor 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*
10. Fatwa DSN-MUI Nomor 134/DSN-MUI/II/2020 tentang Biaya Riil sebagai Akibat Penjadwalan Kembali Tagihan
11. Fatwa DSN-MUI Nomor 136/DSN-MUI/VII/2020 tentang Konversi, Pengubahan, dan Pengalihan Aset-Liabilitas Bank Konvensional Menjadi Aset-Liabilitas Bank Syariah

Departemen Perbankan Syariah
Otoritas Jasa Keuangan

Menara Radius Prawiro, Lantai 21
Komplek Perkantoran Bank Indonesia
Jl. M.H. Thamrin No.2 Jakarta Pusat 10350

(021) 2960 0000
www.ojk.go.id