

**UPAYA BANK SYARIAH DALAM PENYELAMATAN  
PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH PADA  
KPR SYARIAH**

(Studi di BRI Syariah Cabang Malang)

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Menyelesaikan Program Sarjana  
Strata Satu Program Studi Ilmu Hukum**



Oleh :

**RATHI AYU PUTRI H.P.D.  
0410113165**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG  
2010**

## LEMBAR PERSETUJUAN

UPAYA BANK SYARIAH DALAM PENYELAMATAN PEMBIAYAAN  
MURABAHAH BERMASALAH PADA KPR SYARIAH  
(Studi di BRI Syariah Cabang Malang)

Oleh:

**RATIH AYU PUTRI HPD**

NIM. 0410113165

Disetujui pada tanggal: 05 Februari 2010

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Siti Hamidah, SH. MM  
NIP : 19660622 199002 2 001

Djumikasih, SH. MH  
NIP. 19721130 199802 2 001

Mengetahui

Ketua Bagian Hukum Perdata

Rachmi Sulistyarini .SH.MH

NIP. 19611112 198601 2 001

## LEMBAR PENGESAHAN

UPAYA BANK SYARIAH DALAM PENYELAMATAN PEMBIAYAAN  
MURABAHAH BERMASALAH PADA KPR SYARIAH  
(Studi di BRI Syariah Cabang Malang)

Oleh:

**RATIH AYU PUTRI H.P.D.**

NIM. 0410113165

Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing pada tanggal 2 Maret 2010

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Siti Hamidah, S.H., M.M.

NIP : 19660622 199002 2 001

Djumikasih, S.H., M.H.

NIP : 19721130 199802 2 001

Ketua Majelis Penguji,

Ketua Bagian Hukum Perdata,

Dr. Sihabbudin S.H., M.H.

NIP : 19591216 198503 1 001

Rachmi Sulistyarini, S.H, M.H

NIP : 19611112 198601 2 001

Mengetahui,

Dekan,

Herman Suryokumoro, S.H, M.S

NIP : 19560528 198503 1 002

## KATA PENGANTAR

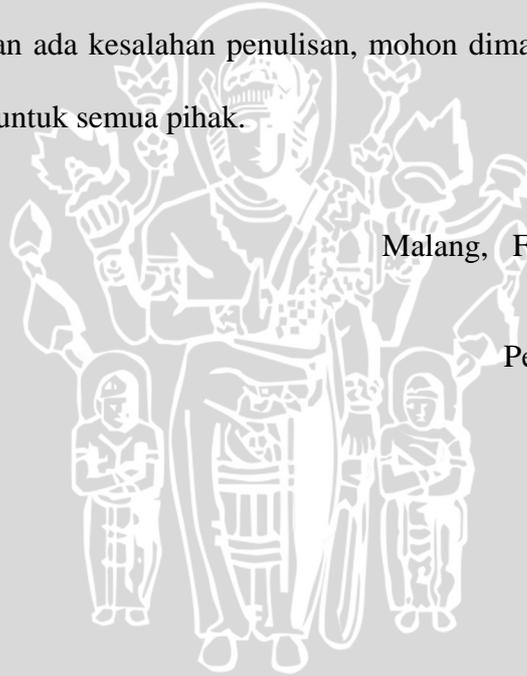
Puji syukur penulis panjatkan pada Allah SWT sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan mengangkat judul “Upaya Bank Syariah dalam Penyelamatan Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada KPR Syariah (Studi di BRI Syariah Cabang Malang)” sebagai syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan ilmu hukum.

Skripsi ini juga tak lepas dari upaya, kesabaran dan bantuan dari berbagai pihak, oleh sebab itu penulis turut mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Herman Suryokumoro, SH.MS, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
2. Ibu Rachmi Sulistyarini, SH.MH, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
3. Ibu Siti Hamidah, SH.MM, selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi ini.
4. Ibu Djumikasih, SH.MH, selaku Dosen Pembimbing Pendamping dalam penulisan skripsi ini.
5. Seluruh dosen majelis dan pengurus Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
6. Bapak Ari Hidayat, selaku Pelayanan Intern BRI Syariah Cabang Malang.
7. Bapak Wahyu Arie Wibisono, selaku General Affair BRI Syariah Cabang Malang.
8. Ibu, (alm.)Bapak, Mba Dewi&Mas Alan, Mba Bondhan&Mas Iwan, Mas Indra dan O Lucky tercinta yang selalu membantu baik moril maupun materiil dalam penyelesaian skripsi ini.

9. Keponakan-keponakanku Aqsa, Keisha dan Radith, te sayang kalian.
10. Teman bermain yang aneh (rafi, dyo, ulil, kunik, aci, dodon), indri dan keluarga Lucky (mama, teh prili, a'tony dan teh iva) yang selalu memberikan motivasi.
11. Pihak-pihak lain yang turut serta membantu terselesaikannya skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik membangun diharapkan untuk kesempurnaan skripsi. Apabila selama proses penulisan ada kesalahan penulisan, mohon dimaafkan dan semoga skripsi ini bermanfaat untuk semua pihak.



Malang, Februari 2010

Penulis

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	v
DAFTAR TABEL .....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN .....	ix
ABSTRAKSI .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	12
D. Manfaat Penelitian .....	12
E. Sistematika Penulisan .....	13
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b>	
A. Bank Syariah .....	15
1. Pengertian Bank Syariah .....	15
2. Ciri-ciri Bank Syariah .....	17
3. Tujuan Bank Syariah .....	19
4. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional .....	20
5. Prinsip Dasar Operasional Bank Syariah .....	22
B. Pembiayaan Murabahah .....	25
1. Pengertian Pembiayaan Murabahah .....	25
2. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah .....	25
3. Tujuan Pembiayaan Murabahah .....	27
4. Jenis-jenis Pembiayaan Murabahah .....	27
5. Syarat Murabahah .....	28
6. Rukun Murabahah .....	29
7. Uang Muka dalam Murabahah .....	29
8. Utang dalam Murabahah .....	30
9. Penundaan Pembayaran dalam Murabahah .....	30
10. Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah .....	31
C. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	31
1. Pengertian KPR .....	31
2. Jenis Pembiayaan KPR .....	33
3. Kelebihan KPR .....	32
D. Pembiayaan Bermasalah .....	34
1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah .....	34
2. Kriteria Kualitas Pembiayaan .....	34
3. Risiko Pembiayaan .....	37
4. Penyelamatan terhadap Pembiayaan Bermasalah .....	38

**BAB III METODE PENELITIAN**

A. Metode Pendekatan .....	40
B. Alasan Pemilihan Lokasi .....	40
C. Jenis dan Sumber Data .....	41
D. Teknik Pengumpulan Data .....	42
E. Populasi dan Sampel .....	42
F. Teknik Analisis Data .....	43
G. Definisi Operasional .....	44

**BAB IV UPAYA BANK SYARIAH DALAM PENYELAMATAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH PADA KPR SYARIAH**

A. Gambaran Umum BRI Syariah .....	45
1. Sejarah BRI Syariah .....	45
2. Lokasi BRI Syariah .....	50
3. Visi dan Misi BRI Syariah .....	50
4. Struktur Organisasi .....	51
5. Produk Pembiayaan BRI Syariah .....	52
B. Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah .....	54
1. Syarat-syarat dalam Pembiayaan Murabahah .....	55
2. Prosedur Pembiayaan Murabahah .....	56
3. KPR Bermasalah dalam Pembiayaan Murabahah .....	57
C. Indikator Pembiayaan Murabahah Bermasalah .....	62
D. Upaya Menyelamatkan Pembiayaan Murabahah Bermasalah dalam KPR Syariah .....	67
E. Faktor Pendukung dan Penghambat dalam Penyelamatan Pembiayaan Murabahah pada KPR Syariah Bermasalah .....	73

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	81
B. Saran .....	82

DAFTAR PUSTAKA .....	83
LAMPIRAN .....	



**DAFTAR TABEL**

Tabel 1. Perbedaan antara Bunga/Riba dan Bagi hasil..... 48

Tabel 2. Pembiayaan pada BRI Syariah Cabang Malang..... 54

Tabel 3. Pembayaran uang muka KPR BRI Syariah ..... 61



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Struktur Organisasi BRI Syariah Cabang Malang ..... 52



## DAFTAR LAMPIRAN

- A. 1. Surat Penetapan Pembimbing Skripsi
2. Surat Keterangan Penelitian (BRI Syariah Cabang Malang)
3. Kartu Bimbingan Skripsi
  
- B. 1. Aplikasi Permohonan Pembiayaan Kepemilikan Rumah BRI Syariah Cabang Malang
2. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah
3. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 13/DSN-MUI/IV/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah



## ABSTRAKSI

Ratih Ayu Putri HPD, Hukum Perdata Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Februari 2010, **Upaya Bank Syariah dalam Penyelamatan Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada KPR Syariah (Studi di BRI Syariah Cabang Malang)**, Siti Hamidah, SH,MM; Djumikasih SH,MH.

Bank Syariah merupakan fenomena baru perbankan yang cukup menjanjikan. Seperti halnya bank umum, bank syariah juga menyediakan berbagai fasilitas pembiayaan yang berazaskan pada konsep Islami. Salah satu program pembiayaan tersebut, yaitu murabahah, merupakan alternatif dalam KPR untuk mendapatkan rumah. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, kerap juga terjadi permasalahan dimana debitur tidak mampu melanjutkan pembiayaan murabahah. Penulis di sini tertarik untuk mengungkap upaya Bank Syariah dalam penyelamatan pembiayaan murabahah bermasalah pada KPR Syariah. Penulis di sini melakukan penelitian pada BRI Syariah Cabang Malang.

Jenis penelitian adalah empiris dengan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Pemilihan lokasi penelitian BRI Syariah Cabang Malang atas dasar pengalaman institusi tersebut dalam melakukan penyelamatan pembiayaan murabahah bermasalah dalam KPR Syariah. Data diperoleh dari lapangan berupa wawancara dan dokumentasi hukum, serta data kepustakaan, maka penulis selanjutnya menganalisa data tersebut secara analisis deskriptif kualitatif yaitu data-data yang telah diproses akan dianalisa dan digambarkan sedemikian rupa sehingga diperoleh suatu kesimpulan.

Pembahasan menggambarkan bahwa Indikator pembiayaan bermasalah pada BRI Syariah Cabang Malang adalah: (1) nasabah tidak membayar angsuran, meliputi kategori dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet; (2) nasabah menolak rumah yang sudah dipesan karena rumah yang diperoleh nasabah tidak sesuai dengan yang diperjanjikan semula; (3) nilai rumah KPR sebagai jaminan berkurang karena bencana alam atau sebab yang lain. Upaya BRI Syariah dalam menyelamatkan pembiayaan murabahah dalam KPR Syariah Bermasalah adalah dengan: (1) berupaya menjalin hubungan dengan nasabah dengan cara restrukturisasi pembayaran, dan bila tidak kunjung memperbaiki kinerja pembayaran, dilaksanakan lelang terhadap obyek KPR; (2) mengadakan perjanjian yang menekankan bahwa tanggungjawab BRI Syariah Cabang Malang hanya pada pembiayaan; (3) mengadakan perjanjian dalam restrukturisasi dengan menyertakan jaminan lain dalam kasus dimana nilai rumah KPR sebagai jaminan berkurang karena sebab tertentu. Faktor pendukungnya yaitu: (1) pengutamaan upaya mediasi oleh BRI Syariah; (2) faktor debitur yang kooperatif; (3) peraturan perundangan yang mendukung bank dalam melaksanakan lelang rumah KPR yang pembiayaannya bermasalah, sedangkan faktor penghambatnya adalah: (1) kesalahan penilaian bank dalam menilai rumah KPR; (2) faktor debitur yang tidak kooperatif. Penulis di sini menyampaikan saran untuk pihak Bank hendaknya mengadakan perjanjian secara terinci dengan nasabah dan mensosialisasikannya dengan baik. Untuk Pemerintah hendaknya menerbitkan peraturan yang lebih mendukung dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan yang bisa terjadi dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah. Untuk masyarakat hendaknya lebih proaktif dalam upaya memahami detil sistem pembiayaan murabahah.

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Sistem ekonomi Islam merupakan suatu model dan proses yang menghendaki gerak interaktif dinamis yang berimbang secara struktural dengan gerak keadilan yang disertai kebijakan potensi dasar sumber daya manusia dan alam. Ekonomi Islam merupakan tatanan perekonomian yang bergerak berdasarkan dinamika dan motivasi dari Al-Quran dan Sunnah Rasulullah SAW.

Ekonomi konvensional lebih menekankan kepada nilai optimalisasi yang merujuk pada target maksimalisasi dan minimalisasi, sedangkan ekonomi Islam menekankan pada nilai manfaat dan kemaslahatan yang akan diperoleh masyarakat, sehingga indikator yang digunakan adalah hasil akhir dari optimalisasi yang berhubungan dengan zakat, infak dan sadaqah serta berbagai kebijakan dan amal sholeh lainnya.

Adanya pendapat diantara umat Islam yang menganggap bahwa bank konvensional mengandung riba menimbulkan keengganan bagi umat Islam untuk menyimpan uangnya maupun meminta kredit di bank, walaupun dalam kenyataannya ini dapat dipertanyakan kembali.

Sektor perbankan memiliki posisi strategis sebagai suatu lembaga intermediasi yang menunjang perekonomian nasional. Sejalan dengan upaya restrukturisasi yang sedang berjalan saat ini, yaitu untuk membangun kembali sistem perbankan yang sehat dalam rangka mendukung program pemulihan ekonomi nasional, jasa bank sangat penting dalam pembangunan ekonomi

suatu negara. Jasa perbankan pada umumnya terbagi atas dua tujuan, pertama, sebagai penyedia mekanisme dan alat pembayaran yang efisien bagi nasabah. Untuk itu, bank menyediakan uang tunai, tabungan, dan kartu kredit. Hal tersebut merupakan peran bank yang paling penting dalam kehidupan ekonomi. Tanpa adanya penyediaan alat pembayaran yang efisien ini, maka barang hanya dapat diperdagangkan dengan cara barter yang memakan waktu. Kedua, dengan menerima tabungan dari nasabah dan meminjamkannya kepada pihak yang membutuhkan dana, berarti bank meningkatkan arus dana untuk investasi dan pemanfaatan yang lebih produktif. Bila peran ini berjalan dengan baik, ekonomi suatu negara akan meningkat. Tanpa adanya arus dana ini, uang hanya berdiam di saku seseorang, orang tidak dapat memperoleh pinjaman dan bisnis tidak dapat dibangun karena mereka tidak memiliki dana pinjaman. Dalam Islam tidak diperbolehkan adanya dana yang mengendap atau tidak produktif. Hal tersebut sesuai dengan konsep perbankan syariah, yaitu bagaimana semua dana bisa produktif dalam membangun ekonomi masyarakat.

Istilah Perbankan Islam atau Perbankan Syariah merupakan fenomena baru dalam dunia ekonomi modern, kemunculannya seiring dengan upaya gencar yang dilakukan oleh para pakar Islam dalam mendukung ekonomi Islam yang diyakini akan mampu mengganti dan memperbaiki sistem ekonomi konvensional yang berbasis pada bunga. Karena itulah sistem Perbankan Syariah menerapkan sistem bebas bunga (*interest free*) dalam operasionalnya, dan karena itu rumusan yang paling lazim untuk mendefinisikan Perbankan Syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syari'at

Islam, dengan mengacu kepada Al Quran dan As Sunnah sebagai landasan dasar hukum dan operasional.

Walau Indonesia sebagai sebuah Negara dengan mayoritas penduduknya yang beragama Islam, produk keuangan berprinsip syariah baru dikenal beberapa tahun yang lalu dan masih sangat terbatas. Dimulai dari sektor perbankan, dengan berdirinya Bank Muamalat pada November 1991. Prinsip syariah tidak hanya terbatas pada konteks perbankan, melainkan juga meliputi berbagai kegiatan ekonomi dan investasi, termasuk di pasar modal dan asuransi. Bank Syariah sebenarnya berlaku untuk semua orang atau universal. Prinsip syariah menurut Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu :

Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain, pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Dalam Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah juga disebutkan pengertian prinsip syariah dengan lebih singkat, yaitu :

Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Mungkin sebagian dari masyarakat ada yang menganggap bahwa Bank Syariah hanya untuk komunitas muslim. Tetapi tidak benar demikian, karena siapa saja dapat memanfaatkan jasa keuangan Bank Syariah. Ketika krisis moneter melanda Indonesia, sistem syariah telah memberikan manfaat bagi

banyak kalangan. Pada saat itu, suku bunga pinjaman melambung tinggi hingga puluhan persen. Akibatnya, banyak dari kalangan usaha yang tidak mampu membayar, akan tetapi fenomena ini tidak berlaku bagi pelaku usaha yang menggunakan dana dari Bank Syariah. Para pengusaha tersebut tidak perlu membayar bunga sampai puluhan persen, mereka cukup berbagi hasil dengan Bank Syariah. Penentuan persentasi bagi hasil dilakukan di awal pengambilan pinjaman. Bermula dari permasalahan tersebut, ekonom dan para ahli hukum Islam di berbagai negara berusaha memperkenalkan konsep sistem perbankan Islam adalah tidak digunakannya sistem bunga, sistem yang digunakan adalah bagi hasil (*mudharabah*).

Secara umum pengertian Bank Islam (*Islamic Bank*) adalah bank yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam. Saat ini banyak istilah yang diberikan untuk menyebut Bank Islam, yakni dengan sebutan Bank Tanpa Bunga (*Interest-Free Bank*), Bank Tanpa Riba (*Lariba Bank*), dan Bank Syariah (*Shari'a Bank*). Sebagaimana akan dibahas kemudian, di Indonesia secara teknis yuridis penyebutan Bank Islam mempergunakan istilah resmi "Bank Syariah", atau yang secara lengkap disebut "Bank Berdasarkan Prinsip Syariah".

Undang-undang Perbankan Indonesia, yakni Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998, membedakan bank berdasarkan kegiatan usahanya menjadi dua, yaitu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

Fungsi Bank Syariah secara garis besar tidak berbeda dengan bank konvensional, yakni sebagai lembaga intermediasi (*intermediary institution*) yang mengarahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Perbedaan pokoknya terletak dalam jenis keuntungan yang diambil bank dari transaksi-transaksi yang dilakukannya. Bila bank konvensional mendasarkan keuntungannya dari pengambilan bunga, maka Bank Syariah dari apa yang disebut sebagai imbalan, baik berupa jasa (*fee-base income*) maupun *mark-up* atau *profit margin*, serta bagi hasil (*loss and profit sharing*).

Disamping dilibatkannya Hukum Islam dan pembebasan transaksi dari mekanisme bunga (*interest free*), posisi unik lainnya dari Bank Syariah dibandingkan dengan bank konvensional adalah diperbolehkannya Bank Syariah melakukan kegiatan-kegiatan usaha yang bersifat *multi-finance* dan perdagangan (*trading*). Hal ini berkenaan dengan sifat dasar transaksi Bank Syariah yang merupakan investasi dan jual beli serta sangat beragamnya pelaksanaan pembiayaan yang dapat dilakukan Bank Syariah, seperti pembiayaan dengan prinsip jual beli (*murabahah*), sewa (*ijarah*) atau sewa beli (*ijarah wa iqtina*) dan lain-lain.

Dalam sejarah bank-bank konvensional yang telah ada, dirasakan mengalami kegagalan dalam menjalankan fungsi utamanya, yaitu menjembatani antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana. Penyebab utama kegagalan ini adalah disebabkan adanya penggunaan sistem bunga yang selama ini diterapkan, karena sebagian kalangan muslim di

berbagai negara berkeyakinan bahwa sistem perbankan konvensional masuk dalam kategori riba. Transaksi dengan sistem riba dalam pandangan hukum Islam merupakan hal yang dilarang (haram) yang terdapat di dalam Al-Quran dan Al-Hadits.

Sepintas bila dilihat secara teknis, menabung di Bank Syariah dengan yang berlaku di bank konvensional hampir tidak ada perbedaan. Hal ini karena, baik di Bank Syariah maupun bank konvensional diharuskan mengikuti aturan teknis perbankan secara umum. Ada satu ciri yang khas, yaitu bank Islam harus mengeluarkan dan mengadministrasikan zakat guna membantu mengembangkan lingkungan masyarakatnya.<sup>1</sup>

Bank Syariah dan bank konvensional mempunyai paradigma berbeda dalam melakukan penghimpunan dana masyarakat. Bank Syariah menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan pada pengusaha dengan cara bagi hasil sedangkan bank konvensional menghimpun dana masyarakat (nasabah) dan meminjamkan pada debitur dengan sistem bunga. Tujuan masyarakat menanamkan uangnya di Bank Syariah adalah untuk diinvestasikan dalam berbagai pembiayaan jika untung akan mendapatkan bagi hasil, jika mengalami kerugian maka masyarakat pemilik dana ikut juga turut menanggung kerugian, kesediaan masyarakat menyerahkan dananya dilandasi dengan kepercayaan.

Namun masih banyak permasalahan dalam menjalankan sistem perbankan syariah, karena masih banyak umat yang belum mengetahui akan sistem kerja dan keuntungan dalam menjalankan sistem perbankan syariah. Seperti halnya bank konvensional, Bank Syariah juga menghadapi persoalan

---

<sup>1</sup> Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, Djambatan, Jakarta, 2003.

mengenai pembiayaan bermasalah (*non performing financing*) yang merupakan bagian dari bisnis perbankan. Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu masalah utama dan paling mendasar dalam dunia perbankan nasional dewasa ini.

Dalam kegiatan usahanya Bank Syariah menyediakan pembiayaan murabahah yang sesuai dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 pasal 19 ayat 1 huruf d yang menyebutkan “menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, akad *salam*, akad *istishna*”, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah”. Sejak awal perkembangan perbankan syariah di Indonesia, dari sisi pembiayaan, akad *murabahah* lebih mendominasi pembiayaan tersebut. Semestinya, pembiayaan dengan akad *mudharabah* dan akad *musyarakah* harus lebih banyak. Karena pada akad inilah karakteristik dasar perbankan syariah terbentuk. Kedua akad tersebut merupakan akad dengan sistem bagi hasil. Perbankan syariah dengan sistem bagi hasil inilah yang menjadi pembeda dengan bank konvensional. Produk pembiayaan dengan sistem bagi hasil seolah-olah tidak berdaya untuk menjadi pendamping operasional perbankan syariah. Sehingga pembiayaan dengan sistem jual beli menjadi pengganti sebagai produk inti dari beroperasinya Bank Syariah, seperti *murabahah*, *salam* dan *istishna*. Tercatat dalam data statistik Bank Indonesia bulan Maret tahun 2008, pembiayaan murabahah masih tetap menjadi unggulan perbankan syariah.<sup>2</sup> Meskipun sudah mulai mengalami penurunan tiap bulannya. Persentase pembiayaan jual beli dengan akad murabahah masih

---

<sup>2</sup> *Jembatan Ekonomi Syariah*, e-syariah.com.

dominan, bulan maret mencapai 57,30 persen dan untuk piutang *salam* sebesar 1,23 persen.<sup>3</sup>

Ada sejumlah alasan kenapa murabahah begitu populer dalam operasi investasi perbankan syariah. Pertama, murabahah adalah suatu mekanisme investasi jangka pendek, dan dibandingkan dengan *profit and loss sharing* cukup memudahkan; kedua, *mark-up* dalam murabahah dapat ditetapkan demikian rupa sehingga memastikan bahwa bank dapat memperoleh keuntungan yang sebanding dengan keuntungan bank-bank berbasis bunga yang menjadi saingan bank-bank Islam; ketiga, murabahah menjauhkan dari ketidakpastian yang ada pada pendapatan bisnis-bisnis dengan sistem *profit and loss sharing*; keempat, murabahah tidak memungkinkan bank-bank Islam untuk mencampuri manajemen bisnis, karena bukanlah mitra si nasabah, sebab hubungan mereka dalam murabahah adalah hubungan hutang-piutang dagang. Dengan pergeseran posisi utama atas pembiayaan dengan basis bagi hasil yang digantikan oleh pembiayaan dengan basis jual beli, berdasarkan laporan data dari Bank Indonesia, setidaknya ada empat faktor yang menjadi sebab atas rendahnya pembiayaan berbasis bagi hasil, yaitu: pertama, risiko investasi relatif tinggi karena sulitnya memonitor kegiatan investasi; kedua, masalah *principal-agent*, dimana agen (*mudharib*) tidak selalu bertindak sesuai dengan kepentingan *principal-agent*, dimana agen (*mudharib*) tidak selalu bertindak sesuai dengan kepentingan prinsipal (*shahibul maal*); keempat, kompetensi sumber daya manusia perbankan syariah yang masih rendah untuk melakukan investasi pola bagi hasil; dan kelima, ketidaktersediaan informasi kinerja bisnis

<sup>3</sup> *Jembatan Ekonomi Syariah*, e-syariah.com.

yang mendalam untuk setiap sektor industri yang menjadi target investasi.<sup>4</sup> Meskipun demikian, hal ini tidak menjadi persoalan inti dari besarnya pembiayaan murabahah. Sah-sah saja Bank Syariah lebih memperbanyak pembiayaan murabahah. Karena murabahah relatif lebih mudah dan lebih tidak berisiko dibanding dengan pembiayaan mudharabah dan musyarakah. Begitupun umumnya paradigma masyarakat masih terpola seperti halnya bank konvensional yang menyalurkan pembiayaan kredit. Masyarakat masih belum terbiasa dengan pola bagi hasil pada Bank Syariah. Pada pembiayaan murabahah Bank Syariah harus bisa menjelaskan bagaimana mereka mengambil margin keuntungan.

Dalam pembiayaan murabahah antara bank dan nasabah terdapat hubungan jual-beli. Kedudukan bank disini adalah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Walaupun kedudukan bank sebagai penjual pengadaan barang dilakukan oleh nasabah itu sendiri, kewajiban dari bank hanyalah sebagai pembiayaan yang berfungsi menyediakan pembiayaan dan mengurus dokumen-dokumen terkait seperti halnya pembuatan kontrak apabila nasabah telah memenuhi persyaratan yang diminta oleh bank. Kepemilikan barang dalam pembiayaan murabahah langsung atas nama dari nasabah itu sendiri seketika setelah nasabah melakukan transaksi jual beli dengan supplier, tetapi bukti kepemilikan tersebut dipegang oleh bank yang fungsinya adalah sebagai jaminan bagi bank agar nasabah memiliki kesungguhan dalam melunasi kewajiban angsurannya.

---

<sup>4</sup> Rahmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

*Bai'al-murabahah* juga dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai murabahah kepada Pemesan Pembelian (KPP). Jual beli tersebut terjadi apabila barang atau produknya belum dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.

Kebutuhan untuk memiliki rumah sendiri bagi sebuah keluarga semakin lama semakin meningkat. Kebutuhan akan rumah yang sangat tinggi membuat harga rumah menjadi semakin mahal. Bagi keluarga muda yang ingin memiliki rumah sendiri, mau tidak mau harus memilih lokasi perumahan yang sedikit lebih jauh di pinggiran kota dimana harganya bisa lebih murah. Oleh karena itu, kini perbankan syariah telah dilengkapi dengan instrument KPR Syariah. Walaupun masih terbatas, sebetulnya sudah ada pembiayaan perumahan dari Bank Syariah. Sebut saja pembiayaan KPR BRI Syariah yang dikeluarkan oleh Bank Rakyat Indonesia Syariah merupakan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan sistem murabahah.

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 mendapatkan kredit dan membayar secara angsur.<sup>5</sup> Pembiayaan murabahah

<sup>5</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001, hal.103.

juga dihadapkan pada risiko, yaitu kegagalan atau ketidakmampuan debitur mengembalikan jumlah pinjaman yang diterimanya dari bank sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan. Risiko pembiayaan muncul jika bank tidak bisa memperoleh kembali pengembalian pinjaman atau investasi yang diberikannya pada debitur. Hal inilah yang akan menjadi permasalahan, karena dengan adanya murabahah dengan pembayaran secara hutang atau angsuran dapat menimbulkan pembiayaan murabahah menjadi bermasalah.

Walaupun jumlah pembiayaan bermasalah (*non performing financing*) relatif sedikit namun jika tidak adanya penanganan dan penyelesaian sedini mungkin dan secara profesional maka pembiayaan bermasalah tersebut akan membawa dampak yang merugikan baik bagi Bank Syariah itu sendiri maupun bagi kehidupan perekonomian bangsa. Untuk itu diperlukan suatu proses penyelesaian yang jelas, serius dan terbuka serta memerlukan upaya-upaya hukum yang representatif dalam menyelesaikan setiap pembiayaan *murabahah* bermasalah yang terjadi dalam lingkup perbankan syariah.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh Bank Syariah dalam menyelamatkan pembiayaan murabahah bermasalah pada KPR syariah.
2. Apa faktor pendukung dan penghambat dalam upaya penyelamatan pembiayaan murabahah pada KPR syariah yang bermasalah.

### C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan mengenai upaya yang dilakukan oleh Bank Syariah dalam menyelamatkan pembiayaan murabahah bermasalah pada KPR syariah.
2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan faktor pendukung dan penghambat dalam upaya Bank Syariah untuk menyelamatkan pembiayaan murabahah pada KPR syariah yang bermasalah.

### D. Manfaat Penelitian

#### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dilakukan untuk mengembangkan pengetahuan hukum pada umumnya dan pengembangan ilmu hukum Perbankan Islam khususnya tentang penyelamatan pembiayaan murabahah bermasalah dan faktor pendukung serta penghambatnya dalam penyelamatan pembiayaan murabahah pada KPR Syariah bermasalah di Bank Syariah.

#### 2. Manfaat Praktis

##### a. Bagi Penulis

1. sebagai sarana untuk mengimplementasikan teori-teori di bidang ilmu hukum khususnya Hukum Perbankan Islam.
2. untuk menambah wawasan penulis tentang pelaksanaan Prinsip Syariah (hukum Islam) terutama tentang penyelamatan pembiayaan murabahah bermasalah pada KPR Syariah dan faktor pendukung

dan penghambat dalam penyelamatan pembiayaan murabahah pada KPR Syariah bermasalah.

b. Bagi Bank Syariah

1. untuk memberikan masukan kepada Bank Syariah tentang penyelamatan pembiayaan murabahah bermasalah pada KPR Syariah dan faktor pendukung dan penghambat dalam penyelamatan pembiayaan murabahah KPR Syariah bermasalah.
2. sebagai sarana untuk mensosialisasikan Prinsip Syariah (hukum Islam) yang diterapkan dalam kegiatan dan jasa-jasa perbankan syariah khususnya dalam pembiayaan murabahah secara menyeluruh kepada masyarakat.

c. Bagi Masyarakat

Memberikan informasi kepada masyarakat mengenai pembiayaan murabahah di Bank Syariah sebagai salah satu jasa yang ditawarkan oleh Bank Syariah.

## **E. Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.

### **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Dalam bab ini diuraikan tentang kajian umum Bank Syariah, yang di dalamnya menjelaskan pengertian Bank Syariah, ciri-ciri, tujuan, prinsip dasar operasional, perbedaan Bank Syariah dan Bank konvensional. Kemudian pengertian pembiayaan

murabahah kajian umum tentang KPR serta kriteria pembiayaan bermasalah dan penyelamatan pembiayaan murabahah bermasalah.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Dalam bab ini diuraikan tentang metode pendekatan, lokasi penelitian, jenis data, sumber data, teknik pengumpulan data, populasi dan sampel, teknik analisis data serta definisi operasional.

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini akan diuraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan upaya Bank Syariah dalam penyelamatan serta faktor pendukung dan penghambat dalam penyelamatan pembiayaan murabahah pada KPR Syariah yang bermasalah.

### **BAB V PENUTUP**

Bab penutup berisi kesimpulan dan saran sehubungan dengan permasalahan yang akan diangkat dalam penulisan skripsi ini yang diambil dari hasil pembahasan secara keseluruhan.

### **DAFTAR PUSTAKA**

## BAB II KAJIAN PUSTAKA

### A. Bank Syariah

Dalam kehidupan masyarakat istilah yang digunakan untuk sebutan bank Islam adalah bank syariah. Secara akademik, istilah dan syariah memang mempunyai pengertian yang berbeda. Namun secara teknis untuk penyebutan bank Islam dan bank syariah mempunyai pengertian yang sama.<sup>6</sup> Pada hakikatnya cara operasional bank syariah sama saja dengan bank konvensional, yang berbeda hanya dalam masalah bunga/riba dan praktik lain yang dalam Islam secara syariat tidak dibenarkan. Dengan cara bagi hasil, risiko kerugian akibat praktik spekulasi atau gejolak moneter, yang lazim terjadi bank konvensional dapat dihindari. Dengan filosofi utama kemitraan dan kebersamaan (*sharing*) dalam *profit and risk* dapat mewujudkan kegiatan ekonomi yang lebih adil dan transparan. Nasabah adalah mitra, bukan debitur seperti di bank konvensional. Pendapatan yang diterima bukan bunga, melainkan hasil usaha.

#### 1. Pengertian bank syariah :

1. Warkum Sumitro, menyatakan :

Bank Islam berarti bank yang tata cara beroperasinya didasarkan pada tata cara bermuamalah secara Islam, yakni dengan mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Quran dan Al-Hadits. Di dalam operasionalisasinya bank Islam harus mengikuti dan atau berpedoman kepada praktek-praktek usaha yang dilakukan di zaman Rasulullah.<sup>7</sup>

2. Karnaen Perwaatmaadja dan Muhammad Syafi'I Antonio, menyatakan :

<sup>6</sup> Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BMUI&Takaful) di Indonesia*, PT.Raja Grafindo Grafiti, Jakarta, 1996, hal 5.

<sup>7</sup> Ibid

Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam yakni bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan Syariah Islam khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam.<sup>8</sup>

3. Cholil Usman, menyatakan :

Bank Islam adalah sebuah lembaga keuangan yang menjalankan operasinya menurut hukum Islam. Sudah tentu bank Islam tidak memakai sistem bunga, sebab bunga dilarang oleh Islam. Sedangkan bank non-Islam adalah sebuah lembaga keuangan yang fungsi utamanya menghimpun dana untuk disalurkan kepada yang memerlukan dana guna investasi dalam usaha-usaha yang produktif dan lain-lain dengan sistem bunga.<sup>9</sup>

4. M. Amin Aziz, menyatakan :

Bank Islam (bank berdasarkan syariah Islam) adalah lembaga perbankan yang menggunakan sistem dan operasinya berdasarkan syariah Islam. Ini berarti operasi perbankan mengikuti tata cara berusaha maupun perjanjian berusaha berdasarkan Al-Quran dan Sunnah Rasul Muhammad saw dan bukan tata cara dan perjanjian berusaha yang bukan dituntun oleh Al-Quran dan Sunnah Rasulullah. Dalam operasinya bank Islam menggunakan sistem bagi hasil dan imbalan lainnya yang sesuai dengan syariah Islam, tidak menggunakan bunga.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Karnaen Perwaatmadja dan Muhammad Syafi'I Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta, 1992, h al.1

<sup>9</sup> Cholil Uman, *Agama Menjawab Tentang Berbagai Masalah Abad Modern*, Ampel Suci Surabaya, Surabaya, 1994, hal. 5

<sup>10</sup> M. Amin Aziz, *Mengembangkan Bank Islam di Indonesia*, Bangkit, Jakarta, hal.1.

## 2. Ciri-ciri Bank Syariah

Adanya perbedaan dengan bank konvensional yang cukup mendasar, adapun banyak karakteristik atau ciri dari bank Islam yang menonjol, antara lain :

- a. Tidak menggunakan konsep bunga dalam operasionalnya, karena bunga dapat dikategorikan sebagai “riba” yang diharamkan dalam Islam, sehingga konsep yang dipergunakan adalah segala sesuatu yang tidak dilarang dalam Islam.
- b. Berdimensi keadilan dan pemerataan melalui sistem bagi hasil.

Dengan sistem bagi hasil, pihak pemberi modal dan peminjam menanggung bersama resiko laba ataupun rugi. Hal ini membuat kekayaan tidak hanya beredar pada satu golongan. Terjadi proses penyebaran modal yang juga berarti penyebaran kesempatan berusaha. Dan ini pada akhirnya membuat pemerataan dapat terlaksana. Berbeda dengan bank konvensional, yang ada hanyalah penumpukan modal pada pemilik modal. Akan selalu tercipta jurang antara si kaya dan si miskin. Pada bank syariah, nasabah adalah investor bukan sekedar hubungan debitur-kreditur seperti pada bank konvensional. Jadi masing-masing pihak memiliki hak atas segala keuntungan yang akan diperoleh disamping memiliki risiko atas kerugian yang dapat terjadi. Pada bank konvensional pihak kreditur sebagai pihak yang selalu untung, kerugian kreditur terjadi hanya apabila debitur melakukan wanprestasi. Sehingga terdapat pemerataan penghasilan yang mana tujuan “kekayaan tidak beredar hanya pada satu kelompok/golongan saja” dapat tercapai.



c. Menciptakan rasa kebersamaan.

Bank Islam akan berupaya menciptakan kebersamaan antara dirinya dengan nasabahnya ataupun antara pemilik modal dengan peminjam, sehingga keduanya berusaha untuk menghadapi resiko secara adil. Menciptakan rasa tenang bagi penerima pembiayaan, membantu pemecahan masalah untuk kepentingan bersama adalah wujud dari ciri bank Islam.

d. Bersifat mandiri.

Bank Islam bersifat mandiri dan tidak terpengaruh secara langsung oleh gejolak moneter, baik dalam negeri maupun internasional, karena kegiatan operasi bank ini tidak menggunakan perangkat bunga. Bank Islam dengan konsep yang melekat sebenarnya tidak memberi dampak pada inflasi, mendorong investasi, mendorong pembukaan lapangan kerja baru dan pemerataan pendapatan, tetapi dalam praktek karena secara riil bank Islam tidak terlepas dari lingkungan bank konvensional, maka pengaruh inflasi kepada bank Islam tidak dapat dihindari.

e. Persaingan sehat.

Persaingan diantara Bank Islam tidak saling mematikan tetapi saling menghidupi. Bentuk persaingan antara Bank Islam adalah berlomba-lomba untuk lebih tinggi dari yang lain dalam memberikan porsi bagi hasil kepada nasabah, dengan tidak adanya bunga dalam operasionalnya, maka bank Islam lebih menekankan kepada persaingan dalam profesional usaha, memilih proyek-proyek yang

diprediksikan akan menghasilkan keuntungan besar sehingga memberikan pembagian yang lebih besar dan mereka yang mampu membina peminjam dengan baik akan berhasil. Dan kesempatan ini terbuka untuk semua Bank Islam.

f. Dewan Pengawas Syariah, dalam hal ini konsistensi menjalankan prinsip syariah harus dijaga. Bank Islam membutuhkan sebuah badan khusus yang mengawasi agar dalam operasionalnya tetap sesuai dengan prinsip syariah. Di mana hal ini adalah tugas dari Dewan Pengawas Syariah, yang berada di bawah Dewan Syariah Nasional, dan memiliki hubungan dengan Majelis Ulama Indonesia.<sup>11</sup>

g. Jaminan.

Bank Islam menjadikan proyek yang sedang dikerjakan sebagai jaminan, sementara bank konvensional (dengan bunga) menjadikan kekayaan si peminjam sebagai jaminannya. Sehingga hanya orang-orang kaya dan mampu sajalah yang dapat meminjam pada bank, sementara si fakir dan lemah tidak dapat meminjam. Para konglomerat selalu ditawarkan kredit, sementara pengusaha lemah tidak pernah dapat kebagian.

### 3. Tujuan Bank Syariah

Bank Islam berdiri untuk menggalakkan, memelihara serta mengembangkan jasa serta produk perbankan yang berasaskan syariah Islam.

Bank Islam juga memiliki kewajiban untuk mendukung berdirinya aktivitas investasi dan bisnis-bisnis lainnya sepanjang aktivitas tersebut tidak dilarang

<sup>11</sup> Warkum Sumitro, Diktat Kuliah “Bank Berdasar Prinsip Syariah”.

dalam Islam.<sup>12</sup> Bank Islam juga mempunyai tujuan mendapatkan keuntungan, namun harus menyelaraskan antara tujuan profit dengan aspek moralitas Islam yang melandasi semua operasionalnya. Tujuan-tujuan tersebut dapat dilihat dari kata kunci misi bank Islam yang ada, yaitu :

- a. Sesuai syariah, pelayanan jasa keuangan, kemitraan yang menguntungkan.
- b. Sesuai syariah, transaksi komersial yang menguntungkan, tumbuh dan berkembang.
- c. Menciptakan kesejahteraan, kesetaraan dan keadilan pada semua aktivitas ekonomi.
- d. Sesuai syariah, penyediaan jasa perbankan dan investasi.
- e. Mempromosikan, memelihara dan mengembangkan prinsip-prinsip syariah, menggalakkan investasi dan *entrepreneur* yang halal.
- f. Sesuai syariah, *profitable* dan *social concern*.

#### 4. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Akan tetapi, bila diamati lebih dalam, terdapat beberapa perbedaan mendasar di antara Bank Syariah dan bank konvensional yaitu :

- a. Perbedaan pertama terletak pada akadnya.

Pada Bank Syariah, semua transaksi harus berdasarkan akad yang dibenarkan oleh syariah. Dengan demikian, semua transaksi itu harus mengikuti kaidah dan aturan yang berlaku pada akad-akad muamalah syariah. Pada bank konvensional, transaksi pembukaan rekening, baik giro, tabungan maupun deposito, berdasarkan perjanjian titipan, namun

---

<sup>12</sup> Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Op.Cit.*hal.23

prinsip titipan ini tidak sesuai dengan aturan syariah, misalnya *wadi'ah*, karena dalam produk giro, tabungan maupun deposito, menjanjikan imbalan dengan tingkat bunga tetap terhadap uang yang disetor.

b. Perbedaan kedua terdapat pada imbalan yang diberikan.

Bank konvensional menggunakan konsep biaya (*cost concept*) untuk menghitung keuntungan. Artinya, bunga yang dijanjikan di muka kepada nasabah penabung merupakan ongkos atau biaya yang harus dibayar oleh bank. Oleh karena itu bank harus “menjual” kepada nasabah lain (peminjam) dengan biaya bunga yang lebih tinggi. Perbedaan antara keduanya disebut *spread* yang menandakan apakah perusahaan tersebut untung atau rugi. Bila *spread*-nya positif, di mana beban bunga yang dibebankan kepada peminjam lebih tinggi dari bunga yang diberikan kepada penabung, maka dapat dikatakan bahwa bank mendapatkan keuntungan. Sedangkan Bank Syariah menggunakan pendekatan profit sharing, artinya dana yang diterima bank disalurkan kepada pembiayaan. Keuntungan yang didapat dari pembiayaan tersebut dibagi dua, untuk bank dan untuk nasabah, berdasarkan perjanjian pembagian keuntungan di muka.

c. Perbedaan ketiga adalah sasaran kredit atau pembiayaan.

Para penabung di bank konvensional tidak sadar uang yang ditabung dipinjamkan untuk berbagai bisnis, tanpa memandang halal atau haram bisnis tersebut. Sedangkan di Bank Syariah, penyaluran dan simpanan dari masyarakat dibatasi oleh prinsip dasar, yaitu prinsip syariah, artinya bahwa pemberian pinjaman tidak boleh ke bisnis yang haram

seperti, perjudian, minuman yang diharamkan, pornografi dan bisnis lain yang tidak sesuai dengan syariah.<sup>13</sup>

## 5. Prinsip Dasar Operasional Bank Syariah

Prinsip-prinsip dasar operasional perbankan syariah antara lain:

### a. Al Wadiah

Al Wadiah merupakan perjanjian antara pemilik barang (termasuk uang) dengan penyimpan (termasuk bank) dimana pihak penyimpan bersedia untuk menyimpan dan menjaga keselamatan barang dan atau yang dititipkan kepadanya.

### b. Al-Mudharabah

Al-Mudharabah yaitu perjanjian antara pemilik modal (uang atau barang) dengan pengusaha (*entrepreneur*). Dimana pemilik modal bersedia membiayai sepenuhnya suatu proyek/usaha dan pengusaha setuju untuk mengelola proyek tersebut dengan pembagian hasil sesuai dengan perjanjian. Pemilik modal tidak dibenarkan ikut dalam pengelolaan usaha, tetapi diperbolehkan membuat usulan dan melakukan pengawasan. Apabila usaha yang dibiayai mengalami kerugian, maka kerugian tersebut sepenuhnya ditanggung oleh pemilik modal, kecuali apabila kerugian tersebut terjadi karena penyelewengan atau penyalahgunaan oleh pengusaha.

### c. Al-Musyarakah

Al-Musyarakah yaitu perjanjian kerjasama antara dua pihak atau lebih pemilik modal (uang atau barang) untuk membiayai suatu usaha.

<sup>13</sup> *Jenbatan Ekonomi Syariah*, e-syariah.com.

Keuntungan dari usaha tersebut yang tidak harus sama dengan pangsa modal masing-masing pihak. Dalam hal ini terjadi kerugian, maka pembagian kerugian dilakukan sesuai pangsa modal masing-masing pihak.

d. Al-Murabahah dan Al-Bai'u Bithaman Ajil

Al-Murabahah yaitu persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama dengan pembayaran ditangguhkan 1 bulan sampai 1 tahun. Persetujuan tersebut juga meliputi cara pembayaran sekaligus.

Sedangkan Al-Bai'u Bithaman Ajil yaitu persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama. Persetujuan ini termasuk pula jangka waktu pembayaran dan jumlah angsuran.

e. Al-Ijarah dan Al-Ta'jiri

Al-Ijarah yaitu perjanjian antara pemilik barang dengan penyewa yang membolehkan penyewa memanfaatkan barang tersebut dengan membayar sewa sesuai dengan persetujuan kedua belah pihak. Setelah masa sewa berakhir, maka barang akan dikembalikan kepada pemilik.

Sedangkan Al-Ta'jiri yaitu perjanjian antara pemilik barang dengan penyewa untuk memanfaatkan barang tersebut dengan membayar sewa sesuai dengan persetujuan kedua belah pihak. Setelah berakhir masa sewa, maka pemilik barang menjual barang tersebut kepada penyewa dengan harga yang disetujui kedua belah pihak.



f. Al-Qardhul Hasan

Al-Qardhul Hasan yaitu suatu pinjaman lunak, yang diberikan atas dasar kewajiban social semata, dimana peminjam tidak berkewajiban untuk mengembalikan apapun kecuali modal pinjaman dan biaya administrasi. Fasilitas Al-Qardhul Hasan ini diberikan kepada mereka yang memerlukan pinjaman konsumtif jangka pendek untuk tujuan-tujuan yang sangat *urgen* dan mendesak. Selain itu juga diberikan kepada para pengusaha kecil yang kekurangan dana, tetapi memiliki prospek bisnis yang sangat baik.

g. Al-Kafalah

Al-Kafalah yaitu pemberian garansi kepada nasabah untuk menjamin pelaksanaan proyek dan pemenuhan kewajiban tertentu oleh pihak yang menjamin dengan cara bank meminta pihak yang dijamin untuk menyetorkan sejumlah dana sebagai setoran jaminan dengan prinsip Al Wadi'ah, bank akan memperoleh *fee*.

h. Al-Hiwalah

Al-Hiwalah yaitu jasa bank untuk melakukan kegiatan transfer (iriman uang) atau pengalihan tagihan. Dari kegiatan ini bank akan memperoleh *fee* sebagai imbalan.

i. Al-Wakalah

Al-Wakalah yaitu jasa penitipan uang atau surat berharga, dimana bank mendapat kuasa dari yang menitipkan untuk mengelola uang atau surat berharga tersebut. Dalam hal ini bank akan memperoleh *fee* sebagai imbalan jasanya.

j. Al-Sharf

Al-Sharf yaitu kegiatan jual beli suatu mata uang dengan mata uang lainnya. Jika yang diperjualbelikan adalah mata uang yang sama maka nilai mata uang tersebut haruslah sama dan penyerahannya juga dilakukan pada waktu yang sama.

## B. Pembiayaan Murabahah

### 1. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Murabahah adalah jual beli barang sesuai harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.<sup>14</sup> Dalam *bai' al murabahah*, penjual harus memberitahu produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Pada umumnya, pedagang eceran tidak akan memesan dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil pedagang eceran, serta besarnya angsuran jika memang akan dibayar secara angsuran.<sup>15</sup>

### 2. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah

#### a. Al-Qur'an

Ayat *Al-Qur'an* yang dapat dijadikan rujukan dasar akad transaksi *murabahah*, yaitu :

“...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...” (al-Baqarah: 275).

<sup>14</sup> Burhanuddin Susanto, *Hulum Perbankan Syariah Di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2008, hal. 271.

<sup>15</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Op. Cit.* hal. 101

b. *Al-Hadits*

Hadits Rasul yang dapat dijadikan rujukan dasar akad transaksi murabahah, adalah:

Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw. bersabda, “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, Muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual.” (HR Ibnu Majah)

c. Undang-undang

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Terhadap Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 ayat 1 nomor 12 menyebutkan:

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 yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Sedangkan prinsip syariah, dalam UU No. 10 Tahun 1998 pada pasal 1 ayat 1 nomor 13, didefinisikan:

Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain, pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Prinsip syariah menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada pasal 1 ayat 12, yaitu :

Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Dengan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tersebut menjadi landasan secara yuridis bagi pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh bank syariah maupun lembaga keuangan syariah bukan bank lainnya.

### 3. Tujuan pembiayaan Murabahah

Tujuan nasabah melakukan jual beli dengan bank adalah karena suatu alasan bahwa nasabah tidak memiliki uang tunai (modal) untuk bertransaksi langsung dengan *supplier*.<sup>16</sup>

### 4. Jenis-jenis Pembiayaan Murabahah

Pembayaran pembiayaan murabahah dapat dilakukan secara tunai maupun angsuran. Dalam murabahah juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. *Murabahah muajjal* dicirikan dengan adanya penyerahan barang di awal akad dan pembayaran kemudian (setelah awal akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk *lump sum* (sekaligus/tunai).

Berdasarkan sumber dana yang digunakan, pembiayaan *murabahah* secara garis besar dapat dibedakan menjadi tiga kelompok<sup>17</sup>:

1. Pembiayaan *murabahah* yang didanai dengan URIA (*Unrestricted Investment Account* = investasi tidak terikat).

<sup>16</sup> Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Op. Cit*, hal. 66

<sup>17</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, IIIT Indonesia, Jakarta, 2003, hal.164.

2. Pembiayaan *murabahah* yang didanai dengan RIA (*Restricted Investment Account*) = investasi terikat.
3. Pembiayaan *murabahah* yang didanai dengan Modal Bank.

#### 5. Syarat Murabahah<sup>18</sup>

Dalam melakukan pembiayaan murabahah ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, terdapat 5 syarat dalam murabahah yang harus dipenuhi yaitu :

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), atau (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a. melanjutkan pembelian seperti apa adanya,
- b. kembali kepada penjual dan menyatakan atas ketidaksetujuan atas barang yang dijual,
- c. membatalkan kontrak.

<sup>18</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Op. Cit.* hal. 102

## 6. Rukun Murabahah<sup>19</sup>

- a. Pihak yang berakad :
  - a. Penjual
  - b. Pembeli
- b. Objek yang diakadkan :
  - a. Barang yang diperjualbelikan
  - b. Harga
- c. Akad atau *sigot* :
  - a. Serah (*ijab*)
  - b. Terima (*qabul*)

## 7. Uang Muka dalam Murabahah

- a. Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 : Untuk menunjukkan kesungguhan nasabah dalam permintaan pembiayaan dari bank.
- b. Para ulama sepakat bahwa meminta uang muka dalam akad jual beli adalah boleh.
- c. Dalam akad pembiayaan murabahah, bank dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak sepakat.
- d. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
- e. Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada bank dari uang muka tersebut.
- f. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, bank harus mengembalikan kelebihanannya kepada nasabah.

<sup>19</sup> Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Op. Cit*, Hal. 77

## 8. Utang dalam Murabahah

Terdapat beberapa aturan utang dalam murabahah ini antara lain :<sup>20</sup>

1. Secara prinsip, penyelesaian utang si pemesan dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan si pemesan dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada pembeli.
2. Jika pemesan menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, pemesan tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

## 9. Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

Terdapat beberapa aturan tentang penundaan pembayaran dalam murabahah yaitu :<sup>21</sup>

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- b. Jika nasabah menunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, penyelesaiannya dilakukan melakukan Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

<sup>20</sup>Muhammad Syafi,I Antonio, *Loc. Cit*, Hal. 105

<sup>21</sup> Ibid.

- c. Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali.

## 10. Jaminan dalam Murabahah

Pada dasarnya, jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi dalam *bai' al-murabahah*, demikian juga dalam murabahah kepada Pemesan Pembelian (KPP). Jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar pemesan tidak main-main dengan pesanan. Pembeli (penyedia pembiayaan/bank) dapat meminta pemesan (pemohon/nasabah) suatu jaminan (*rahn*) untuk dipegangnya. Dalam teknis operasionalnya, barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu yang bisa diterima untuk pembayaran utang.<sup>22</sup>

### C. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

#### 1. Pengertian KPR

Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.<sup>23</sup>

#### 2. Jenis Pembiayaan KPR

Beberapa jenis keperluan yang dapat dibiayai KPR oleh bank, antara lain :<sup>24</sup>

- a. Pembelian melalui pengembang

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dari Memilih Bank hingga Cara mengangsur*, Pustaka Grhatama, Yogyakarta, 2008.hal. 19

<sup>24</sup> Ibid.hal. 38

- b. Pembelian rumah bekas pakai
- c. Pembangunan rumah sendiri
- d. Renovasi rumah

### 3. Kelebihan KPR

Bank-bank saat ini begitu antusias menggeluti bisnis KPR karena faktor sebagai berikut:<sup>25</sup>

#### a. Pasar yang besar

Kebutuhan perumahan di Indonesia mencapai lebih dari satu juta rumah per tahun. Tentu saja ini merupakan jumlah yang luar biasa besar, yang pemenuhannya akan melibatkan peran berbagai pihak, yakni pemerintah, masyarakat, investor dalam hal ini pengembang dan lembaga-lembaga pembiayaan seperti perbankan. Kebutuhan 1 juta tempat tinggal tersebut menggunakan angka pesimistik / terendah mengingat jumlah tersebut hanya setengah persen dari jumlah penduduk Indonesia saat ini, yang sudah di atas 220 juta jiwa yang semuanya menuntut adanya ketersediaan rumah / tempat tinggal baru. Angka ini pun akan terus bertambah setiap tahunnya.

#### b. Keuntungan jangka panjang

Dibandingkan segmen kredit lainnya, KPR boleh dibilang sangat menguntungkan bagi bank karena bukan hanya mendatangkan keuntungan jangka pendek. Begitu kredit dicairkan maka setiap bulan bank akan memperoleh pembayaran angsuran yang terdiri dari angsuran pokok dan bunga yang menjadi keuntungan / pendapatan bank, sepanjang waktu KPR-nya.

<sup>25</sup> Ibid.hal. 20

c. Proses kredit sederhana

Proses untuk jenis KPR sangat sederhana, tidak serumit menganalisis kredit komersial umumnya. Analisisnya tinggal berdasarkan pertimbangan berapa gaji / pendapatan bersih bulanan untuk memperoleh kredit sekian dengan jangka waktu sekian.

d. Pemanfaatan kelebihan dana

Selain beberapa alasan sebelumnya, tentu bank tidak akan bermain dalam bisnis KPR bila tidak ditunjang dengan sumber dana yang cukup. Sumber pendanaan operasional bank terdiri dari dana jangka pendek dan dana jangka panjang. Jika yang dimiliki kebanyakan dana jangka pendek, bank juga tidak akan terlalu berani menyalurkan KPR karena KPR merupakan kredit jangka panjang sehingga berpotensi menimbulkan resiko jangka waktu (*maturity mismatch*) antara sumber dan penggunaan dana bank yang dimiliki.

e. Entry poin bisnis lain

Seperti perusahaan umumnya, bank-bank akan mengoptimalkan penjualan kepada para *customer* segala macam produk yang dijualnya. Bank akan menawarkan tabungan, kartu kredit, dan jasa-jasa lainnya sepanjang tidak ada masalah selama rentang waktu tertentu berhubungan dengan pelanggan / nasabah. Bahkan dari KPR ini, bank akan menawarkan layanan kredit komersial kepada para debitur guna mendukung usaha, terutama bila debitur berasal dari kalangan pengusaha. Rumah / ruko / rukan yang semula dibiayai KPR dan sudah

lunas, nilainya menjadi sedemikian tinggi sehingga bisa dipakai sebagai agunan kredit komersial atau kredit lainnya.

#### **D. Pembiayaan Bermasalah**

Pada kasus pembiayaan bermasalah, debitur mengingkari janji untuk membayar bagi hasil (margin) yang telah disepakati atau pokok pinjaman yang telah jatuh tempo, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran.

Dalam dunia perbankan internasional, kredit dapat dikategorikan kepada kredit bermasalah apabila<sup>26</sup>:

1. Terjadi keterlambatan pembayaran bunga dan atau kredit induk lebih dari 90 hari semenjak tanggal jatuh tempo,
2. Tidak dilunasi sama sekali, atau
3. Diperlukan negosiasi kembali atas syarat pembayaran kembali kredit dan bunga yang tercantum dalam perjanjian kredit.

Pada prakteknya setiap bank pasti berhadapan dengan pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah sesungguhnya merupakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian pembiayaan, sehingga bank tidak mungkin terhindar dari pembiayaan bermasalah.

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

Dalam kegiatan operasionalnya, bank syariah tetap berpedoman pada peraturan Bank Indonesia. Mengenai pembiayaan bermasalah, Bank Indonesia melalui surat Keputusan DIR. BI No. 31/147/KEP. DIR 12

<sup>26</sup> Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah Konsep Teknik dan Kasus*, PT. Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1997

November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif mengartikan pembiayaan bermasalah sebagai pembiayaan-pembiayaan yang pengembaliannya dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet.

Kredit bermasalah atau *non performing loan* adalah dapat diartikan sebagai pinjaman yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor kesenjangan atau karena faktor eksternal di luar kendali debitur. Kredit bermasalah ini sering disebut dengan *non performing loan* yang dapat diukur dari kolektibilitasnya. Kolektibilitas adalah gambaran kondisi pembayaran pokok dan bunga pinjaman serta kemungkinan diterimanya kembali dana yang ditanamkan dalam surat-surat berharga.<sup>27</sup>

Pembiayaan bermasalah seringkali dipersamakan dengan pembiayaan yang macet, padahal sebenarnya tidak. Pada pembiayaan bermasalah merupakan pembiayaan dengan kolektibilitas macet ditambah dengan pembiayaan-pembiayaan yang memiliki tingkat kolektibilitas dalam perhatian khusus, kurang lancar, dan diragukan yang berpotensi untuk menjadi macet. Pembiayaan macet merupakan pembiayaan yang angsurannya tidak dilunasi selama lebih dari 270 hari. Pembiayaan dikatakan bermasalah diukur dari tingkat kolektibilitas pembiayaan yang bersangkutan, artinya kapan dinilai sebagai pembiayaan bermasalah dilihat dari kolektibilitasnya. Kolektibilitas pembiayaan adalah penggolongan pinjaman berdasarkan keadaan pembayaran pokok oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut.<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Intermedia, Jakarta, 2002.

<sup>28</sup> As Mahmoedin, *Melacak Kredit Bermasalah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2002.

## 2. Kriteria Kualitas Pembiayaan

Menurut PBI No. 5/7 tahun 2003 tentang Kualitas Aktiva Produktif bagi bank Syariah, kriteria kualitas pembiayaan adalah :

### a. Lancar

Prospek usahanya mempunyai potensi untuk tumbuh dengan baik, pasar yang stabil dan tidak terpengaruh oleh perusahaan kondisi perekonomian, serta persaingan yang terbatas. Kondisi keuangan yang menunjukkan perolehan laba meningkat dan stabil, modal kuat, analisis terhadap arus kas menunjukkan bahwa debitur dapat memenuhi kewajiban pembayaran angsuran atau pembayaran pokok dan bunga tanpa dukungan sumber dana tambahan. Kemampuan membayar tepat waktu, rekening baik dan tidak ada gangguan.

### b. Dalam perhatian khusus

Prospek usaha menunjukkan potensi tumbuh yang terbatas, dan punya pangsa pasar sebanding dengan pesaing. Kondisi keuangan menunjukkan perolehan modal dan laba cukup baik, tetapi memiliki potensi menurun dan terdapat indikasi yang mempengaruhi pembayaran di masa yang akan datang.

Kemampuan membayar terdapat tunggakan pembayaran angsuran atau pembayaran pokok dan bunga sampai dengan 40 hari.

### c. Kurang lancar

Prospek usaha menunjukkan potensi usaha yang sangat terbatas dan posisi di pasar cukup baik namun banyak pesaing. Kondisi keuangan menunjukkan laba rendah, rasio hutang terhadap modal cukup tinggi, dan

analisis arus kas menunjukkan bahwa debitur hanya mampu membayar sebagian angsuran saja atau hanya mampu membayar bunga dan sebagian pokok. Kemampuan membayar terdapat tunggakan pembayaran yang telah melampaui 90-180 hari.

d. Diragukan

Prospek usaha menunjukkan usahanya menurun dan persaingan usaha yang sangat ketat serta operasional perusahaan mengalami permasalahan yang serius. Kondisi keuangan menunjukkan perolehan laba sangat kecil atau bahkan negatif, rasio hutang terhadap modal tinggi dan analisis arus kas menunjukkan ketidakmampuan membayar angsuran. Kemampuan membayar terdapat tunggakan pembayaran angsuran dan pembayaran pokok dan atau bunga yang melampaui 270 hari.

e. Macet

Prospek usaha menunjukkan kelangsungan usaha diragukan dan kemungkinan besar akan berhenti dan kehilangan pasar sejalan dengan kondisi perekonomian yang menurun. Kondisi keuangan mengalami kerugian yang besar, rasio hutang terhadap modal sangat tinggi, dan analisis terhadap arus kas menunjukkan bahwa debitur tidak mampu menutup biaya produksi.

Kemampuan membayar terdapat tunggakan pembayaran angsuran yang telah melampaui 270 hari.

### 3. Risiko Pembiayaan

Bank merupakan bisnis yang sarat dengan risiko, karena dalam menjalankannya bank berhubungan dengan produk-produk bank yang



mengandung risiko dan adanya ketidakjujuran atau kecurangan nasabah dalam melakukan transaksi. Ada beberapa risiko pembiayaan murabahah yang harus diantisipasi oleh bank yaitu :<sup>29</sup>

- a. *Default* atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual tersebut.
- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanannya sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang dia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- d. Dijual; karena *ba'i al murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang tersebut menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap barang tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko *default* akan semakin besar.

#### **4. Penyelamatan Terhadap Pembiayaan Bermasalah**

Penyelamatan pembiayaan bermasalah menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/34/DPbS tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank

<sup>29</sup> Muhammad Syafi, I Atonio, *Op. Cit*, hal. 107

Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah, pada umumnya dilakukan dengan 3R yaitu :

- a. Kredit diperpanjang atau penjadwalan kembali (*Resheduling*)

Suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau jangka waktu angsuran.

- b. Persyaratan kembali kredit (*Reconditioning*)

*Reconditioning* maksudnya adalah bank mengubah berbagai persyaratan yang ada.

- c. Penataan kembali (*Restructuring*)

*Restructuring* merupakan tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak.

### BAB III METODE PENELITIAN

#### A. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis dalam penelitian ini digunakan untuk mengkaji permasalahan yang berhubungan dengan ketentuan Pasal 1 angka (12) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan murabahah. Sedangkan pendekatan sosiologis digunakan untuk mengkaji mengenai penyelamatan pembiayaan murabahah yang bermasalah pada KPR syariah yang dilakukan oleh pihak bank, yang melibatkan masyarakat sebagai pembeli (*musytari*) dan pihak perbankan sebagai penjual (*bai'*).

#### B. Alasan Pemilihan Lokasi

Berdasarkan ruang lingkup permasalahan yang telah diuraikan, maka lokasi penelitian yang dipilih adalah di PT. (Persero) Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang yang berlokasi di Jalan Kawi No. 37 Malang. Adapun alasan dalam pemilihan lokasi penelitian adalah karena BRI Syariah mengeluarkan produk KPR dan mengalami masalah sebesar kurang lebih 1% dari seluruh pembiayaan sehingga harus diselamatkan.<sup>30</sup>

<sup>30</sup> Sumber : hasil pra survey penelitian pada BRI Syariah Cabang Malang.

## C. Jenis dan Sumber Data

### 1. Jenis Data

a. Data primer adalah data berupa pengalaman pihak BRI Syariah dalam upayanya menyelamatkan pembiayaan murabahah bermasalah pada KPR syariah dan faktor pendukung dan penghambat BRI Syariah dalam penyelamatan pembiayaan murabahah pada KPR syariah yang bermasalah.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data dokumentasi dari literatur-literatur, laporan hasil penelitian dan karya ilmiah yang telah disusun dalam bentuk skripsi dan membahas upaya BRI Syariah dalam penyelamatan pembiayaan murabahah pada KPR syariah bermasalah.

### 2. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Penelitian ini sumber data diperoleh dari wawancara terstruktur secara langsung pada pihak yang terkait, dalam hal ini Kantor Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang.

b. Sumber Data Skunder

Dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh secara teknis dari :

a. Perputakaan Pusat Universitas Brawijaya

b. Pusat Dokumentasi Ilmu Hukum Fakultas Universitas Brawijaya

c. Situs-situs Internet

- d. Literatur hukum dalam bentuk lain yang sesuai dengan permasalahan yang dikaji penulis.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

1. Teknik Memperoleh Data Primer

Data primer dikumpulkan melalui teknik wawancara, yaitu melakukan wawancara atau tanya jawab secara langsung di mana penulis terlebih dahulu menyusun daftar pertanyaan yang dijadikan pedoman dalam pelaksanaan wawancara.

2. Teknik Memperoleh Data Sekunder

Data Sekunder dikumpulkan dari berbagai literatur, hasil penelitian dan karya ilmiah dalam bentuk skripsi yang membahas masalah dengan objek setara. Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui mengedit dan meng-copy studi pustaka, dokumentasi, inventarisasi dan interpretasi terhadap berbagai karya akademik.

#### **E. Populasi dan Sampel**

1. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang terkait dalam pembiayaan murabahah di BRI Syariah Cabang Malang, meliputi pihak bank (*bai'*) dan nasabah (*musytari*) yang mengalami pembiayaan murabahah bermasalah.

## 2. Sampel

Penelitian ini mengambil sampel dengan cara *purposive sampling*, yaitu difokuskan pada informan kunci dalam pengambilan sampel adalah 1 orang *staff* karyawan bagian Pelayanan *Intern* (PI) dan nasabah BRI Syariah Cabang Malang, akan tetapi karena kebijakan bank, bank tidak bersedia memberikan data dan informasi nasabah.<sup>31</sup>

## F. Teknik Analisa Data

Data yang terkumpul menggunakan analisis deskriptif kualitatif, merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu apa yang dinyatakan responden baik lisan maupun perilaku nyata. Jadi, penulis akan menguraikan dan menjelaskan bagaimana upaya BRI Syariah dalam menyelamatkan pembiayaan murabahah bermasalah pada KPR Syariah dan Faktor pendukung dan penghambat BRI Syariah dalam penyelamatan pembiayaan murabahah pada KPR Syariah yang bermasalah, untuk mengoptimalkan kepastian hukum sehingga nantinya dapat membuat suatu kesimpulan mengenai penyelamatan pembiayaan bermasalah sesuai dengan Prinsip Syariah (hukum Islam).

<sup>31</sup> Pada proses pengumpulan data, pihak BRI Syariah tidak bersedia memberikan data dan informasi tentang nasabah dengan alasan kebijakan bank. Akan tetapi dari data lain sudah dapat menjawab rumusan masalah.

### G. Definisi Operasional.

Definisi operasional dalam penelitian ini terdiri dari :

1. upaya adalah segala usaha yuridis maupun non yuridis yang dilakukan Bank Syariah dalam menyelamatkan pembiayaan murabahah bermasalah pada KPR syariah.
2. BRI Syariah adalah bank yang dalam pelaksanaannya menerapkan prinsip syariah.
3. pembiayaan murabahah dalam penelitian ini adalah salah satu produk pembiayaan dana yang dikeluarkan oleh Bank Syariah berupa jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, di mana pihak pertama (*bai'*) sebagai penjual yaitu BRI Syariah Cabang Malang, sedangkan pihak kedua (*musytari*) sebagai pembeli yaitu nasabah.
4. penyelamatan dalam penelitian ini adalah usaha yang dilakukan Bank Syariah untuk memperbaiki kinerja pembayaran debitur dalam pembiayaan murabahah bermasalah pada KPR syariah.
5. pembiayaan bermasalah dalam penelitian ini adalah pada kasus debitur mengingkari janji untuk membayar tambahan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati atau pokok pinjaman yang telah jatuh tempo, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran.
6. KPR syariah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah salah satu produk yang ditawarkan BRI Syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabah dalam hal pembelian rumah.

## BAB IV

### UPAYA BANK SYARIAH DALAM PENYELAMATAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH PADA KPR SYARIAH

#### A. Gambaran Umum BRI Syariah

##### 1. Sejarah BRI Syariah

Bank Rakyat Indonesia (BRI) pada awalnya didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah oleh Raden Aria Wirjaatmadja dengan nama *Hulp-en' Spaarbank der Inlandsche Bestuurs Ambetenaren* atau Bank Bantuan dan Simpanan Milik Kaum Priyayi yang berkebangsaan Indonesia (pribumi). Berdiri pada tanggal 16 Desember 1895, yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran BRI. Pada periode setelah kemerdekaan RI berdasarkan PP No. 1 tahun 1946 pasal 1, disebutkan bahwa BRI sebagai bank pemerintah pertama di Republik Indonesia.

Adanya situasi perang mempertahankan kemerdekaan pada tahun 1948, kegiatan BRI sempat terhenti untuk sementara waktu dan mulai baru aktif kembali setelah perjanjian Renville pada tahun 1949 dengan berubah nama menjadi Bank Rakyat Indonesia Serikat. Pada waktu itu melalui PERPU No.41 tahun 1960 dibentuk Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN) yang merupakan peleburan dari BRI, Bank Tani Nelayan dan *Nederlansche Maatschappij (NHM)*. Kemudian berdasarkan penetapan Presiden (Penpres) No.9 tahun 1965, BKTN diintegrasikan ke dalam Bank Indonesia dengan nama Bank Indonesia Urusan Koperasi Tani dan Nelayan.

Setelah berjalan selama satu bulan keluar Penpres No.17 tahun 1965 tentang pembentukan Bank Tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia. Dalam ketentuan baru itu, Bank Indonesia Urusan Koperasi Tani dan Nelayan (eks BKTN) diintegrasikan dengan nama Bank Negara Indonesia Unit II Bidang Rural, sedangkan NHM menjadi Bank Negara Indonesia Unit II bidang Ekspor Impor (Exim).

Berdasarkan Undang-Undang No.14 tahun 1967 tentang Pokok Perbankan dan Undang-Undang No.13 tahun 1968 tentang Bank Sentral, yang intinya mengembalikan fungsi Bank Indonesia sebagai Bank Sentral dan Bank Negara Indonesia Unit II Bidang Rural dan Ekspor Impor dipisahkan masing-masing menjadi dua bank, yaitu Bank Rakyat Indonesia dan Bank Ekspor Impor Indonesia. Selanjutnya, berdasarkan Undang-Undang No.21 tahun 1968, menetapkan kembali tugas-tugas pokok BRI sebagai Bank Umum. Sejak 1 Agustus 1992, berdasarkan Undang-Undang Perbankan No.7 tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah RI no.21 tahun 1992 status BRI berubah menjadi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) yang kepemilikannya masih 100% di tangan Pemerintah.<sup>32</sup>

PT. BRI (Persero) yang didirikan sejak tahun 1895 didasarkan pelayanan pada masyarakat kecil sampai sekarang tetap konsisten, yaitu dengan fokus pemberian fasilitas kredit kepada golongan pengusaha kecil. Seiring dengan era Perbankan Nasional yang sehat pasca krisis moneter, BRI menyadari adanya peluang bisnis untuk mengembangkan unit usaha syariah. Hal ini dilatarbelakangi oleh kenyataan yang menunjukkan bahwa bank syariah selain sesuai dengan ajaran Islam, tetapi juga lebih

<sup>32</sup> [www.brisyariah.com](http://www.brisyariah.com) (diakses pada tanggal 31 November 2008)

stabil dan aman dari gejolak perekonomian. Selain itu, perbankan dengan sistem syariah merupakan perbankan modern yang dinilai oleh banyak kalangan, terutama para ahli ekonomi sebagai solusi kritis finansial. Sebab sistem syariah tidak terpengaruh tinggi rendahnya suku bunga dan nilai mata uang. Bank Syariah dengan prinsip bagi hasilnya akan dapat menghindari resiko kerugian akibat praktik spekulasi atau gejolak moneter yang lazim terjadi pada bank konvensional, dan hal ini terbukti ketika masa krisis ekonomi mengguncang Indonesia, dunia perbankan Indonesia *collaps*, banyak bank-bank yang dilikuidasi bahkan untuk bertahan pada masa krisis tersebut banyak bank yang melakukan merger dan hanya bank yang berbasis syariah pada itu yang *survive*, tidak terpengaruh oleh adanya krisis ekonomi akibat pengaruh nilai mata uang asing terhadap rupiah.

Pada hakikatnya cara operasional Bank Syariah sama saja dengan bank konvensional, yang berbeda hanya dalam masalah bunga/riba dan praktik lain yang dalam Islam secara syariat tidak dibenarkan. Dengan cara bagi hasil, resiko kerugian akibat praktik spekulasi atau gejolak moneter, yang lazim terjadi bank konvensional dapat dihindari. Dengan filosofi utama kemitraan dan kebersamaan (*sharing*) dalam *profit and risk* dapat mewujudkan kegiatan ekonomi yang lebih adil dan transparan. Nasabah adalah mitra, bukan debitur seperti di Bank Konvensional. Pendapatan yang diterima bukan bunga, melainkan hasil usaha.



**Tabel 1**

**Perbedaan antara Bunga/Riba dan Bagi hasil**

<b>Bunga/Riba</b>	<b>Bagi Hasil</b>
Penentuan besarnya bunga/riba dibuat pada waktu akad dengan asumsi harus selalu untung	Penentuan besarnya rasio/nisbah bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung dan rugi
Besarnya persentase untung berdasarkan jumlah uang (modal) yang dipinjamkan	Besarnya rasio bagi hasil berdasarkan jumlah keuntungan (pendapatan) yang diperoleh
Pembayaran bunga tetap seperti yang dijanjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijalankan pihak nasabah untung atau rugi	Bagi hasil tergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Bila usaha nasabah merugi, maka kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak
Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat, sekalipun jumlah keuntungan berlipat atau keadaan ekonomi sedang "booming"	Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan
Eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama, termasuk Islam	Tidak ada yang meragukan keabsahan bagi hasil

Sumber: Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta, 2001

Ketentuan Pemerintah (Bank Indonesia) telah mengakomodasi operasional bisnis perbankan berdasarkan prinsip syariah. Undang-Undang No.12 tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.10 tahun 1998 mengatur bahwa Bank konvensional seperti PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) diperbolehkan melakukan kegiatan operasional perbankan syariah dengan prinsip syariah dengan



cara membuka Kantor Cabang Syariah. Artinya Bank Indonesia (BI) mengizinkan berlakunya *dual banking system*, yaitu bank konvensional dapat mendirikan kantor cabang dengan prinsip syariah. Hal ini sesuai dengan SK Direksi BI No.32/34/KEP/DIR tanggal 12 Mei 1999 dan Peraturan BI No.41/PBI/2002 tanggal 27 Maret 2002.

Sebagai kelanjutan implementasi Undang-Undang tersebut, Bank Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia No.1/PBI/2002 tanggal 27 Maret 2002 yang mengatur perubahan kegiatan usaha Bank Umum konvensional menjadi Bank umum berdasarkan prinsip syariah dan pembukaan kantor bank berdasarkan prinsip syariah oleh Bank umum konvensional. Undang-undang ini memberikan arahan dan dasar hukum bagi BRI untuk membuka unit usaha syariah.

Kiprah BRI di ekonomi syariah tidak setengah hati, buktinya BRI tidak sekedar mendirikan Unit Usaha Syariah (UUS) melainkan ditingkatkan menjadi Bank Umum Syariah (BUS), yakni BRI Syariah. Nantinya, UUS BRI yang masih berupa divisi akan melebur kedalam BRI Syariah. Proses peleburan berlangsung Agustus hingga Desember 2008. dengan demikian, pada awal 2009 BRI Syariah akan berjalan normal. BRI Syariah merupakan BUS keempat setelah Bank Muamalat, Bank Mandiri Syariah dan Bank Mega Syariah. BRI Syariah akan memiliki 54 kantor dan dapat memanfaatkan jaringan BRI yang memiliki lebih dari 5000 kantor cabang.

Pembukaan cabang syariah merupakan implementasi dari visi, misi, dan sasaran jangka panjang manajemen BRI yang telah berketetapan untuk memasuki bisnis perbankan syariah.

## **2. Lokasi BRI Syariah**

Pemilihan lokasi kantor sangat penting dalam pendirian suatu bank, harus diperhitungkan dengan baik. Disamping itu pemilihan lokasi yang tepat dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya dan merupakan salah satu faktor penentu yang berpengaruh dalam pencapaian tujuan secara efektif dan efisien. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka kantor BRI Syariah cabang Malang berlokasi di jalan Kawi no. 37 Malang yang merupakan tempat strategis karena dekat dengan pusat kota Malang, sehingga mudah dijangkau oleh semua kalangan masyarakat dengan berbagai media transportasi. Disamping itu, jalan Kawi merupakan pusat bisnis perbankan sejak dulu, di jalan tersebut telah berdiri banyak bank, antara lain BRI Konvensional, BII, BNI, Bank Muamalat, dan Bank Danamon.

## **3. Visi dan Misi BRI Syariah**

### **a. Visi BRI**

Menjadi bank komersial terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah.

### **b. Misi BRI**

1) Melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil, dan menengah untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat.

- 2) Memberikan pelayanan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas dan didukung oleh sumber daya manusia yang profesional dengan melaksanakan praktek *good corporate governance*.
- 3) Memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

#### 4. Struktur Organisasi

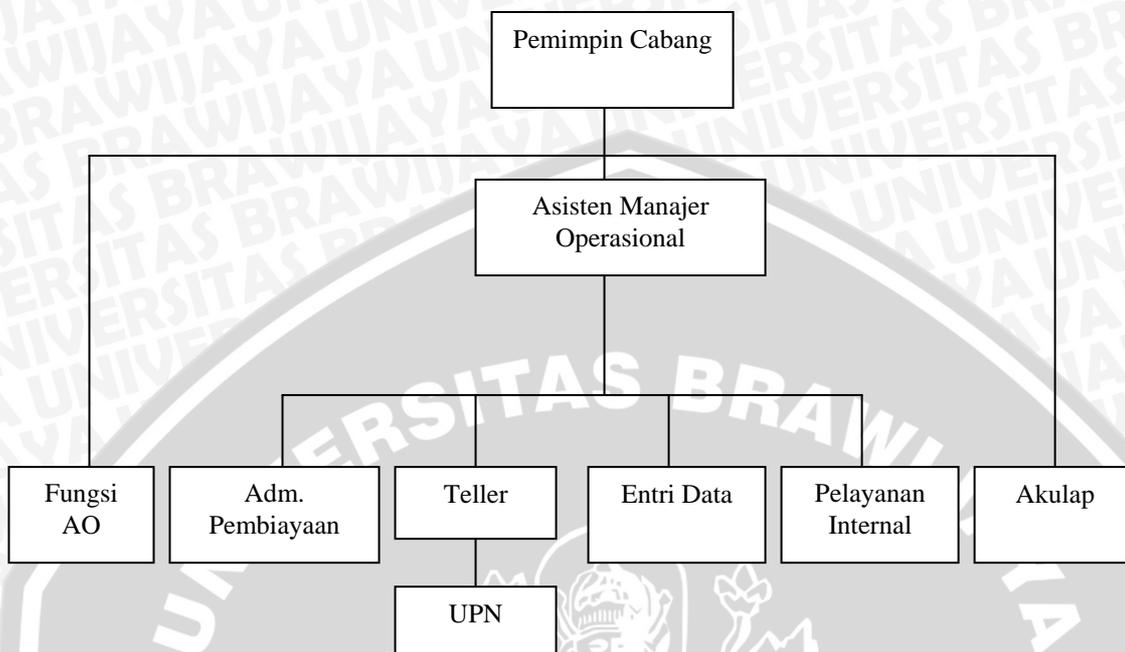
Dalam rangka meningkatkan efisiensi dan efektivitas operasional organisasi untuk mencapai tujuan perusahaan, struktur organisasi memiliki peranan yang sangat penting karena dapat membantu pelaksanaan tugas dan aktivitas dalam organisasi.

Bentuk struktur organisasi pada PT. BRI (Persero) Kantor Cabang Syariah Malang, wewenang mengalir dari atas ke bawah, sedangkan tanggungjawab mengalir dari bawah ke atas. Dengan demikian, dalam sistem organisasi ini, pimpinan memberi wewenang secara langsung pada bagian di bawahnya, sedangkan bagian yang diberi wewenang tersebut mempunyai wewenang pada bagian bawanya lagi serta bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas dari bawahannya kepada pimpinan perusahaan.

Untuk lebih jelasnya, berikut ini adalah struktur organisasi PT. BRI Kantor Cabang Syariah:



**Gambar 1**  
**Struktur Organisasi PT. BRI (Persero) Kantor Cabang Syariah**



Sumber: Buku Pedoman Pembiayaan, Buku II B PT. BRI (Persero) Unit Usaha Syariah

### 5. Produk Pembiayaan BRI Syariah

Ada beberapa produk-produk pembiayaan syariah yang dimiliki oleh PT. BRI (Persero) Kantor Cabang Syariah Malang antara lain:

a. Mudharabah

*Mudharabah Al-Mutlaqah* merupakan akad antara pihak pemilik modal (*shahibul maal*) dengan pengelola (*mudharib*) untuk memperoleh pendapatan atau keuntungan. Pendapatan atau keuntungan tersebut dibagi berdasarkan nisbah yang telah disepakati di awal akad. *Mudharib* (bank) diberi wewenang penuh untuk mengelola dana tanpa terikat waktu, tempat, maupun jenis usahanya.



b. Murabahah

Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000: *Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

c. Isthisna

Fatwa DSN No.06/DSN-MUI/IV/2000: *Istishna* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*).

d. Ijarah

Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000: *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

e. Musyarakah

Fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000: *Musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Untuk mengetahui jumlah nasabah yang menjadi peserta dalam program pembiayaan yang diselenggarakan oleh BRI Syariah, dapat dilihat dari tabel berikut:

Tabel 2

## Pembiayaan pada BRI Syariah Cabang Malang

Jenis pembiayaan		Jumlah nasabah	
		2007	2008
Mudharabah		461	589
Murabahah	KPR	1235	1471
	Mobil	846	1235
	Lain-lain	420	869
Isthisna		365	751
Ijarah		426	485
Musyarakah		312	379

Sumber: Data BRI Syariah Cabang Malang 2009

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa murabahah memang menjadi salah satu primadona dari BRI Syariah yang mana jumlah nasabahnya mencapai lebih dari seribu orang setiap tahunnya. Hal ini menjadikan BRI Syariah Cabang Malang berupaya untuk meningkatkan dan memfokuskan pelayanan dalam bidang KPR guna mencapai target untuk lebih baik lagi.

### B. Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah

Secara aplikatif Dewan Syari'ah Nasional telah mengeluarkan fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang transaksi murabahah untuk bank syariah di Indonesia sebagai berikut :

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus dan bebas riba

- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Sebenarnya transaksi jual beli ini bank dapat memiliki barang persediaan yang dapat diperjual belikan, akan tetapi karena kendala teknis dan biaya, maka bank melakukan transaksi jual beli kepada nasabah dengan didukung oleh *supplier* (penyedia barang) dan pihak ketiga lainnya sehingga disatu sisi memudahkan bagi bank dan disisi lain berpotensi kepada resiko yang harus ditanggung oleh bank dan nasabah.

### 1. Syarat-Syarat dalam Pembiayaan Murabahah

Sebelum mengulas syarat-syarat dalam pembiayaan murabahah, perlu diketahui rukun murabahah menurut buku pedoman BRI Syariah, sebagai berikut:

- a. Penjual (*bai'*)
- b. Pembeli (*musytari*)
- c. Obyek/barang (*mabii'*)
- d. Harga (*Tsaman*): pokok dan margin
- e. Ijab qabul (*sighat*)

Syarat pembiayaan murabahah nasabah harus memenuhi

kelengkapan dokumen sebagai berikut :<sup>33</sup>

- a. KTP suami istri
- b. SIUP/TDP/Ijin Praktek
- c. NPWP
- d. Agunan (SHM/HGB)
- e. Pas foto suami istri
- f. KK
- g. Surat nikah
- h. SK Pegawai
- i. Kartu Pegawai dan Taspen/Asabri
- j. Slip gaji
- k. Laporan keuangan
- l. Rekening koran simpanan
- m. Rekening listrik dan telepon
- n. Formulir aplikasi

## 2. Prosedur Pembiayaan Murabahah

Prosedur pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang
- b. Jika bank setuju, bank membeli terlebih dahulu aset.

<sup>33</sup> [www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id) (diakses pada tanggal 8 Januari 2009)

- c. Bank menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat kesepakatan awal pemesanan.
- e. Murabahah dilaksanakan dengan nasabah menerima barang yang diinginkan sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

### 3. KPR Bermasalah dalam Pembiayaan Murabahah

#### a. Pengertian

KPR pada bank konvensional merupakan akronim dari Kredit Pemilikan Rumah, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank kepada nasabah untuk kepemilikan rumah. Di sini secara umum nasabah membayar angsuran dengan jumlah tertentu kepada Bank disertai dengan pembayaran bunga untuk kepemilikan rumah di lokasi tertentu.

Pada BRI Syariah, KPR berarti Kepemilikan Rumah dengan pembiayaan secara jual beli (*murabahah*) mewujudkan keinginan nasabah memiliki rumah di lokasi yang strategis, proses yang relatif cepat, syarat mudah, margin kompetitif dan sesuai syariah.

Tak hanya memiliki rumah, berbagai keperluanpun dapat dipenuhi dengan KPR BRI Syariah, yaitu fasilitas yang diberikan untuk pembelian, pembangunan, renovasi rumah/apartemen/ruko/rukan dengan angsuran tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan

KPR BRI Syariah memiliki kelebihan sebagai berikut:

- 1) Fleksibel untuk beli rumah /apartemen baru atau second, pembangunan rumah, Ruko, Rukan
- 2) Jangka waktu hingga 15 tahun
- 3) Uang muka ringan
- 4) Bebas menentukan besaran cicilan sesuai kemampuan
- 5) Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu
- 6) Biaya administrasi terjangkau
- 7) Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo<sup>34</sup>

Dari berbagai kelebihan tersebut, maka KPR BRI Syariah merupakan salah satu produk andalan dari BRI Syariah.

Hal tersebut menjadikan BRI Syariah tertarik untuk terlibat dalam program KPR. BRI Syariah merupakan anak perusahaan dari Bank Rakyat Indonesia yang akan melayani kebutuhan perbankan masyarakat Indonesia dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah. Pelaksanaan KPR ini dilaksanakan melalui pembiayaan murabahah untuk para nasabahnya. Berbagai keunggulan program ditawarkan berupa Subsidi Uang Muka (SUM) dari Kemenpera sampai dengan Rp.8,5 juta bagi masyarakat umum, dengan harga rumah sehat sederhana (RSh) maksimum Rp 55 juta. Bantuan Uang Muka (BUM) dari Bapertarum-PNS sampai dengan Rp 1,8 juta bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS), cicilan tetap hingga 15 tahun. Selain itu BRI Syariah juga menawarkan program KPR BRI Syariah yang

---

<sup>34</sup> Wawancara dengan Bapak Ari Hidayat, *staff* Pelayanan *Intern* BRI Kantor Cabang Syariah Malang, tanggal 17 Oktober 2008



terbuka untuk umum, dengan jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun.

Keistimewaan dari program KPR BRI Syariah ini berupa cicilan perbulan yang tetap hingga jatuh tempo, dan kelebihan ini hanya ada di pembiayaan

Kepemilikan Rumah BRI Syariah.

b. Proses Pemberian KPR Syariah<sup>35</sup>

Dalam pemberian KPR Syariah, nasabah harus terlebih dahulu memenuhi syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Karyawan tetap/professional/pengusaha
- 3) Lama bekerja/berusaha minimal 2 tahun
- 4) Usia minimal 21 tahun
- 5) Memenuhi syarat kelayakan yang ditetapkan BRI Syariah.

Setelah itu dilaksanakan proses pemberian KPR Syariah sebagai berikut:

- 1) Akad KPR dilaksanakan dengan murabahah.
- 2) Plafond  
Minimal : 25 Juta  
Maksimal : 3,5 Milyar

- 3) Jangka Waktu Pinjaman KPR minimal selama 1 Tahun, sedang maksimal adalah 15 Tahun. Maksimum 15 Tahun, untuk KPR yang bertujuan :

- a) Pembelian Rumah dan Apartemen

<sup>35</sup> www.brisyariah.co.id (diakses pada tgl. 8 januari 2009)

- b) Pembelian Bahan Bangunan untuk Pembangunan Rumah Baru.

Maksimum 10 Tahun untuk KPR yang bertujuan:

- a) Pembelian Rumah Toko dan Rumah Kantor dengan jaminan *fixed asset*.

- b) Pembelian Bahan Bangunan untuk Renovasi Rumah

- c) Take over Pembiayaan Rumah.

Maksimum 5 Tahun untuk KPR yang bertujuan khusus untuk pembelian tanah kosong sebagai persiapan untuk pembangunan rumah.

- 4) Biaya yang dibebankan kepada nasabah adalah sebagai berikut:

- a) Biaya Administrasi

- b) Biaya Notaris

- c) Biaya Pengikatan jaminan

- d) Biaya Asuransi meliputi asuransi Jiwa Pembiayaan, premi asuransi di bayar di muka, sesuai jangka waktu pembiayaan dan asuransi kebakaran, premi dibayar setiap tahun atau dibayar secara langsung sesuai jangka waktu pembiayaan

- e) Biaya Appraisal

- f) Biaya Materai.

Untuk uang muka dalam pembiayaan KPR BRI Syariah, disesuaikan dengan kondisi dan persyaratan tertentu. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 3**

**Pembayaran uang muka KPR BRI Syariah**

<b>Tujuan KPR</b>	<b>Maksimum pembayaran Bank</b>
Pembelian Rumah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Baru : Maksimum 10%</li> <li>2. Lama; Maksimum 20%</li> </ol>
Pembangunan Rumah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Maksimum 20% x Rencana Anggaran Biaya atas rumah/ruko/rukan</li> <li>2. Penarikan secara bertahap sesuai progress, maksimal selama 6 bulan</li> </ol>
Renovasi Rumah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uang Muka 0%</li> <li>2. Penarikan secara bertahap berdasarkan progress, maksimal 6 bulan</li> </ol>
Take over Pembiayaan Rumah	0%
Pembiayaan Tanah di real estate	Maksimum 30%
Pembiayaan Tanah Non Developer/non Real Estate	Maksimum 30% dari nilai tanah dengan lokasi yang strategis dan mudah dijual
Pembiayaan Apartemen	Maksimum 30% dari harga penawaran pengembang (developer) atau 20% nilai taksiran yang ditetapkan penilai jaminan bank.
Pembelian/Pembangunan/ Renovasi Ruko/Rukan	Maksimum 30% dari harga penawaran pengembang (developer) atau 20% nilai taksiran yang ditetapkan penilai jaminan bank.

Sumber: Data BRI Syariah Cabang Malang 2009

Dari tabel di atas dapat diketahui jumlah uang muka yang perlu untuk dibayarkan dalam pengambilan Kepemilikan Rumah pada BRI Syariah Malang. Dengan menyetorkan uang muka dan membayar cicilan bulanan melalui pembiayaan murabahah, nasabah dapat memperoleh KPR yang digunakan untuk memiliki rumah yang diinginkan.

### C. Indikator Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah pada KPR BRI Syariah, tidak semua orang melaksanakan pembayaran dengan lancar. Beberapa nasabah menunjukkan indikasi bermasalah dimana pembayaran yang dilakukan tidak lancar dan berpotensi merugikan.

Jumlah nasabah yang mengalami permasalahan dalam pembiayaan KPR selama dua tahun terakhir, dapat diketahui bahwa nasabah yang melaksanakan pembiayaan dengan lancar jauh lebih dominan, dan adanya permasalahan bersifat fluktuatif, akan tetapi masih relatif kecil bila dibandingkan dengan nasabah yang lancar. Oleh karena itu KPR masih dianggap sebagai suatu bentuk fasilitas pembiayaan yang prospektif dalam menghasilkan profit.<sup>36</sup>

Berdasarkan hasil wawancara penulis terhadap subyek penelitian dengan didukung dokumentasi dari lokasi penelitian, indikator pembiayaan bermasalah dalam prosedur murabahah KPR di BRI Syariah adalah sebagai berikut:

<sup>36</sup> Wawancara dengan Bapak Ari Hidayat, *staff* Pelayanan *Intern* BRI Kantor Cabang Syariah Malang, tanggal 14 November 2008

1. Nasabah tidak membayar angsuran

Ini merupakan suatu permasalahan klasik dalam pemberian kredit, dimana nasabah tidak membayar angsuran, termasuk juga pada prosedur murabahah pada BRI Syariah. Pada pemberian KPR BRI Syariah, salah satu permasalahan yang umum terjadi adalah dimana nasabah mengalami keterlambatan dalam membayar angsuran atau bahkan tidak melakukan pembayaran angsuran sama sekali. Jumlah nasabah yang bermasalah dalam pembayaran semacam ini memang tidak besar dibandingkan dengan pembayaran lancar dari KPR BRI Syariah, akan tetapi memerlukan penanganan tersendiri.

Dalam penyelenggaraan KPR BRI Syariah, setiap tahun selalu ada nasabah yang mengalami permasalahan dalam pembayaran. Jumlahnya fluktuatif, namun tidak cukup besar secara signifikan sehingga tidak mengganggu kinerja Bank dan program KPR secara umum, hal ini tetap memerlukan tindakan nyata dalam mengatasinya. Bahwa dalam pelaksanaan KPR BRI Syariah, selalu terjadi permasalahan kemacetan pembayaran yang tiap tahun dialami BRI Syariah Cabang Malang. Secara umum jumlahnya fluktuatif, namun tidak signifikan sehingga tidak sampai mengganggu kinerja bank dan program KPR secara umum. Pelaksanaan KPR BRI Syariah melalui pembiayaan murabahah memang mengalami beberapa permasalahan, salah satunya adalah ketidaklancaran pembayaran KPR oleh nasabah. Hal ini diatasi oleh bank dengan mengutamakan



mediasi sehingga dicapai suatu solusi yang bisa diterima oleh kedua belah pihak dan tidak merugikan<sup>37</sup>.

Dari yang diungkapkan tersebut, dapat diketahui bahwa permasalahan tunggakan pembayaran KPR memang berpotensi terjadi pada nasabah BRI Syariah Cabang Malang, akan tetapi upaya penyelesaiannya telah dilaksanakan secara terpadu dengan mengutamakan mediasi sebagai penyelesaian sengketa antara pihak Bank dan debitur KPR melalui pembiayaan murabahah.

## 2. Nasabah menolak rumah yang sudah dipesan

Pemesanan rumah dilakukan terhadap kontraktor. Terkadang pelaksanaan pembangunan KPR tidak sesuai dengan yang diinginkan oleh nasabah. Dalam hal ini, dengan memanfaatkan klausul murabahah, pihak nasabah terkadang menekan BRI Syariah Malang untuk membatalkan pemesanan karena spesifikasi rumah yang dipesan tidak sesuai dengan perjanjian awalnya.

Salah satu permasalahan yang beberapa kali dihadapi oleh BRI Syariah Malang adalah pembangunan rumah KPR yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang dijanjikan oleh kontraktor atau perusahaan pengembang. Dalam hal ini, nasabah terkadang berupaya menyelesaikan permasalahan dengan meminta bantuan pihak Bank karena berdasarkan perjanjian murabahah, barang yang dipesan tidak sesuai, maka pihak

---

<sup>37</sup> Wawancara dengan Bapak Ari Hidayat, *staff* Pelayanan *Intern* BRI Kantor Cabang Syariah Malang, tanggal 14 November 2008

nasabah berhak untuk membatalkan pesanan. Hal ini merupakan salah satu permasalahan yang menyulitkan BRI Syariah Malang<sup>38</sup>.

Dari wawancara tersebut, dapat diketahui bahwa salah satu permasalahan yang muncul dalam KPR Syariah dengan skema pembiayaan murabahah, rumah yang didirikan oleh kontraktor tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan, sehingga nasabah bereaksi dengan menolak untuk membayar KPR karena barang yang diinginkan tidak sesuai dengan yang dijanjikan.

Secara umum, transaksi murabahah dapat saja dilakukan dengan cara pemesanan atau murabahah KPP (kepada Pemesan Pembelian). Bank mungkin saja melakukan transaksi murabahah dengan objek barang tertentu yang belum dikuasai oleh bank dan hal ini mendominasi praktek perbankan syariah pada umumnya. Maka bank dapat memesan barang tersebut kepada *supplier* sebagai penyedia objek murabahah yang bersangkutan. Maka kemungkinan terjadi pada saat barang tersebut telah jadi dan sesuai dengan pesanan nasabah tetapi kemudian nasabah menolak dan membatalkan pembeliannya hal ini tentu saja akan sangat merugikan bank karena bank sudah mengeluarkan biaya untuk memperoleh barang tersebut.

### 3. Nilai rumah KPR sebagai jaminan berkurang.

Pada KPR Syariah dengan skema pembiayaan murabahah, bisa terjadi kasus dimana setelah pembelian rumah melalui KPR Syariah, nilai rumah yang masih dikuasai oleh BRI Syariah Malang tersebut menjadi

<sup>38</sup> Wawancara dengan Bapak Ari Hidayat, *staff* Pelayanan *Intern* BRI Kantor Cabang Syariah Malang, tanggal 14 November 2008

berkurang karena satu dan lain hal, utamanya karena musibah seperti kebakaran atau bencana alam. Dalam peristiwa semacam ini, apabila nasabah tidak melanjutkan pembayaran KPR, maka BRI Syariah Malang kesulitan untuk menutup biaya KPR yang telah dikeluarkan dengan cara melakukan lelang terhadap obyek KPR.

Salah satu permasalahan yang dihadapi BRI Syariah Malang adalah apabila terjadi pengurangan nilai terhadap obyek KPR, yaitu rumah akibat bencana alam atau penyebab lainnya. Di sini ketika nasabah berhenti melakukan pembayaran, maka BRI Syariah Malang akan kesulitan untuk menutup pembiayaan KPR karena nilai barang yang sudah berkurang tersebut.<sup>39</sup>

Dari yang diungkapkan oleh Bapak Ari tersebut dapat diketahui bahwa dalam permasalahan dimana terjadi pengurangan nilai terhadap rumah sebagai obyek KPR, maka ketika nasabah berhenti melakukan pembayaran, Bank akan kesulitan dalam menutup pembiayaan KPR. Terutama apabila tidak ada jaminan lain dari nasabah berkaitan dengan pembayaran KPR. Pada dasarnya akad murabahah tidak memerlukan jaminan akan tetapi bank diperbolehkan meminta jaminan kepada nasabah demi menjamin kelancaran angsuran sekaligus menjadi jalan keluar kedua (*second way out*) terhadap pengembalian pembiayaan yang diberikan kepada nasabah. Permasalahan yang timbul kemudian adalah manakala nilai jaminan (*asset value*) yang diberikan nasabah selama masa pembiayaan menjadi berkurang disebabkan oleh hal-hal yang mungkin

---

<sup>39</sup> Wawancara dengan Bapak Ari Hidayat, *staff* Pelayanan *Intern* BRI Kantor Cabang Syariah Malang, tanggal 14 November 2008

terjadi. Misalnya apabila yang dijadikan jaminannya adalah barang bergerak seperti kendaraan mobil, kemudian terjadi penurunan nilai disebabkan sentimen pasar terhadap asset tersebut lalu nasabah mengalami gagal bayar (*default*) dan jaminannya di *offset* oleh bank ternyata tidak meng-cover sisa hutangnya.

#### **D. Upaya Menyelamatkan Pembiayaan Murabahah Bermasalah dalam KPR**

##### **Syariah**

Upaya yang dilaksanakan oleh BRI Syariah dalam menyelamatkan pembiayaan murabahah bermasalah dalam KPR Syariah adalah sebagai berikut:

##### **1. Upaya mengatasi tindakan nasabah yang tidak membayar angsuran**

Cara bank menindaklanjuti murabahah KPR bermasalah tergantung pada itikad nasabah dan apakah *cashflow*-nya cukup baik. Jika itikad nasabah baik dan usahanya jalan dengan *cashflow* cukup baik, maka bank akan menempuh upaya penyelamatan (restrukturisasi kredit), melalui perubahan syarat-syarat tertentu atau dengan memperpanjang jangka waktu angsuran dengan harapan debitur menjadi sehat kembali dan terus menjadi nasabah bank. Hal ini berarti upaya BRI Syariah dalam mengatasi tindakan nasabah yang tidak membayar angsuran melalui upaya penyelamatan *reconditioning* dan *rescheduling*.

Sebaliknya apabila kedua upaya tersebut tidak dipergunakan dengan baik, maka bank akan menempuh upaya penyelesaian pembiayaan yang berarti secara terstruktur pembiayaan harus dilunasi. Penyelesaian ini

terdiri dari dua cara, yaitu penyelesaian secara damai/di bawah tangan, atau melalui jalur hukum/lelang agunan.

Penyelesaian damai ditempuh apabila nasabah dinilai masih baik itikadnya, sehingga dipersilahkan menjual sendiri agunan atau mencari sumber lain untuk pelunasan. Sedangkan apabila itikadnya tidak baik, pihak bank akan menjual lelang rumah yang dibiayai KPR Syariah tersebut.

Awal dari upaya penyelesaian melalui lelang adalah penerbitan surat-surat peringatan sebanyak tiga kali yang rentang waktu antara surat sebelum dan sesudahnya tergantung pertimbangan bank. Dalam hal ini, yang dilaksanakan oleh BRI Syariah Cabang Malang adalah sebagai berikut:

- 1) Menunggak angsuran dua kali berturut-turut, diberikan surat peringatan pertama;
- 2) Menunggak angsuran tiga kali berturut-turut, diberikan surat peringatan kedua;
- 3) Menunggak angsuran lima kali berturut-turut, diberikan surat peringatan ketiga;
- 4) Menunggak angsuran enam kali berturut-turut, pembiayaan dihentikan secara sepihak dengan pemberitahuan kepada debitur yang bersangkutan untuk segera dilaksanakan lelang.

Perlu disadari bahwa sebenarnya upaya penyelesaian adalah cara terakhir yang dilakukan oleh bank dan dalam kondisi terpaksa pula, tetapi pada dasarnya bank lebih menyukai upaya penyelamatan (restrukturisasi)

karena tidak akan kehilangan nasabah yang telah lama berhubungan dan bekerja sama saling memberi manfaat. BRI Syariah Malang tetap akan mempertimbangkan hubungan yang telah dibina selama ini. BRI Syariah Malang tidak tega melihat debitur yang baik selama ini lancar pembiayaannya nya harus putus begitu saja ketika sedang dirundung masalah, misalnya karena mengalami musibah atau terjadi PHK di perusahaannya.

Tapi sekali lagi, hanya debitur yang baik, dalam arti kinerja pembayaran pembiayaannya sebelumnya dapat dipertanggungjawabkan untuk dilakukan restrukturisasi dengan harapan suatu saat membaik kembali dan lancar.

Bagi BRI Syariah Malang, debitur yang pindah alamat, misalnya ke lain daerah bukan dianggap sebagai musibah sehingga dijadikan sebagai alasan untuk lari dari hutangnya. Pembiayaan-pembiayaan konsumtif pegawai non-KPR biasanya akan dilimpahkan ke kantor cabang bank yang terdekat dengan alamat baru debitur di daerah tersebut. Sedangkan untuk KPR biasanya berkas tidak dilimpahkan ke alamat baru debitur karena agunan rumah KPR-nya tidak berpindah. Debitur dipersilahkan mengangsur lewat kantor cabang terdekat dengan tempat baru yang telah *on line*. Bank-bank besar umumnya memiliki jaringan kerja *on line* yang tersebar di seluruh Indonesia. Debitur yang baik akan melapor ke BRI Syariah Malang sebelum pindah alamat ke daerah lain sehingga komunikasi tetap terjalin.

Secara umum perlu dilakukan dievaluasi terlebih dahulu apa yang menyebabkan nasabah tidak mau membayar angsuran. Apabila nasabah mampu akan tetapi tidak mau membayar angsuran (tidak mempunyai itikad yang baik), maka bank dapat memberikan teguran secara bertahap mulai dari Surat peringatan sampai sita jaminan. Bahkan bank dapat memberikan ta'wid atas perilaku wanprestasi nasabah ini. Untuk memberikan kepastian hukum dalam hal ini maka dalam akta murabahah yang ditandatangani nasabah dan bank harus diadaptasi dengan baik sehingga segala langkah dan solusi yang diambil oleh bank tidak cacat hukum. Dalam hal pemberian ta'wid misalnya, maka bank harus membuat draft perjanjian yang mengakomodir seluruh langkah dan konsekuensi hukum dari akad murabahah yang telah disepakati dengan nasabah, sehingga tidak akan terjadi permasalahan hukum yang melemahkan bagi pihak bank dan nasabah karena perilaku yang dibuatnya.

Sementara apabila yang menjadi penyebab nasabah tidak mampu membayar angsuran karena memang ketidakmampuannya maka demi mencari jalan keluar yang terbaik antara bank dan nasabah dapat memutuskan dengan jalan musyawarah dengan cara yang terbaik.

Apabila musyawarah pun tidak memberikan jalan keluar yang terbaik maka salah satu pihak boleh mengajukan perkaranya ke Pengadilan Agama untuk dimintakan putusan atas perkara tersebut. Karena apabila hal ini dibiarkan berlarut larut maka akan merugikan bank karena bank harus menjaga rentabilitasnya.



Hal ini juga didukung oleh pasal 2 Peraturan Bank Indonesia No.8 tahun 2006 tentang Mediasi Perbankan yang menyatakan bahwa: "Sengketa antara Nasabah dengan Bank yang disebabkan tidak dipenuhinya tuntutan finansial nasabah oleh Bank dalam penyelesaian pengaduan nasabah dapat diupayakan penyelesaiannya melalui mediasi perbankan". Peraturan ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pembayaran harus tetap dilaksanakan, dan diutamakan melalui upaya mediasi untuk mendapatkan pemecahan terbaik yang tidak merugikan kedua belah pihak.

2. Upaya mengatasi permasalahan penolakan nasabah terhadap rumah yang sudah dipesan

Dalam hal mengatasi permasalahan penolakan nasabah terhadap rumah yang sudah dipesan melalui KPR Syariah dengan pembiayaan murabahah tersebut, dapat dilaksanakan perjanjian antara nasabah dengan pihak bank yang menyatakan bahwa keadaan rumah tersebut bukanlah merupakan tanggungjawab dari pihak Bank, akan tetapi tanggungjawab antara nasabah dengan kontraktor perumahan yang dibeli secara KPR Syariah.

Mengatasi permasalahan tersebut, terlebih dahulu pihak BRI Syariah Malang mengadakan perjanjian dengan nasabah mengenai kualitas rumah yang dipesan adalah tanggungjawab antara kontraktor atau perusahaan pengembang dengan nasabah. Perjanjian ini dirancang sedemikian rupa agar Bank secara umum hanya bertanggungjawab mengenai pembiayaan atas rumah tersebut.<sup>40</sup>

<sup>40</sup> Wawancara dengan Bapak Ari Hidayat, *staff* Pelayanan *Intern* BRI Kantor Cabang Syariah Malang, tanggal 5 Desember 2008

Dari hal tersebut, dapat diketahui bahwa untuk mengatasi permasalahan penolakan nasabah terhadap rumah yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan adalah mengadakan perjanjian dengan nasabah yang distruktur sedemikian rupa sehingga Bank hanya bertanggungjawab untuk permasalahan pembiayaan saja, dan tidak meliputi tanggung jawab berkaitan dengan kualitas rumah yang dibeli oleh nasabah.

Menurut ulama salaf pihak pembeli pada dasarnya memang diperbolehkan melakukan pembatalan atas pemesanan yang dilakukan, akan tetapi apabila fatwa ini dilaksanakan untuk diaplikasikan dalam operasional perbankan syariah tentu saja akan menimbulkan preseden yang kurang menguntungkan bank syariah sebagaimana diuraikan diatas.

Oleh karenanya dengan dasar *qaidah ushul* yang menyatakan “menghindari kemudharatan lebih utama daripada mendatangkan kemaslahatan” bank dapat membuat kontrak pesanan yang mengikat nasabah sehingga pesanan yang dibuat nasabah menjadi pesanan yang mengikat dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak.

3. Upaya mengatasi permasalahan pengurangan nilai rumah yang dibeli melalui KPR Syariah

Dalam hal mengatasi permasalahan pengurangan nilai rumah karena penyebab tertentu yang berpotensi merugikan bank ketika terjadi kemacetan pembayaran dalam pembiayaan murabahah, maka BRI Syariah Malang memberlakukan suatu klausul ketat yang mewajibkan nasabah untuk melunasi pembayaran dalam jumlah yang telah disepakati. Apabila terjadi restrukturisasi (perubahan aturan pembiayaan), yaitu melalui upaya

*reconditioning*, disini bank memperbaiki syarat dan atau menambah syarat yang sudah ada dalam perjanjian tersebut agar nasabah dan bank saling tidak dirugikan, maka nasabah perlu memberikan jaminan dalam bentuk lain yang menjamin bahwa nasabah akan melanjutkan pembayaran KPR sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Dalam kasus terjadinya pengurangan nilai aset yang dijadikan jaminan, maka dalam hal ini nasabah masih berkewajiban melunasi pembiayaannya karena walaupun nilai aset yang dijadikan jaminan menjadi berkurang disebabkan hal-hal tertentu tidak serta merta menghilangkan kewajiban nasabah terhadap pelunasan hutangnya. Karena jaminan yang diserahkan hanya sebagai preferensi bank untuk memastikan nasabah dapat mengembalikan pembiayaan yang diterimanya dari bank.

#### **E. Faktor Pendukung dan Penghambat dalam Penyelamatan Pembiayaan Murabahah pada KPR Syariah Bermasalah**

Terdapat faktor-faktor pendukung dan penghambat dalam penyelamatan pembiayaan murabahah pada KPR Syariah bermasalah. Berdasarkan hasil penelitian penulis melalui wawancara dan dokumentasi, faktor pendukung dan penghambat dalam penyelamatan pembiayaan murabahah pada KPR Syariah bermasalah adalah sebagai berikut:

1. Faktor Pendukung Penyelamatan pembiayaan murabahah pada KPR Syariah Bermasalah
  - a. Pengutamaan upaya mediasi oleh BRI Syariah Cabang Malang

Upaya mediasi harus diutamakan dalam penyelamatan pembiayaan murabahah pada KPR Syariah bermasalah. Hal ini didukung oleh pasal 2 Peraturan Bank Indonesia No.8 tahun 2006 tentang Mediasi Perbankan yang menyatakan bahwa: "Sengketa antara Nasabah dengan Bank yang disebabkan tidak dipenuhinya tuntutan finansial nasabah oleh Bank dalam penyelesaian pengaduan nasabah dapat diupayakan penyelesaiannya melalui mediasi perbankan". Peraturan ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pembayaran harus tetap dilaksanakan, dan diutamakan melalui upaya mediasi untuk mendapatkan pemecahan terbaik yang tidak merugikan kedua belah pihak.

b. Faktor Debitur yang kooperatif

Debitur yang pembiayaannya dapat dilakukan restrukturisasi adalah debitur yang memiliki syarat yang berdasarkan penilaian bank adalah sebagai berikut:

- 1) Kooperatif, jujur dan terbuka atas masalah yang dihadapinya;
- 2) Masih memiliki sumber pembayaran kembali apabila bisa direstrukturisasi dengan penjadwalan kembali jangka angsurannya.

Kadang karena musibah, pembayaran angsuran bisa mengalami kesulitan. Jika hal tersebut sampai terjadi, hal yang mungkin dilakukan oleh debitur adalah:

- 1) Debitur secara terbuka menyampaikan permasalahannya disertai dengan surat permohonan untuk dilakukan penjadwalan kembali angsurannya sesuai kemampuannya. Tidak semua permohonan

disetujui oleh bank kecuali memiliki alasan yang kuat dan memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku di bank.

2) Pada saat mengajukan proses penjadwalan tersebut, harus dijaga jangan sampai timbul tunggakan baru ketika mengajukan permohonan penjadwalan ke BRI Syariah Malang. Apapun alasannya, jika sudah timbul tunggakan, baru kemudian mengajukan permohonan penjadwalan ke bank akan dinilai karakternya tidak baik sehingga proses permohonan penjadwalannya kurang berjalan lancar.

3) Hendaknya debitur tidak memberikan keterangan yang tidak benar kepada BRI Syariah Malang, karena bank pun akan melakukan pengecekan terhadap keterangan debitur. Selain itu bank tidak akan memproses lebih lanjut atas permohonan penjadwalan kembali, BRI Syariah Malang juga berhak menghentikan sepihak dan meminta debitur untuk melunasi hutang-hutangnya. BRI Syariah Malang pun dapat mendesak debitur untuk mengalihkan KPR kepada pihak lain atau menjualnya apabila dinilai itikad debitur tidak baik.

c. Peraturan yang mendukung Bank untuk melakukan lelang terhadap rumah KPR yang pembiayaannya bermasalah

Secara umum berdasarkan perjanjian yang dilaksanakan oleh BRI Syariah Malang dan nasabah, BRI Syariah Malang berhak untuk melakukan pelelangan terhadap rumah yang dibeli secara KPR. Pelaksanaan lelang sesuai dengan klausul kesepakatan antara nasabah

dengan pihak BRI Syariah Malang yang antara lain menyebutkan bahwa apabila nasabah lalai dalam memenuhi kewajibannya, pihak BRI Syariah Malang berhak melakukan eksekusi tanpa harus ada jurusita dalam hal ini perintah dari pengadilan. Dengan demikian walaupun BRI Syariah Malang melaksanakan lelang terhadap rumah KPR, itu dapat dibenarkan dari pasal 55 ayat 2 UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan juga sudut pandang perjanjian yang memuat asas konsensualitas (pasal 1320 jo pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata), asas kekuatan mengikat (pasal 1339 KUH Perdata), yang merujuk pada istilah *pacta sunt servanda* yang diakui sebagai acuan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih secara timbal balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan menjadi undang-undang bagi mereka sehingga secara hukum mengikat.

Tindakan tersebut juga sesuai dengan asas Kebebasan berkontrak (pasal 1329, 1332, dan 1338 ayat (1) KUH Perdata) akan tetapi baik mengenai akad perjanjian maupun adanya eksekusi tersebut, semakin menunjukkan bahwa BRI Syariah Malang masih menggunakan klausul eksonerasi dan perjanjian baku yang lebih mengarah kepada penggunaan asas kebebasan berkontrak yang tidak bertanggung jawab. Rijken berpendapat bahwa klausul eksonerasi adalah klausul yang dicantumkan didalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya dengan membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum. Klausul

eksensorasi/ini dapat terjadi atas kehendak satu pihak yang dituangkan dalam perjanjian secara individual atau secara masal dan bersifat telah dipersiapkan terlebih dahulu dan diperbanyak dalam bentuk formulir.<sup>41</sup> Eksekusi di atas termasuk sita jaminan yang bersifat conservatoir beslag, artinya bahwa untuk menjamin pelaksanaan suatu putusan dikemudian hari atas barang milik tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak selama proses perkara berlangsung terlebih dahulu disita, atau dengan lain perkataan bahwa terhadap barang-barang yang sudah disita tidak dapat dialihkan, diperjualbelikan, atau dipindahtangankan kepada orang lain. Perihal sita conservatoir ini diatur dalam pasal 227 H.I.R. Inti sari dari ketentuan pasal 227 (1) H.I.R. adalah sebagai berikut<sup>42</sup> :

- 1) Harus ada sangka yang beralasan bahwa tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau tidak dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;
- 2) Barang yang disita itu merupakan barang kepunyaan orang yang terkena sita, artinya bukan milik penggugat;
- 3) Permohonan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan;
- 4) Permohonan harus diajukan dengan surat tertulis;
- 5) Sita conservatoir dapat dilakukan atau diletakkan baik terhadap barang yang bergerak dan yang tidak bergerak;

<sup>41</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal.47

<sup>42</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata (dalam Teori dan Praktek)*, Bandung, Mandar Maju, 1997, hal.100

Dalam hal penyitaan yang dilakukan oleh BRI Syariah Malang yang tidak menghendaki adanya gugatan ke Pengadilan yang relevan terdapat pada poin 1, 2, 5 yang tujuan utamanya adalah bersikap waspada terhadap keberadaan barang jaminan dari kemungkinan itikad buruk dari nasabah.

## 2. Faktor Penghambat Penyelamatan pembiayaan *murabahah* pada KPR Syariah Bermasalah

### a. Kesalahan penilaian pihak Bank mengenai nilai KPR

Hal ini amat jarang terjadi, akan tetapi terkadang terjadi perubahan nilai karena satu dan lain sebab, terjadi ketidaksesuaian antara jumlah KPR yang diberikan dengan harga rumah, dalam artian jumlah KPR yang diberikan jauh lebih besar. Hal ini dimungkinkan karena adanya permainan antara pihak pengembang dengan nasabah yang menggembungkan nilai rumah sehingga nasabah dapat memanfaatkan kelebihan pembiayaan untuk hal lain. Ini menyebabkan Bank mengalami kesulitan dalam upaya pelelangan rumah yang dibeli melalui KPR, karena nilainya akan menjadi tidak sesuai.

Hal tersebut diatas seperti yang diungkapkan oleh Bapak Ari sebagai berikut<sup>43</sup>:

Salah satu hambatan bagi BRI Syariah dalam penyelamatan KPR Syariah adalah nilai yang tidak sesuai. Ini bisa jadi diakibatkan karena kesalahan penilaian pihak bank mengenai nilai KPR. Sebab, beberapa kasus menunjukkan nasabah dan pengembang melakukan kerjasama untuk menggembungkan nilai rumah. Sehingga dalam hal ini ketika terjadi masalah pembiayaan, BRI Syariah mengalami kerugian.

<sup>43</sup> Wawancara dengan Bapak Ari Hidayat, *staff* Pelayanan *Intern* BRI Kantor Cabang Syariah Malang, tanggal 5 Desember 2008

Dari wawancara tersebut dapat diketahui bahwa pihak bank dalam beberapa kasus melakukan kesalahan dalam penilaian KPR yang harus diberikan karena pihak pengembang dan nasabah melakukan penggabungan nilai rumah yang mengakibatkan ketika terjadi kemacetan pembayaran, maka Bank BRI Syariah menjadi merugi, namun kasus semacam ini amat jarang terjadi.

b. Debitur tidak kooperatif

Debitur yang tidak kooperatif merupakan salah satu permasalahan yang sering dihadapi oleh BRI Syariah Malang. Tindakan debitur yang menunda pembayaran atau keterlambatan tanpa adanya konfirmasi atau perundingan terlebih dahulu dengan pihak Bank, menjadikan Bank kesulitan dalam alokasi pengembalian dana yang digunakan untuk KPR. Diungkapkan oleh Bapak Ari Hidayat sebagai berikut<sup>44</sup>:

Sikap debitur yang tidak mau bekerjasama dengan bank juga seringkali menyulitkan BRI Syariah. Contohnya debitur yang terlambat membayar, namun tidak melakukan konfirmasi dengan BRI Syariah. Ini tentu saja akan menjadikan dana yang semestinya diterima oleh Bank menjadi berkurang dan bisa berpengaruh terhadap pendanaan lainnya pada BRI Syariah.

Dari yang diungkapkan bapak Ari tersebut, dapat diketahui bahwa terkadang muncul permasalahan dimana debitur tidak melakukan pembayaran sebagaimana mestinya, dan juga tidak memberikan alasan yang pasti untuk hal tersebut. Bila terjadi dalam

---

<sup>44</sup> Wawancara dengan Bapak Ari Hidayat, *staff* Pelayanan *Intern* BRI Kantor Cabang Syariah Malang, tanggal 5 Desember 2008

jumlah besar, hal ini tentu saja bisa berdampak terhadap keuangan BRI Syariah yang memberikan bantuan melalui pembiayaan murabahah.

Apabila debitur bersikap tidak kooperatif, tindak restrukturisasi pun tidak lagi bermanfaat karena telah menghabiskan energi dan waktu pihak BRI Syariah Malang dalam memperoleh kejelasan mengenai pembayaran yang semestinya dilakukan oleh pihak debitur. Dalam hal ini, biasanya Bank akan cenderung mem-*black list* debitur yang tidak kooperatif sehingga akan kesulitan dalam bekerja sama dengan Bank yang sama atau bahkan kantor Bank lain.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Upaya BRI Syariah dalam menyelamatkan pembiayaan murabahah bermasalah pada KPR Syariah adalah dengan: (1) berupaya menjalin hubungan dengan nasabah dengan cara restrukturisasi pembayaran, dan bila tidak kunjung memperbaiki kinerja pembayaran, dilaksanakan lelang terhadap obyek KPR, berupa rumah yang dibeli dengan pembiayaan murabahah; (2) mengadakan perjanjian yang menekankan bahwa tanggungjawab BRI Syariah Cabang Malang hanya pada pembiayaan, dan bukannya kualifikasi atau kualitas rumah yang diperoleh oleh nasabah; (3) mengadakan perjanjian dalam restrukturisasi dengan menyertakan jaminan lain dalam kasus dimana nilai rumah KPR sebagai jaminan berkurang karena sebab tertentu.
2. Faktor pendukung penyelamatan pembiayaan murabahah pada KPR Syariah bermasalah adalah sebagai berikut: (1) Pengutamaan upaya mediasi oleh BRI Syariah Cabang Malang; (2) Faktor Debitur yang kooperatif; (3) Peraturan yang mendukung Bank untuk melakukan lelang terhadap rumah KPR yang pembiayaannya bermasalah;

Sedangkan faktor penghambat penyelamatan pembiayaan murabahah pada KPR Syariah bermasalah adalah: (1) Kesalahan penilaian pihak Bank mengenai nilai KPR; (2) Faktor debitur yang tidak kooperatif.

## B. Saran

Dalam hal ini, penulis menyampaikan saran sebagai berikut:

1. Untuk pihak Bank hendaknya mengadakan perjanjian secara terinci dengan nasabah dan mensosialisasikannya dengan baik untuk mencegah berbagai hal yang mungkin akan merugikan kedua belah pihak berkaitan dengan pelaksanaan KPR Syariah dengan pembiayaan murabahah, karena ditengarai banyak hal yang dapat terjadi berkaitan dengan sistem tersebut, apalagi banyak masyarakat yang masih awam terhadap penggunaan KPR Syariah dengan pembiayaan murabahah.
2. Untuk Pemerintah hendaknya menerbitkan peraturan yang lebih mendukung dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan yang bisa terjadi dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah, baik berkaitan dengan KPR ataupun bentuk pembiayaan lainnya.
3. Untuk masyarakat hendaknya lebih proaktif dalam upaya memahami detail sistem pembiayaan murabahah, sehingga tidak terjadi situasi yang merugikan baik masyarakat maupun pihak Bank dalam pembiayaan murabahah.

## DAFTAR PUSTAKA

## Literatur:

Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, IIIT (The Institute of Islamic Thought) Indonesia, Jakarta, 2003.

As Mahmoedin, *Melacak Kredit Bermasalah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2002.

Burhanuddin Susanto, *Hulum Perbankan Syariah Di Indonesuia*, UII Press, Yogyakarta, 2008.

Cholil Uman, *Agama Menjawab Tentang Berbagai Masalah Abad Modern*, Ampel Suci Surabaya, Surabaya, 1994.

Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Intermedia, Jakarta, 2002.

Karmaen Perwaatmadja dan Syafi'I Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta, 1992.

M. Amin Aziz, *Mengembangkan Bank Islam di Indonesia*, Bangkit, Jakarta.

Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.

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

Rahmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata (dalam Teori dan Praktek)*, Bandung, Mandar Maju, 1997.

Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983.

Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah Konsep Teknik dan Kasus*, PT. Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1997.

Slamet Ristanto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dari Memilih Bank hingga Cara mengangsur*, Pustaka Grhatama, Yogyakarta, 2008.

Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.

**Peraturan Perundang-undangan :**

Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Murabahah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Bank Indonesia No.8 Tahun 2006 tentang Mediasi Perbankan.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

**Internet:**

*Jenbatan Ekonomi Syariah, e-syariah.com*

[www.brisyariah.com](http://www.brisyariah.com)

[www.brisyariah.co.id](http://www.brisyariah.co.id)

**Makalah dan Jurnal :**

Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, 2003.





DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
 UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
 FAKULTAS HUKUM  
 FACULTY OF LAW BRAWIJAYA UNIVERSITY  
 JALAN MAYJEN HARYONO 169 MALANG 65145  
 TELP. (0341) 553898 - 551611 PES. 201 - 202 FAX. (0341) 566505

05 FEB 2010

Nomor : 469 /J.10.1.11/AK/2010  
 Hal : Perpanjangan SK. Bimbingan Skripsi  
 Program S-1 Reguler

Kepada : Yth. Sdr. Ratih Ayu Putri HPD  
 Nim. 0410113165

Menunjuk Surat saudara tertanggal. 26 September 2008 perihal sebagaimana pada pokok surat, dengan ini diberitahukan bahwa permohonan saudara dapat disetujui, dengan catatan perpanjangan waktu ini dipergunakan sebaik-baiknya dan di perpanjang *selama 3 bulan*, sampai dengan tanggal : 26 April 2010

Demikian untuk diketahui, harap maklum.

An. Dekan  
 Bagian Hukum Perdata  
  
 Rachmi Sulistyarini, SH, MH.  
 NIP. 19611112 198601 2 001

Tembusan Yth. :

1. Kabag. Ybs.
2. Dosen Pembimbing:
3. Mahasiswa ybs;
4. Arsip.





DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
**FAKULTAS HUKUM**  
FACULTY OF LAW BRAWIJAYA UNIVERSITY  
JALAN MAYJEN HARYONO 169 MALANG 65145  
TELP. (0341) 553898 - 551611 PES. 201 - 202 FAX. (0341) 566505

### SURAT PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI

Nomor : 4707/J.10.1.11/AK/2008

260/08

Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, memperhatikan surat usulan pembimbing oleh Ketua Bagian Hukum Perdata, 25 September 2008 dengan ini menetapkan :

**N a m a** : SITI HAMIDAH, SH.MM.  
(Pembimbing Utama)

**N a m a** : DJUMIKASIH, SH.MH.  
(Pembimbing Pendamping)

Sebagai pembimbing skripsi mahasiswa program S-1 (Strata-1) :

**N a m a** : RATIH AYU PUTRI H.P.D.

**No. Pokok Mhsw.** : 0410113165

**Program** : Strata satu (S-1) Reguler

**Program Kekhususan** : Hukum Perdata

**Judul Skripsi** : "UPAYA BANK SYARIAH DALAM PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH PADA KPR SYARIAH" (STUDI DI BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH CABANG MALANG)

Demikian surat penetapan ini dikeluarkan untuk dilaksanakan dengan berpedoman pada SK. Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Nomor 16A/SK.FH/1995 tentang Peraturan Penyelenggaraan Program Pendidikan Sarjana Ilmu Hukum, tanggal 20 Mei 1995.

**Ketentuan ini berlaku 6 (enam) bulan sejak saat penetapannya.**

Ditetapkan di : M A L A N G

Pada Tanggal : 26 SEP 2008

DEKAN  
HERMAN SURYOKUMORO, SH.MS.  
NIP. 131 472 741

Tembusan Kepada Yth :

1. Ketua Bagian ybs;
  2. Dosen ybs;
  3. Mahasiswa ybs;
  4. Bag Kepegawaian
  5. Arsip
- C:DATA/AKADEMIK/SKRIPSIEKS



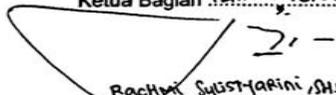
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
 UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
**FAKULTAS HUKUM**  
 Jalan Mayjen Haryono No. 169 Malang 65145  
 Telp. (0341) 553898 - 551611 Psw. 201 - 202 Fax. (0341) 566505

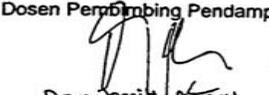
Nama Mahasiswa : Ratih Ayu Putri H.P.D.  
 No. Induk : 041013165  
 Judul Skripsi : LIPAT BANK MARIH DALAM  
PENYELAMATAN PEMBIAYAAN MUK  
BERMASALAH PADA KPR SYARIF  
(Studi di BRI Syariah Cabang Mb  
 Bimbingan mulai : .....  
 Bimbingan selesai : .....

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI**

Nama Dosen Pembimbing Utama : SITI HAMIDAH, SH.MM  
 Nama Dosen Pendamping : DSUMIKASIH, SH.MH  
 SK. Dekan : No. 4707 / S.10.1.11 / AK / 2008  
 Tgl. ....

Tanggal	Bimbingan yang diberikan oleh Dosen		KETERANGAN / CATATAN
	Pembimbing I	Pembimbing II	
	Bab I ✓	Bab I ✓	
	Bab II ✓	Bab I ✓	
	Bab III ✓	Bab II ✓	
	Bab IV ✓	Bab III ✓	
	Bab V ✓	Bab IV ✓	
	Bab I s.d. V ✓	Bab V ✓	

Mengetahui  
 Ketua Bagian Hukum PERDATA  
  
Rachmi Sulistharini, SH.MH.

Dosen Pembimbing Pendamping  
  
Dsumikasih, SH.MH.

Malang, 5 Februari 2010  
 Dosen Pembimbing Utama  
  
Siti Hamidah, SH.MM



## PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)

KANTOR CABANG SYARIAH MALANG  
Jalan Kawi No.37 Malang  
Telepon: 0341-347925 Facsimile : 0341-347926

Model 54

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Malang, 12 Desember 2008

Nomor : B. 121 -KCS-IX/PIS/12/2008  
Lampiran : -  
Perihal : Surat Keterangan Penelitian

Kepada Yth :  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Brawijaya Malang  
Di  
MALANG

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Teriring salam dan do'a dari kami semoga Ibu/bapak serta seluruh pegawai Universitas Brawijaya dalam keadaan sehat wal 'afiat dan selalu dalam lindungan Allah SWT dalam menjalankan kegiatan sehari-hari, Amin.

Dengan ini menerangkan bahwa mahasiswi sebagai berikut :

Nama : **Ratih Ayu Putri HPD**  
NIM : 0410113165  
Jurusan : Hukum Perdata Bisnis  
Fakultas : Hukum Universitas Brawijaya Malang

Telah melaksanakan kegiatan penelitian untuk Tugas Akhir di BRI kantor cabang Syariah Malang dengan judul " **Upaya Bank Syariah dalam penyelamatan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada KPR Syariah** " ( Studi di Bank Rakyat Indonesia - Persero Tbk Kantor Cabang Syariah Malang)

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk  
KANTOR CABANG SYARIAH MALANG



Wahyu Arie Wibisono  
General Affair

Tindasan:  
-Arsip





FATWA  
DEWAN SYARI'AH NASIONAL  
NO: 04/DSN-MUI/IV/2000  
Tentang  
MURABAHAH

Menimbang :

Mengingat :

Memperhatikan :

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : FATWA TENTANG MURABAHAH

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka
  - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : Hutang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Ditetapkan di : Jakarta  
 Tanggal : 26 Dzulhijjah 1420 H / 1 April 2000 M



FATWA  
DEWAN SYARI'AH NASIONAL  
NO: 13/DSN-MUI/IX/2000  
Tentang  
UANG MUKA DALAM MURABAHAH

Menimbang :

Mengingat :

Memperhatikan :

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **FATWA TENTANG UANG MUKA DALAM MURABAHAH**

Pertama : Ketentuan Umum Uang Muka:

1. Dalam akad pembiayaan murabahah, Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
2. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
3. Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
4. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
5. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

Kedua:

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ketiga

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 17 Jumadil Akhir 1421 H / 16 September 2000 M

**SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Yang betandatangan di bawah ini, saya:

Nama : RATIH AYU PUTRI HPD

NIM : 0410113165

Menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini adalah asli karya penulis, tidak ada karya/data lain yang dipublikasikan, juga bukan karya orang lain dalam rangka mendapatkan gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, selain yang diacu dalam kutipan dan atau dalam daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat, jika di kemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain baik yang dipublikasikan maupun dalam rangka memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi maka saya sanggup dicabut gelar kesarjanaan.

Malang, 3 Maret 2010

Yang menyatakan,



Ratih Ayu Putri HPD.

NIM. 0410113165