

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Kajian Tentang Murabahah

##### 1. Pengertian Bai' Al Murabahah

*Murabahah* secara etimologi, memiliki asal kata *rabaha* yang berarti sesuatu yang tumbuh dalam dagangan, maka bagi orang Arab seseorang atau pedagang itu dianggap untung apabila aset dagangannya tumbuh / bertambah. Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, *Bai' al murabahah* yaitu “jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati”.<sup>10</sup> Dalam *bai' al murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. *Bai' al murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasanya disebut sebagai *murabahah* kepada pemesan pembelian. Syarat *bai' al murabahah* yaitu:

1. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
3. Kontrak harus bebas dari riba
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli jika terjadi barang cacat atau barang tidak sesuai dengan pembelian
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan dengan cara utang.

Secara prinsip jika syarat diatas tidak dipenuhi maka pembeli memiliki pilihan yaitu:

---

<sup>10</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*., hal. 101.

1. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
2. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual
3. Membatalkan kontrak

Jual beli secara *al murabahah* tersebut hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, sistem yang digunakan adalah *murabahah* kepada pemesan pembelian (*murabahah KPP*). Hal ini dinamakan demikian karena sipenjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan pihak pembeli yang memesannya.

a. Tujuan *Murabahah* Kepada Pemesan Pembeli (KPP).

Ide tentang jual beli *murabahah KPP* berakar pada dua alasan yaitu:

- 1) Mencari pengalaman, satu pihak yang berkontrak (pemesan pembelian) meminta pihak lain (pembeli) untuk membeli sebuah aset. Pemesan berjanji untuk membeli ganti membeli aset tersebut dan memberinya keuntungan. Pemesan memilih sistem pembelian ini, yang biasanya dilakukan secara kredit lenih akrena ingin mencari informasi dibanding alasan kebutuhan yang mendesak terhadap aset tersebut.
- 2) Mencari pembiayaan, dalam operasi perbankan syariah motif pemenuhan pengadaan aset atau modal kerja merupakan alasan utama yang mendorong datang ke bank. Pada gilirannya, pembiayaan yang diberikan akan membantu memperlancar arus kas (*cash flow*) yang bersangkutan.

Cara menjual secara kredit sebenarnya bukan bagian dari syarat sistem *murabahah* atau *murabahah* KPP, meskipun demikian, transaksi secara angsuran ini mendominasi praktik pelaksanaan kedua jenis *murabahah* tersebut. Hal ini karena memang seseorang tidak akan datang ke bank kecuali untuk mendapa kredit dan membayar secara angsuran.

b. Jenis *Murabahah* kepada Pemesan Pembelian (KPP)

Janji pemesan untuk membeli barang dalam *bai' al murabahah* bisa merupakan janji yang mengikat, namun bisa juga tidak mengikat. Para ulama syariah terdahulu sepakat bahwa pemesan tidak boleh diikat untuk memenuhi kewajiban membeli barang yang telah dipesan. Penawaran untuk nantinya tetap membeli atau menolak dilakukan karena pada saat transaksi awal orang tersebut tidak memiliki barang yang hendak dijualnya. Menjual barang yang tidak dimiliki adalah tindakan yang dilarang syariah karena termasuk *bai' al fudhuli*. Para ualam terdahulu telah memberikan alasan secara rinci mengenai pelarangan tersebut. Akan tetapi, beberapa ulama syariah modern menunjukkan bahwa konteks jual beli *murabahah* jenis ini dimana “belum ada barang” berbeda dengan “menjual tanpa kepemilikan barang”. Mereka berpendapat bahwa janji untuk membeli barang tersebut bisa mengikat pemesan. Terlebih lagi jika nasabah bisa “pergi” begitu saja akan sangat merugikan pihak bank atau penyedia barang. Barang sah dibeli sesuai dengan pesanan, tetapi ia meninggalkan begitu saja. Oleh karena itu, para ekonomi dan ulama kontemporer menetapkan bahwa pihak nasabah terikat hukum. Hal ini demi menghindari “*kemudharatan*”.

c. Murabahah KPP yang Disertai Kewajiban dan Memiliki Dampak Hukum

Jika pembeli menerima permintaan pemesan suatu barang atau aset, ia harus membeli aset yang dipesan tersebut serta menyempurnakan kontrak jual beli yang sah antara dia dan pedagang barang tersebut. Pembelian ini dianggap pelaksanaan janji yang mengikat secara hukum antara pemesan dan pembeli. Pembeli menawarkan aset ini kepada pemesan yang harus menrimanya demi janji yang mengikat secara hukum. Kedua belah pihak, pembeli dan pemesan, harus membuat sebuah kontrak dimana kontrak tersebut kontrak jual beli. Dalam jual beli ini, pembeli dibolehkan meminta pemesanan uang muka atau tanda jadi saat menandatangani kesepakatan di awal pemesanan.

Uang muka adalah jumlah yang dibayarkan oleh pemesan yang menunjukkan bahwa ia bersungguh-sungguh atas pesannya tersebut. Bila kemudian pemesan menolak untuk membeli aset tersebut, biaya riil pembeli harus dibayar dari uang muka. Bila nilai uang muka tersebut lebih sedikit dari kerugian yang harus ditanggung pembeli, pembeli dapat meminta kembali sisa kerugian pada pemesan. Beberapa bank islam menggunakan istilah *urbun* sebagai kata lain dari uang muka. Dalam yurisprudensi islam, *urbun* adalah jumlah uang yang dibayar dimuka kepada penjual. Ringkasnya, *arboun* adalah uang muka untuk sebuah pembelian. Bila pembeli memutuskan untuk tetap membeli barang tersebut, ia

tinggal membayar sisa harga. Bila ia batal membeli, maka uang tersebut akan hangus dan menjadi milik penjual.<sup>11</sup>

## 2. Syarat dan Rukun Murabahah

### a. Rukun Murabahah

- 1) Penjual
- 2) Pembeli
- 3) Barang
- 4) Harga dan margin
- 5) Akad<sup>12</sup>

### b. Syarat Murabahah

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 2) Kontrak pertama harus sesuai dengan rukun yang diterapkan.
- 3) Kontrak harus bebas riba.
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atau barang sesudah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya, jika pembelian dilakukan secara hutang.

Secara prinsip, jika syarat (1), (2), dan (5) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- c. Membatalkan kontrak.

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal. 104.

<sup>12</sup> Rivai, Veinthzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hal 146-147

### 3. Karakteristik Murabahah

Karakteristik murabahah dalam ekonomi islam harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Penjual, karakteristik murabahah yang pertama adalah si penjual harus memberi tahu kepada pembeli harga pembelian barang dan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Misalnya, BMT membeli barang dengan harga Rp 15 juta, biaya yang dikeluarkan barang tersebut adalah Rp 2 juta, maka pada saat BMT menawarkan barang tersebut ke nasabah menyatakan “kami menjual barang ini Rp 20 juta dan kami mengambil keuntungan 3 juta”.
- b. Biaya untuk penutupan biaya-biaya dalam murabahah keempat madzhab maliki (Maliki, Hanafi dan Hambali), membolehkan pembebasan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga tapi tidak boleh pembenaan biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal berguna. Keempat madzhab juga membolehkan pembebanan biaya tidak langsung yang dibayarkan pada pihak ketiga dan pekerjaan itu harus dilakukan pihak ketiga. Bila pekerjaan itu harus dilakukan pihak sipenjual, madzhab Maliki tidak membolehkannya, sedangkan ketiga madzhab lainnya membolehkan madzhab yang keempat sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya tidak langsung bila tidak menambah nilai barang dan tidak berkaitan dengan hal-hal yang tidak berguna.
- c. Waktu dan Margin

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ  
تُفْلِحُونَ ﴿١٣٠﴾

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan yang berlipat ganda dan bertaqwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan* “ (Q.S Ali-Imraan: 130)

Banyak orang terjerumus dalam riba disebabkan karena peminjaman dengan keuntungan yang didasarkan pada waktu pembayaran. Semakin lama orang yang meminjam maka keuntungan yang ditetapkan semakin besar. Ini bertentangan dengan islam dan termasuk jahiliyah yaitu utang dibayar lenoh dari pokoknya karena si peminjam yidak mampu membayar uangnya pada waktu yang ditetapkan.

Murabahah merupakan akad jual beli atas suatu barang, dengan harta yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperolehnya.<sup>13</sup>

#### 1. Jaminan

Pada dasarnya jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi dalam *bai' al-murabahah*, demikian juga dalam murabahah. Jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar si pemesan tidak main-main dengan pesanan. Si pembeli (penyedia embiayaan / lembaga keuangan) dapat meminta si pemesan (pemohon / nasabah) suatu jaminan (rahn) untuk dipegangnya. Dalam teknik operasionalnya barang-barang yang

<sup>13</sup>Rivai Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi...*, hal 145

dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran utang.<sup>14</sup>

## 2. Utang Dalam Murabahah

Secara prinsip, penyelesaian utang si pemesan dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan si pemesan kepada pihak ketiga atas barang pesanan tersebut. Apakah si pemesan menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban menyelesaikan utangnya kepada si pembeli. Jika si pemesan menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib melunasi seluruh angsurannya. Seandainya penjualan aset tersebut merugi, contohnya kalau nasabah merupakan pedagang juga, pemesan harus tetap menyelesaikan pinjamannya sesuai kesepakatan awal. Hal ini karena transaksi penjualan kepada pihak ketiga yang dilakukan nasabah merupakan akad yang benar-benar terpisah dari akad murabahah pertama dengan lembaga keuangan.

## 3. Penundaan Pembayaran oleh Debitur

Seorang nasabah yang mempunyai kemampuan ekonomis dilarang menunda penyelesaian utangnya dalam *bai' al-murabahah*. Bila seorang pemesan menunda penyelesaian utang tersebut, pembeli dapat mengambil tindakan yaitu dengan mengambil prosedur hukum untuk mendapatkan kembali utang itu dan mengklaim kerugian financial uang yang terjadi akibat penundaan. Prosedur

---

<sup>14</sup> Rivai Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi...*, hal 155



dan mekanismen penyelesaian sengketa antara lembaga keuangan syariah dan nasabahnya telah diatur melalui Badan Arbitrase Muamalah Indonesia (BAMUI), suatu lembaga yang didirikan bersama antara Kejaksaan Agung Republik Indonesia dan MUI.

#### 4. Bangkrut

Jika pemesan yang terutang dianggap pailit dan gagal menyelesaikan utangnya karena benar-benar tidak mampu secara ekonomi dan bukan karena lalai sedangkan ia mampu, kredit harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali.

### **B. Kajian Tentang Pembiayaan**

#### **1. Pengertian Pembiayaan**

Menurut UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam pasal 1 nomor (12) : “Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan umbalan atau bagi hasil.” Prinsip syariah adalah aturan atau perjanjian berdasarkan hukum Islam antara Bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.<sup>15</sup> Antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan

---

<sup>15</sup> Binti Nur Aisyah, *Managemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Teras: Yogyakarta, 2014), hal. 2.

memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak Bank oleh pihak lain (*Ijarah wa Iqtina*).<sup>16</sup>

## 2. Unsur-unsur Pembiayaan

Dalam pembiayaan mengandung berbagai maksud, atau dengan kata lain dalam pembiayaan terkandung unsur-unsur yang direkatkan menjadi satu. Menurut Kasmir (2002:103) terdapat lima unsur pembiayaan antara lain:

### a. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bahwa pembiayaan diberikan benar-benar diterima kembali dimasa datang sesuai jangka waktu yang sudah diberikan. Kepercayaan yang diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu pembiayaan berani dikururkan. Oleh karena itu sebelum pembiayaan dikururkan harus dilakukan penyelidikan dan penelitian tentang kondisi pemohon pembiayaan sekarang dan masa lalu untuk menilai kesungguhan dan etika baik nasabah terhadap bank.

### b. Kesepakatan

Kesepakatan antara pemohon dengan pihak bank. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Kesepakatan ini

---

<sup>16</sup> Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum...*, hlm.3

kemudian dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditandatangani kedua belah pihak.

c. Jangka Waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran yang sudah disepakati. jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini bisa diperpanjang sesuai dengan kebutuhan.

d. Resiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian pembiayaan akan memungkinkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu pembiayaan. Semakin panjang jangka waktu pembiayaan maka semakin besar resikonya, demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko disengaja, maupun resiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga tidak mampu melnasi pembiayaan yang diperoleh.

e. Balas Jasa

Dalam bank konvensional balas jasa dikenal dengan bunga. Disamping balas jasa dalam bentuk bunga bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi yang juga merupakan keuntungan bank.

Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya dikenal dengan bagi hasil.

### 3. Fungsi Pembiayaan

a. Pembiayaan dapat meningkatkan daya guna dari modal / uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas. Para pengusaha menikmati pembiayaan untuk memperluas atau memperbesar usahanya baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun usaha-usaha rehabilitas ataupun usaha baru.

b. Pembiayaan dapat meningkatkan daya guna dari modal / uang

1) Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat mengubah bahan mentah menjadi barang jadi sehingga *utility* bahan tersebut meningkat.

2) Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.

c. Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet, giro, wesel, promes dsb. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang,

karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah, baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

d. Pembiayaan menimbulkan gairah usaha masyarakat.

Pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank kemudian digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.

e. Pembiayaan sebagai alat stabilitas ekonomi.

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas diarahkan pada usaha-usaha seperti, pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi prasarana, pemenuhan kebutuhan pokok rakyat untuk menekan arus inflasi dan untuk usaha pembangunan ekonomi, maka pembiayaan memegang peran penting.

f. Pembiayaan sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional.

Para pengusaha memperoleh pembiayaan untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi kedalam struktur permodalan, maka peningkatan akan langsung terus menerus.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Rivai Veithzal dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), hal. 7.

#### 4. Jenis-Jenis Pembiayaan

Sesuai dengan akad pengembangan produk, maka bank islam memiliki banyak jenis pembiayaan. Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menjadi beberapa aspek, diantaranya:<sup>18</sup>

##### a) Pembiayaan menurut tujuan

Pembiayaan menurut tujuan dibedakan menjadi:

1. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
2. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan dalam rangka untuk melakukan investasi atau pengembangan barang konsumtif.

##### b) Pembiayaan menurut jangka waktu

Pembiayaan menurut jangka waktu dibedakan menjadi:

- 1) Pembiayaan jangka pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan jangka waktu 1 bulan sampai 1 tahun.
- 2) Pembiayaan waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan jangka waktu 1 tahun sampai 5 tahun.
- 3) Pembiayaan jangka panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan jangka waktu lebih dari 5 tahun.

jenis pembiayaan dalam lembaga keuangan islam akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu:

menurut jenis aktiva produk

##### a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil meliputi:<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup>Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Management*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara,2010)., hal 686

1) Pembiayaan Mudharabah

Pembiayaan mudharabah adalah transaksi penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul mal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan usaha tertentu sesuai syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati sebelumnya.

2) Pembiayaan Musyarakah

Pembiayaan musyarakah adalah transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana atau barang untuk menjalankan usaha antara kedua belah pihak sesuai nisbah yang telah disepakati. sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.

b. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang) meliputi:<sup>20</sup>

1) Pembiayaan Bai' Al Murabahah

Bai' al-murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. dalam hal al-murabahah, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

2) Pembiayaan Salam

Dalam pengertian yang sederhana, bai' as-salam berarti pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan dimuka.

3) Pembiayaan Isthisna'

---

<sup>19</sup>A Wangsawidjaja Z., *Pembiayaan Bank Syariah...*, hal 192,196

<sup>20</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik...*, hal 101-113

Transaksi bai' al-isthisna' merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah di sepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir.

c. pembiayaan dengan prinsip sewa meliputi:

1) pembiayaan Ijarah

ijarah adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.

2) Pembayaran Ijarah Muntahiya Biltamlik / Wa Iqtina

Pembiayaan ijarah muntahiya biltamlik / wa iqtina adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang dari pihak yang memberikan sewa kepada pihak penyewa.

d. Surat Berharga Syariah

Surat berharga syariah adalah surat bukti berinvestasi berdasarkan prinsip syariah yang lazim diperdagangkan di pasar uang dan atau pasar modal antara lain wesel, obligasi syariah, sertifikat dana syariah dan surat berharga lainnya berdasarkan prinsip syariah.

e. Penempatan

Penempatan adalah penanaman dari lembaga keuangan islam pada lembaga keuangan islam lainnya atau lembaga keuangan pembiayaan islam antara lain dalam bentuk giro, tabungan wadiah, deposito



berjangka, atau dalam bentuk penempatan lainnya sesuai dengan prinsip syariah.<sup>21</sup>

f. Penyertaan Modal

Penyertaan modal adalah penanaman lembaga keuangan syariah dalam bentuk saham pada perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan syariah, termasuk penanaman dana dalam bentuk surat utang konversi (*convertible bonds*) dengan opsi saham (*equity options*) atau jenis transaksi tertentu berdasarkan prinsip syariah yang berakibat lembaga keuangan syariah memiliki atau akan memiliki saham pada perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan syariah.<sup>22</sup>

g. Penyertaan Modal Sementara

Penyertaan modal sementara adalah penyertaan modal lembaga keuangan Islam dalam perusahaan untuk mengatasi kegagalan pembiayaan atau piutang (*debt to equity swap*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan bank Indonesia yang berlaku, termasuk dalam surat utang konvensi (*convertible bonds*) dengan opsi saham (*equity options*) atau jenis transaksi tertentu yang berakibat lembaga keuangan islam memiliki atau akan memiliki saham pada perusahaan nasabah.<sup>23</sup>

h. Transaksi rekening Administrasi

Transaksi rekening administrasi adalah komitmen dan kontijensi (*Off Balance Sheet*) berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas bank garansi, akseptasi / endosemen, *Irrevocable Letter of Credit (L/C)*,

<sup>21</sup>Muhammad, *Managemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Rajawali Press,2014), hal

<sup>22</sup>Ibid.,hal 313

<sup>23</sup>Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Management...*,hal 689

akseptasi wesel impor atas L/C berjangka, standby L/C, dan garansi lain yang berdasarkan prinsip syariah.<sup>24</sup>

i. Sertifikat Wadiah Bank Indonesia (SWBI)

SWBI adalah sertifikat yang diterbitkan Bank Indonesia sebagai bukti penitipan dana berjangka pendek dengan prinsip wadiah.<sup>25</sup>

Jenis aktiva yang tidak produktif yang berkaitan dengan aktiva pembiayaan adalah berbentuk pinjaman, yaitu pembiayaan Qardh atau talangan adalah penyediaan dana atau tagihan antara LKS dengan pembiayaan yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dengan jangka waktu tertentu.<sup>26</sup>

## 5. Tujuan pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu: tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro dijelaskan bahwa pembiayaan bertujuan:

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya: masyarakat yang tidak dapat melakukan akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.
- b. Tersedia dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melalui aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak yang minus dana, sehingga dapat digulirkan.

---

<sup>24</sup>Muhammad, *Managemen Dana Bank Syariah.*, hal 313

<sup>25</sup>Ibid.,hal 314

<sup>26</sup>Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Management ..*, hal 689

- c. Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat agar mampu meningkatkan daya produksi.
- d. Penyaluran kelebihan dana, artinya: dalam kehidupan masyarakat ada pihak yang kelebihan dana, sementara ada pihak yang kekurangan dana. Dalam kaitan dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan dana (surplus) kepada pihak yang kekurangan dana (minus).<sup>27</sup>

## **6. Penyebab Pembiayaan Bermasalah**

Pemberian suatu fasilitas kredit mengandung suatu resiko kemacetan. Akibatnya kredit tidak dapat ditagih sehingga menimbulkan kerugian yang harus ditanggung oleh bank. Sepandai apapun analisis kredit dalam menganalisis setiap permohonan kredit, kemungkinan kredit tersebut macet pasti ada. Hanya saja dalam hal ini, bagaimana meminimalkan resiko tersebut seminimal mungkin. Dalam praktiknya kemacetan suatu kredit disebabkan oleh beberapa unsur diantaranya kecerobohan dari pihak lembaga, kelemahan bank dalam analisis pembiayaan, dan dari pihak nasabah tersendiri adanya resiko bencana alam yang dialami oleh nasabah, dan kecerobohan dari nasabah dalam memanfaatkan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh pihak lembaga. Maka resiko yang dialami oleh bank sebagaimana yang dikutip oleh A.

---

<sup>27</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah...*, hlm.4-6

Wangsawidjaja Z, antara lain: *pertama*, tidak kembalinya pokok pembiayaan dan tidak mendapat imbalan, *ujrah* atau bagi hasil sebagaimana telah disepakati dalam akad pembiayaan antara pihak lembaga dan nasabah pembiayaan atau nasabah penerima fasilitas, *kedua*, bertambah besarnya biaya yang dikeluarkan oleh bank dan bertambahnya waktu untuk penyelesaian *Non Performing Financing* (NPF), dan *ketiga*, turunnya kesehatan pembiayaan bank (kolektibilitas pembiayaan menurun).<sup>28</sup>

Manajemen perkreditan Bank adalah kegiatan mengatur pemanfaatan dana-dana Bank, supaya produktif, aman, dan giro wajib minimalnya tetap sehat. Manajemen pengkreditan akan dapat dilakukan dengan baik jika didasarkan perhitungan yang matang dan terpadu dari pendapatan, keamanan, dan giro wajib minimalnya. Oleh karena itu pihak, pimpinan bank dituntut agar melaksanakan perencanaan, alokasi dan kebijaksanaan penyaluran kreditnya.<sup>29</sup> Pembiayaan bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah yang dalam pelaksanaannya pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debeturnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak negatif bagi kedua belah pihak (debitur dan kreditur). Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu dari resiko dalam suatu pelaksanaan pembiayaan. Risiko pembiayaan merupakan

---

<sup>28</sup> A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syari'ah*...,hal. 89.

<sup>29</sup> Malayu .S.P.Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, (PT.Bumi Aksara : Jakarta.2009), hal.

risiko yang disebabkan adanya *counterparty* dalam memenuhi kewajibannya. Dalam bank syariah, risiko pembiayaan mencakup risiko terkait produk dan risiko dengan pembiayaan korporasi.<sup>30</sup>

Dalam hal ini kaitanya dengan pembiayaan oleh nasabah, dimana agar tidak menjadi risiko dalam suatu pelaksanaan pembiayaan perlu adanya prinsip kehati-hatian dalam pengalokasian dana pada perdagangan. Perlu pengalokasian dana secara hati-hati agar dapat memenuhi syarat dan menepati jadwal yang telah dijanjikan sebelumnya. Risiko yang pasti dihadapi oleh setiap bank karena risiko ini sering juga disebut dengan risiko kredit. *Robert Tampubolon*, bahwa risiko kredit adalah eksposur yang timbul sebagai akibat kegagalan pihak lawan (*counterparty*) memenuhi kewajibannya. Disatu sisi risiko ini dapat bersumber dari berbagai aktivitas fungsional bank seperti penyaluran pinjaman, kegiatan treasuri dan investasi, dan kegiatan jasa pembiayaan perdagangan, yang tercatat dalam buku bank. Disisi lain risiko yang timbul karena kinerja satu atau lebih debitur yang buruk, kinerja debitur yang buruk ini dapat berupa ketidak mampuan atau ketidak mauan debitur untuk memenuhi sebagian atau seluruh perjanjian kredit yang telah disepakati bersama sebelumnya.<sup>31</sup>

Hal diatas menjelaskan tentang adanya risiko yang timbul karena kinerja satu atau lebih debitur yang buruk, itu disebabkan salah satunya ialah debitur yang tidak maksimal dalam pengalokasiannya, dan kinerja

---

<sup>30</sup>Adiwarman A.Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), hal. 260.

<sup>31</sup>Robert Tampubolon, *Risk Management: Pendekatan Kualitatif untuk Bank Komersial*, (Jakarta: PT. Elex Media Komputindo,2004), hal. 24.

debitur yang buruk ini dapat berupa ketidak mampuan atau ketidak mauan debitur untuk memenuhi sebagian atau seluruh perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama sebelumnya. Hal tersebut yang menjadi kendala bagi pembiayaan bermasalah. Perlu adanya perubahan bagi pihak debitur agar dalam kinerjanya tidak buruk dan dapat melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

## **7. Penyelesaian Pembiayaan Murabahah**

### **a. Penyelesaian melalui eksekusi jaminan**

Eksekusi jaminan disesuaikan dengan lembaga jaminan yang membebani benda jaminan tersebut, jaminan hipotik, jaminan hak tanggungan, dan jaminan fidusia. Pada jaminan hipotik eksekusi agunan diatur pada pasal 1178 BW, pada jaminan hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, bilamana debitur cidera janji ada 3 alternatif yang dapat dilakukan oleh bank yaitu:

- 1) Berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau
- 2) Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana pasal 14 (2) obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang dtentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu dari para kreditor-kreditor lain

- 3) Atas kesepakatan penjualan obyek jaminan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi

Ada juga penyelesaian lewat jalur litigasi yang ditempuh oleh bank bilamana nasabah tidak beritikad baik yaitu tidak menunjukkan kemauan untuk memenuhi kewajibannya sedangkan nasabah sebenarnya masih mempunyai harta kekayaan lain yang tidak dikuasi oleh bank atau disembunyikan atau mempunyai sumber-sumber lain untuk menyelesaikan kredit macetnya. Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama maka bilamana terjadi sengketa dalam bidang muamalah maka diselesaikan lewat Pengadilan Agama. Tujuan dari keberadaan Pengadilan Agama ialah bertugas memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang beragama Islam dibidangnya.

Secara prinsip, penyelesaian utang si pemesan dalam transaksi *murabahah* KPP tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan si pemesan kepada pihak ketiga atas barang pesanan tersebut. Apakah pemesan menjual barang kembali tersebut dengan keuntungan atau kerugian. Ia tetap berkewajiban menyelesaikan utangnya kepada si pembeli. Jika pemesan menjual barang tersebut sebelum masa angsurannya berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. Seandainya penjualan aset tersebut merugi, contohnya kalau nasabah adalah pedagang juga, pemesan tetap harus menyelesaikan pinjamannya sesuai dengan kesepakatan diawal. Hal ini karena transaksi penjualan

kepada pihak ketiga yang dilakukan nasabah merupakan akad yang benar-benar terpisah dari akad *al-murabahah* pertama dengan bank.<sup>32</sup>

Pembiayaan bermasalah yang dialami oleh pihak BMT Istiqomah Tulungagung disebabkan karena kurangnya kontrol dan pengawasan dari pihak BMT akibat kurangnya karyawan dan banyaknya nasabah yang tersebar, penyebab lainnya yaitu dari pihak nasabah lalai dalam melakukan angsuran pembayaran, menyalahgunakan fasilitas pembiayaan yang diberikan, tetapi ada juga nasabah yang terkena musibah sehingga belum bisa melakukan angsuran. Dalam penanganan penyelesaian pembiayaan bermasalah pihak BMT yang dilakukan pertama adalah menghubungi nasabah melalui via telepon atau pesan singkat (SMS) untuk mengingatkan bahwa ia mempunyai kewajiban untuk mengangsur pembiayaan yang telah diajukan sesuai dengan jatuh tempo. Dan setelah cara tersebut dilakukan berulang kali dan tanpa adanya respon dari nasabah maka bagian pembiayaan di BMT melakukan kunjungan kerumah nasabah tersebut.

Pada saat kunjungan itulah pihak BMT mengetahui kondisi nasabah pembiayaan tersebut, karena sebab apa nasabah telat membayar atau menunggak beberapa bulan. Setelah mengetahui alasan nasabah belum membayar, dari pihak BMT khususnya bagian pembiayaan akan melakukan kelonggaran berupa perpanjangan jangka waktu pembayaran. Hal ini dilakukan agar pihak nasabah mau membayar angsurab kembali. Kelonggaran yang diberikan pihak BMT maksimal jangka waktu pembayaran 10 tahun. Proses penanganan pembiayaan bermasalah :

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, hal. 105.



1. Macet : Penagih, offset jaminan, eksekusi, dll
2. Kurang lancar : Surat pemberitahuan, teguran, kunjungan.
3. Diragukan : Surat teguran, peringatan, kunjungan.

a. Penyelesaian Utang-Piutang Menurut Qur'an

1. Debitur wajib melunasi utang

Sesuai dengan tuntunan surat *Al Maidah* (5) ayat 1 yang berbunyi:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمٰتُ الْاَنْعٰمِ اِلَّا مَا يُتْلٰى  
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيْدُ ﴿١﴾

*“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu[388]. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.*<sup>33</sup>

Bahwa seorang yang beriman diwajibkan oleh Allah untuk memenuhi perpanjangan (akad-akad) yang dibuatnya. Jadi berdasarkan Surat *Al Maidah* ayat 1 tersebut, maka para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian (akad) wajib untuk memenuhi klausul-klausul yang telah disepakati dalam perjanjian. Karena itu pihak yang berutang (debitur) wajib memenuhi kewajibannya, yaitu membayar lunas utangnya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian (akad) utang-utangnya yang telah dibuatnya. Utang-piutang tersebut dapat timbul karena adanya hubungan jual beli / perdagangan (*tijaratan*) tidak secara tunai ataupun utang yang timbul bukan dari jual beli, yaitu pinajamn biasa (*qard*). Kewajiban pihak yang berutang (debitur) untuk melunasi utang tersebut

<sup>33</sup> A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah...*, hal 447-448

tetap ada walaupun debitur telah meninggal dunia dan utangnya belum lunas.

## 2. Eksekusi Agunan Utang

Dihubungkan dengan surat Al Baqarah (2) ayat 283 sebagaimana tersebut diatas, maka dalam utang-piutang yang timbul karena perdagangan (*tijaratan*) tidak secara tunai dan terhadap utang tersebut ada agunan. Begitu juga pemberian fasilitas pembiayaan oleh bank syariah wajib ada agunan. Melakukan eksekusi pencairan terhadap jaminan utang dan menyedekahkan sisa utang sebagaimana diuraikan di atas, merupakan *second way out* oleh kreditur, apabila *first way out* tidak berhasil untuk melunasi hutang debitur. Dengan memberikan piutang sebagai sedekah kepada debitur yang dalam kesulitan, berarti hubungan hukum berupa utang-piutang antara kreditur dan debitur telah selesai/berakhir. Secara hukum positif (*konvensional*), sedekah kepada debitur tersebut dikategorikan sebagai pembebasan utang atau hapus utang tagih oleh kreditur terhadap debitur. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hukum Perdata, pembebasan utang tidak boleh dipersangkakan melainkan harus dibuktikan, jadi kepada debitur yang bersangkutan adanya pembebanan utang tersebut harus diberitahukan secara tertulis.

### b. Penyelesaian Utang-Piutang Berdasarkan Hadist

#### 1. Debitur wajib melunasi utang

Riwayat *Abu Hurairah ra.*, ia berkata: *Seorang lelaki mempunyai piutang kepada Rasulullah saw., lalu ditagihnya dengan cara kasar. Karena itu para sahabat tidak senang terhadap orang itu. Maka*

bersabdalah Nabi saw. : *“Orang yang berpiutang berhak menagih. Berikanlah dia seekor unta muda, kemudian berikanlah kepadanya!”* Kata para sahabat. *“Tidak ada unta muda, ya Rosulullah. Yang ada hanya unta dewasa dan lebih bagus daripada untanya.”* Sabda Beliau, *“Belilah! Kemudian berikan kepadanya. Sesungguhnya sebaik-baik kamu, ialah yang paling baik membayar utang.”* Berdasarkan hadist tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa melunasi utang itu merupakan suatu kewajiban bagi debitur.

## 2. Restrukturasi Utang

Dalam hadist-hadist yang lain dijelaskan bahwa apabila seorang debitur mengalami kesulitan dalam membayar utangnya, maka kepada debitur yang bersangkutan diberikan kelapangan untuk membayar utangnya oleh krediturnya, bahkan kreditur dapat memberikan hapus tagih sebagian atau seluruh sisa utang debiturnya. Hadis-hadis tersebut antara lain berbunyi sebagai berikut:

Dari *Hudzaiifah ra.*, katanya *Rasulullah saw*, bersabda *“Beberapa orang malaikat bertemu dengan roh seseorang yang sebelum kamu, lalu mereka bertanya , ‘Kebajikan apa sajakah yang pernah Anda lakukan?’* Jawab orang (roh) itu, *‘Tidak ada!’* Kata para malaikat, *‘Cobalah Anda ingat-ingat!’* Jawab orang itu, *‘Memang, aku pernah memberi piutang kepada orang banyak, lalu kuperintahkan kepada pegawai-pegawaku supaya memberi tangguh kepada orang-orang yang kesukaran, serta memberi kelonggaran kepada orang-orang yang kesukaran, serta mmeberi*

*kelonggaran kepada orang-orang yang berkecukupan.’ Lalu Allah ‘Azza wa Jalla berfirman kepada para malaikat, ‘Beri kelapangan pula dia!’”*

*Dari Abdullah bin Abu Qatadah ra., katanya:”Abu Qatadah mencari seseorang yang berutang kepadanya dan menghilang, kemudian orang itu bertemu. Dia berkata kepada Abu Qatadah, ‘Aku sedang dalam kesulitan.’ Maka kata Abu Qatadah, ‘Demi Allah! Demi Allah! Aku mendengar Rasulullah swa. Bersabda: ‘Siapa yang ingin dibebaskan Allah dari kesulitan pad ahari kiamat, maka hendaklah dia memberi kelapangan bagi orang-orang yang dalam kesulitan atau membebaskannya dari utang.”*

Cerita dari Ka’ab ra., katanya: Pada suatu waktu ketika dia menagih piutangnya kepada Ibnu Abu Hadrah di masjid. Kedua-duanya keras suaranya hingga terdengar oleh Rasulullah saw. Yang ketika itu sedang berada dirumahnya. Rasulullah saw, keluar mendatangi keduanya sehingga tabir kamar beliau jadi melongo terbuka saja. Beliau memanggil. “Hai, Ka’ab!”. “Saya, ya Rasulullah!” Sabda *Nabi saw.*, “*Kurangilah piutangmu itu sebegini!*” )Nabi memberi isyarat seperdua). Jawab Ka’ab, “*Ya, saya kurangi ya, Rasulullah!*” Kata Rasulullah kepada Ibnu Abu Hadrah, “*Nah! Berdirilah dan bayarlah utang Anda!*” Penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakar, didalam Ilmu fikih dinamakan “*Sulh*”.

### 3. Pengalihan piutang

Pengalihan piutang (*Hawalah*) dapat dilakukan oleh kreditur terhadap debitur yang tidak mampu kepada debitur yang mampu. Hal itu

merupakan salah satu bentuk penyelesaian utang-piutang dalam Islam dapat dilakukan berdasarkan hadist dari Abu Hurairah ra. (Riwayat Bukhari). *Rasulullah saw*, bersabda: *“Menunda-nunda pembayaran utang yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman. Maka, jika seseorang di antara kamu dialihkan hak penagihan piutangnya (dihawalahkan) kepada pihak yang mampu, terimalah.”*

c. Penyelesaian Utang-Piutang Berdasarkan Empat Mazhab

1. Mazhab Maliki berpendapat bahwa *qard* dalam istilah Ilmu fikih berarti menyerahkan sesuatu yang bernilai harta kepada orang lain untuk mendapatkan manfaatnya, dimana harta yang diserahkan tadi tidak boleh diutangkan lagi dengan cara tidak halal, (dengan ketentuan) barang itu harus di ganti pada waktu yang akan datang, dengan syarat gantinya tidak beda dengan yang diterima. Yang dimaksud dengan “Sesuatu yang bernilai harta” mengecualikan sesuatu yang tidak bernilai harta, seperti menyerahkan bara api untuk membakar kayu dan lain sebagainya seperti kebiasaan orang yang saling bertukar sesuatu yang tidak bernilai harta, maka yang demikian tidak disebut *qard* karena barangnya tidak bernilai harta. Yang dimaksud dengan “untuk mendapatkan manfaatnya” bahwa manfaat dari hutang itu hanya untuk yang berutang, ia mengecualikab riba, karena dalam riba manfaatnya untuk yang mengutangkan. Yang dimaksud dengan “tidak boleh diutangkan lagi”, mengecualikan akad pinjam meminjam, karena dalam pinjam-meminjam pihak peminjam boleh meminjamkan lagi, dan yang demikian itu tidak disebut *qard*.

Yang dimaksud dengan “harus diganti” mengecualikan hibah, karena dalam hibah tidak ada ganti. Sedangkan yang dimaksud dengan “syarat gantinya tidak beda dengan yang diterima” mengecualikan jual beli sistem *salam* dan *sharf* (pertukaran uang), karena dalam akad *salam* modalnya berbeda dengan barangnya. Demikian juga dalam *sharf*, karena dua mata uang yang dipertukarkan berbeda antara satu dengan yang lain. Yang dimaksud dengan “pada waktu yang akan datang” mengecualikan pertukaran barang yang sama secara langsung. Misalnya menukarkan 1 (satu) *irdabb* gandum dengan barang yang sama secara langsung. Yang demikian tidak disebut *qard*, melainkan pertukaran biasa. Semua yang sah di akad *salam* sah di akad *qard*, baik berupa barang-barang dagangan, hewan, atau barang yang ada persamaannya. Selanjutnya menurut mazhab Maliki terdapat beberapa ketentuan berkaitan dengan *qard*, yaitu:

a. Semua jenis barang yang sah dijual *salam* sah diutangkan

Semua jenis barang seperti barang yang ditakar, ditimbang, dan dihitung; semua itu boleh diutang *salam*, sah diutangkan. Demikian juga sah mengutangkan hewan dan barang-barang dagangan, karena jenis ini sah dijual *salam*, tentu sah diutangkan.

b. Pihak yang mengutangkan haram menerima hadiah dari pengutang

Pihak yang mengutangkan haram menerima hadiah dari pengutang, kecuali memang mempunyai kebiasaan memberi hadiah dari sebelumnya atau, kondisi memaksanya untuk memberi hadiah, seperti dalam acara perkawinan dan lain sebagainya. Sedangkan hadiah

yang diberikan karena utang tadi, maka hukumnya *haram* lahir dan batin. Tetapi bila diberikan karena perasaan senang dan suka, maka halal secara batin, tetapi secara lahir hakim tidak boleh membenarkan. Demikian juga diharamkan dalam qard, menentukan syarat untuk mendapatkan manfaat, misalnya mensyaratkan diganti dengan hewan yang sehat padahal hewan yang diutangkan lemah. Karena itu tidak sah mengutangkan sapi yang tidak kuat membajak, kemudian mensyaratkan diganti sapi yang kuat membajak, atau mengutangkan gandum kotor dengan syarat terima gandum yang bersih.

c. Penyelesaian utang menurut *mazhab maliki*

Bahwa dengan dilakukan akad berarti barang yang diutangkan menjadi milik pengutang, seperti halnya dalam sedekah; hibah, dan 'ariyah. Ketika barangnya diterima boleh jadi ia diberi batas waktu tertentu atau tidak, karena itu penyelesaian utang menurut *mazhab maliki* adalah sebagai berikut:

1. Penyelesaian utang dengan batas waktu

Bila diberi batas waktu tertentu, maka pembayaran kembali utang wajib tepat waktu, sekalipun ia belum sempat memanfaatkan barang itu sebagaimana biasanya.

2. Penyelesaian utang tanpa batas waktu

a) Penyelesaian utang berdasarkan adanya kebiasaan

Bila tidak diberi batas waktu tertentu, boleh jadi ada kebiasaan (dalam masyarakat) dimana utang-piutang semacam itu biasanya dikembalikan pada waktu khusus,

seperti ketika seseorang berutang gandum dan kebiasaan masyarakat setempat mengembalikan setelah musim panen, maka kebiasaan itu berlaku sama seperti diberi batas waktu. Oleh sebab itu, ia harus mengganti pada waktu biasanya.

b) Penyelesaian utang bila tidak ada kebiasaan

Bila tidak ada kebiasaan tertentu (dalam masyarakat), maka belum wajib ganti kecuali setelah barang itu dimanfaatkan sebagaimana biasanya. Pengutang boleh mengembalikan seperti barang yang diutangnya atau dengan barang utang itu sendiri, baik barang itu ada persamaannya atau tidak, dengan syarat tidak ada perubahan bertambah atau berkurang. Bila ada perubahan, maka wajib mengganti seperti barang yang diutangkan.

Jadi penyelesaian pembiayaan *murabahah* adalah suatu tindakan dari pihak lembaga keuangan syariah dimana dari pihak lembaga tersebut perlu kehati-hatian dalam memberikan suatu pembiayaan kepada calon nasabah peminjam. Karena pada kenyataannya banyak sekali pembiayaan yang macet karena hal yang bisa dikatakan sepele baik dari faktor *ekstern* (dari pihak nasabah) maupun *intern* (pegawai kantor / lembaga), seperti yang sudah dijelaskan diatas bahwa ada penyelesaian utang-piutang menurut Qur'an, Hadist dan penyelesaian utang-piutang menurut empat mazhab. Penyelesaian pembiayaan secara damai dan penyelesaian secara saluran hukum.



## 8. Penyelamatan Pembiayaan Murabahah

Penyelamatan pembiayaan (reatrukturasi pembiayaan) adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan di kalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan bank dalam mengatasi pembiayaan bermasalah. Restrukturasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Bank Umum Syariah (BUS) dan UUS dapat melakukan restrukturasi pembiayaan terhadap nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan masih memiliki prospek usaha yang baik serta mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturasi.

Terdapat beberapa aturan Bank Indonesia yang berlaku bagi BUS dan UUS dalam melakukan restrukturasi pembiayaan, yaitu:

1. Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tanggal 25 September 2008 tentang Restrukturasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, sebagaimana telah diubah dengan PBI No. 13/9/PBI/2011 tanggal 8 Februari 2011.
2. Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/34/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/35/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 perihal Restrukturasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, sebagaimana telah diubah dengan SEBi NO. 13/18/DpBs tanggal 30 Mei 2011.

Dari ketentuan Bank Indonesia diatas dapat disimpulkan bahwa restrukturasi adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah yang mempunyai prospek usaha agar dapat menjalankan kegiatan usahanya kembali sehingga dapat menyelesaikan kewajibannya kepada bank.<sup>34</sup> restrukturasi terhadap pembiayaan bermasalah berdasarkan prinsip syariah dilakukan antara lain melalui:

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Penjadwalan kembali (*recheduling*) yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, tidak termasuk perpanjangan atas pembiayaan *mudharabah* atau *murabahah* yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar.

2. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain meliputi:

- a. Perubahan jadwal pembayaran
- b. Perubahan jumlah angsuran
- c. Perubahan jangka waktu
- d. Perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudharabah* atau *murabahah*

---

<sup>34</sup> A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah..*, hal 447-448

- e. Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudharabah* atau *murabahah* dan atau
- f. Pemberian potongan

3. Penataan kembali (*restructuring*)

Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan pembayaran pembiayaan yang antara lain meliputi:

- a. Penambahan dana fasilitas pembayaran BUS atau UUS
- b. Konversi akad pembiayaan
- c. Konversi pembiayaan menjadi Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah
- d. Konversi pembiayaan menjadi Penyertaan Modal Sementara pada perubahan nasabah yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*

Langkah-langkah tersebut dalam pelaksanaannya dapat dilakukan secara bersamaan, misalnya pemberian keringanan jumlah angsuran disertai kelonggaran jadwal pembayaran. Tentunya kombinasi tidak diperlukan apabila restrukturasi dilakukan dengan cara konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah, karena dengan cara tersebut kewajiban nasabah penerima fasilitas kepada BUS atau UUS menjadi lunas dan bank syariah yang bersangkutan menjadi pemegang saham dari perusahaan nasabah tersebut. Penyertaan modal ini bersifat sementara karena berdasarkan peraturan Bank Indonesia, bank syariah tersebut wajib untuk melepaskan penyertaan apabila telah sampai jangka waktu paling lama 5 tahun, atau perusahaan

nasabah tempat penyertaan modal sementara telah memperoleh laba kumulatif. Bank wajib menghapus buku penyertaan sementara apabila telah melampaui jangka waktu 5 tahun.<sup>35</sup>

Maka penyelamatan pembiayaan murabahah ialah langkah-langkah yang dilakukan oleh bank dalam mengatasi pembiayaan bermasalah. Upaya penyelamatan pembiayaan dapat juga dilakukan dengan tindakan *rescheduling* (penjadwalan kembali), dimana suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu pinjaman atau jangka waktu angsuran, *reconditioning* (persyaratan kembali) merupakan perubahan atas sebagian / seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain, perubahan jadwal pembayaran dan perubahan nisbah.<sup>36</sup>

### C. Kajian Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini menjadi salah satu acuan dalam melakukan penelitian sehingga dapat memperkaya teori dalam mengkaji penelitian skripsi yang dilakukan. Dari penelitian terdahulu, penulis tidak menemukan penelitian dengan judul yang sama seperti judul penelitian yang penulis bidik. Namun penulis mengangkat beberapa penelitian sebagai referensi dalam memperkaya bahan kajian pada penelitian penulis. Berikut penelitian terdahulu berupa beberapa jurnal yang penulis bidik, yaitu antara lain:

Penelitian Andani,<sup>37</sup> yang bertujuan untuk menganalisis penanganan pembiayaan pada akad murabahah, dengan metode kualitatif. Hasil penelitian

---

<sup>35</sup> Dr. A. Wangsawidjaja Z., S.H.,M.H, *Pembiayaan Bank Syariah...*,hal 450

<sup>36</sup> *Ibid.*,hal. 449.

<sup>37</sup> Dede Dwi Andini, 2016, IAIN Purwokerto, *Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto.*

*pertama*, faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto digolongkan dalam 3 (tiga) aspek yaitu, aspek eksternal, aspek internal nasabah dan aspek internal bank. Namun faktor penyebab pembiayaan bermasalah yang paling sering terjadi adalah penurunan pendapatan usaha nasabah, tidak terpenhinya analisis pembiayaan karena ada unsur kejar target, adanya tindakan yang kurang mengenakan dari bank kepada nasabah ketika nasabah ingin menambah pembiayaan, kurang sopannya karyawan penagih dalam proses penagihan / bertamu dan karena nasabah tidak memiliki kiat untuk membayar angsuran (karakter nasabah kurang baik). *Kedua*, dalam penanganan pembiayaan bermasalah, Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto memiliki beberapa tahapan penyelesaian pembiayaan bermasalah khususnya yang terjadi dalam pembiayaan konsumtif / murabahah, seperti: dilakukan penagihan (untuk nasabah kategori DPK), penebusan agunan dan langkah terakhir penanganan adaah dengan cara lelang eksekusi baik melalui kantor pengadilan ataupun tanpa fiat pengadilan (untuk nasabah NPF / WO dan pengikatan tidak sempurna / ada masalah legal).

Penelitian Tiffani,<sup>38</sup> yang bertujuan untuk menangani pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan *murabahah*, dengan metode yang digunakan adalah rumusan tata cara tertentu secara sistematis untuk membahas sesuatu yang dimaksud agar kerja tersebut bisa tercapai sesuai apa yang diharapkan dan benar, hasilnya yang menjelaskan tentang transaksi murabahah merupakan salah satu transaksi jual beli yang mendominasi penyaluran dana di KJKS BMT Bahtera. Begitu juga dengan KJKS BMT

---

<sup>38</sup> Ayu Tiffani, 2012, IAIN Walisongo, *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Bahtera Pekalongan*.

Bahtera yang memiliki berbagai macam produk yang menggunakan akad murabahah. Prosedur permohonan pembiayaan KJKS BMT bahtera dapat dilakukan dengan cara: menjadi anggota KJKS bahtera mengisi formulir aplikasi dengan melampirkan dokumen persyaratan yang telah ditetapkan oleh KJKS BMT Bahtera , kemudian pegawai BMT akan melakukan verifikasi atas kebenaran data anggota pemohon, dan menentukan apakah permohonan anggota / calon anggota tersebut disetujui atau tidak.

Penelitian Andini,<sup>39</sup> yang bertujuan untuk penyelesaian dan menyelamatkan pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah, dengan metode kualitatif. Dalam mennghadapi pembiayaan bermasalah Bank Nagari Syariah telah menyiapkan kiat-kiat bagaimana cara untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Diantaranya tindakan penyelesaian dan penyelamatan. Upaya penyelamatan pertama yang ditempuh bank adalah dengan musyawarah, setelah musyawarah dilanjutkan dengan upaya restrukturisasi, dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian pembiayaan seperti perpanjangan jangka waktu pembiayaan, dan penundaan angsuran kepada bank. Upaya penyelesaian yang dilakukan pihak bank adalah dengan upaya litigasi dan non litigasi. Upaya nono litigasi yaitu dengan menyelesaikan perkara pada arbitase, sementara upaya litigasi adalah menyelesaikan perkara perbankan syariah dengan menempuh jalur pengadilan, yaitu pengadilan agama berdasarkan undang-undang nomor 3 tahun 2006.

---

<sup>39</sup> Paramitha Try Andini, 2011, Universitas Andalas Padang, *Penyelamatan dan Penyelesaian Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Murabahah Pada Bank Nagari Unit Syariah Padang*.

Penelitian Nurrosyidah,<sup>40</sup> yang bertujuan untuk mengetahui strategi penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah yang dilakukan KJKS Kube Colomadu Sejahtera dan disesuaikan dengan fatwa DSN MUI. Metode yang digunakan deskriptif evaluatif. Hasil dari penelitian ini adalah didapatkan bahwa faktor penyebab pembiayaan bermasalah dapat berasal dari nasabah dan BMT. Adapun penyelesaian pembiayaan murabahah yang bermasalah yang dilakukan KJKS BMT Kube Colomadu Sejahtera adalah upaya pencegahan dan penyelamatan pembiayaan bermasalah. Upaya pencegahan, meliputi: a. *Cash collection*, b. *Rescheduling*, c. *Reconditioning*, d. *Restructuring*. Sedangkan, upaya penyelesaian dengan mengeksekusi jaminan / agunan, baik dengan pencairan *cash collateral*, penagihan kepada pinjaman, pengambilalihan agunan oleh BMT, penjualan sukarela atau penjualan agunan melalui lelang.

Penelitian Linawati,<sup>41</sup> yang bertujuan untuk menangani kredit macet akad murabahah untuk meminimalisir resiko, dengan menggunakan metoden penelitian kualitatif. Dimana penyelesaian pembiayaan macet dapat dilakukan dengan cara melalui keringanan membayar tunggakan pokok, penjualan agunan, pengambilalihan aset debitur oleh Lembaga Keuangan, novasi pembiayaan bermasalah kepada pihak ketiga dengan kompensasi asset perusahaan debitur kepada pihak ketiga. Penyaluran kredit merupakan kegiatan utama suatu lembaga keuangan. Di lain pihak, penyaluran kredit mengandung resiko bisnis terbesar dalam Lembaga Keuangan.

---

<sup>40</sup> Anis Mufarrihah Nurrosyidah, 2016, UM Surakarta, *Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Pembiayaan Murabahah di KSKJ BMT Kube Colomadu Sejahtera*

<sup>41</sup> Adhita Sona Mei Linawati, 2012, IAIN Walisongo Semarang, *Penanganan Kredit Macet Akad Murabahah Untuk Meminimalisir Resiko di BMT Fosilatama Semarang*