

BAB IV

ANALISIS APLIKASI PENGAJUAN PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* DAN *RESCHEDULING* NASABAH *DEFAULT* PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* DI BPR SYARIAH JABAL NUR SURABAYA

A. Aplikasi Pengajuan Pembiayaan *Murābahah* di BPR Syariah Jabal Nur Surabaya

Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan operasionalnya berlandaskan hukum-hukum syariah. Bank syariah juga menjadi pelopor pelarangan riba dalam segala jenis transaksinya. Hal ini disebabkan riba merupakan hal yang diharamkan dan dapat merugikan masyarakat. Kerugian tersebut dapat dilihat dari bunga yang ditanggung oleh nasabah selalu bertambah setiap tahunnya.

Salah satu bank yang memelopori larangan riba adalah BPR Syariah Jabal Nur Surabaya. BPR Syariah Jabal Nur Surabaya sebagai salah satu pelopor bank syariah di Surabaya memiliki produk-produk yang berlandaskan akad-akad syariah. Akad-akad yang digunakan BPR Syariah Jabal Nur Surabaya yaitu *muḍārabah*, *mushārahah*, *murābahah*, *rahn*, *ijarah*, *wadī'ah*, *ishtisna'*, *qardul hasan*. Akad-akad tersebut diterapkan pada produk penghimpunan dana dan penyaluran dana. Untuk penghimpunan dana BPR Syariah Jabal Nur Surabaya menggunakan akad *wadī'ah* dan *muḍārabah* dalam produk Tabungan, deposito dan giro. Sedangkan, untuk penyaluran dana BPR Syariah Jabal Nur Surabaya

menerapkan akad *muḍārabah*, *mushārah*, *murābahah*, *rahn*, *ijarah*, *wadī'ah*, *ishtisna'*.

Dari beberapa produk diatas pembiayaan *murābahah* merupakan pembiayaan yang paling banyak diminati nasabah. Hal itu bisa dilihat dari banyaknya peminat pembiayaan ini pada tahun 2014 yang berjumlah 1036 orang.¹

Dari jumlah tersebut pembiayaan *murābahah* merupakan pembiayaan paling banyak nasabahnya dibandingkan pembiayaan-pembiayaan lain. Hal ini menunjukkan bahwa nasabah yang berada BPR Syariah Jabal Nur melakukan konsumsi barang. Namun dari pembiayaan *murābahah* tersebut memerlukan proses-proses pengajuan yang sangat panjang. Pembiayaan diberikan bank kepada nasabah dengan mengukur dan menilai persyaratan dokumen yang diajukan kepada pihak bank serta kelayakannya. Pengukuran tersebut bertujuan untuk menilai kemampuan nasabah dalam pembayaran cicilan murabahah. Adapun poin-poin yang diukur yakni:

1. Peryaratan dokumen pengajuan pembiayaan *murābahah* yang meliputi KTP, status kewarganegaraan asli, pengisian formulir dan kelengkapan dan dokumen pendukung, mendapatkan persetujuan pengurus dan manajer, dan diharuskan mempunyai tabungan minimal Rp. 10.000.²

¹ Lisa, *wawancara*, Surabaya, 19 Juni 2014

² Ibid.

2. Kemampuan nasabah dinilai dari gaji perbulan nasabah pembiayaan yakni sebesar 30% dari gaji yang didapatkan perbulan.³
3. Besar nilai agunan mengukur jumlah pembiayaan yang diberikan nasabah. Jumlah pembiayaan yang diberikan bank sebesar 80% dari agunan.⁴ Penetapan agunan sesuai dengan Firman Allah Surat Al-Baqarah ayat 283:

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَثِمَ بَعْضُكُم
 بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۖ وَلِيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ
 وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۗ ۝۲۸۳ ﴾

”Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Q.S Al-Baqarah 283).⁵

Hal itu juga sesuai dengan fatwa MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Jaminan *Murabahah* yang mengatakan jaminan itu di perbolehkan karena beberapa hal antara lain:

- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.

³ Oki Rahmawan Cahyadi, *Wawancara*, Surabaya 18 Juni 2014.

⁴ Ibid.,

⁵ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Saudi Arabia: Lembaga Percetakan Al-Quran Raja Fahd), 73.

- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.⁶
4. Jangka waktu pembiayaan dalam ketentuan pemberian pembiayaan BPR Syariah Jabal Nur melihat jangka waktunya maksimal 3 tahun untuk nasabah selain karyawan BPR Syariah Jabal Nur dan maksimal 5 tahun untuk karyawan berkerja di PT. BPR Syariah Jabal Nur.
 5. Margin pembiayaan *murābahah*. Penentuan margin *murābahah* disepakati antar bank dan nasabah. Namun, BPR Syariah Jabal Nur juga menentukan ketentuan-ketentuan sebelumnya seperti penentuan standar margin *mark up* setara 2% untuk umum, dan 1,25% khusus untuk karyawan.⁷
 6. Proses penyaluran pembiayaan. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada *customer service* kemudian *customer service* menginput data dari calon debitur dan memberikan berkas pembiayaan kepada kepala cabang untuk dianalisis. Kemudian, kepala cabang mengkonfirmasi marketing untuk mensurvei karakter nasabah sekaligus jaminan untuk menguatkan pencairan pembiayaan, setelah marketing mensurvei lokasi nasabah, kelengkapan di berikan kepada legal untuk memeriksa kelengkapan jaminan dan menghitung akad, selanjutnya diberikan kepada *customer service* untuk

⁶ DSN MUI, *Murābahah*, Fatwa DSN MUI. No. 04/DSN-MUI/II/2000 Tentang Jaminan *Murābahah*.

⁷ Oki Rahmawan Cahyadi, *wawancara*, 18 Juni 2014.

direalisasikan kepada nasabah, dan nasabah menuju *teller* untuk melakukan pencairan.⁸

7. Operasional pembiayaan *murābahah*. Operasional pembiayaan *murābahah* pada BPR Syariah Jabal Nur Surabaya mengacu pada jual beli *murābahah*, yakni:

Nasabah A ingin merenovasi toko, kemudian nasabah ingin mengajukan pembiayaan *murābahah* dengan alasan ingin membeli bahan bangunan kepada BPR Syariah Jabal Nur Surabaya. Pada saat perjanjian pembiayaan nasabah diharuskan untuk menjelaskan tujuan pengajuan pembiayaan serta diharuskan menyerahkan daftar kebutuhan seperti pembelian batu bata, pasir, triplek, dsb, kemudian pihak bank menghitung.

Setelah semua kebutuhan nasabah selesai dihitung maka selanjutnya bank menggunakan akad *wakalah* yakni bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli sendiri kebutuhannya dengan cara memberikan dana. Kewajiban nasabah selanjutnya yakni memberikan bukti-bukti pembelanjaan (nota, faktur, dsb) yang mana harus sesuai dengan kisaran dana yang diberikan oleh bank.

Sebelum melakukan pembiayaan *murābahah* ada syarat-syarat yang harus dilakukan oleh bank dan nasabah, antara lain:

⁸ Oki Rahmawan Cahyadi, *wawancara*, 18 Juni 2014.

1. Rukun, Syarat dan Akad *Murābahah*⁹

a. Rukun *Murābahah*

- 1) Pihak yang berakad:
 - a) Penjual (*ba'i*)
 - b) Pembeli (*mushtari*)
- 2) Obyek yang diakadkan:
 - a) Barang yang diperjual belikan
 - b) Harga
- 3) Akad/sighat:
 - a) Serah (*ijab*)
 - b) Terima (*qabul*)

b. Syarat Pembiayaan *Murābahah*¹⁰

- 1) Pihak yang berakad
 - a) Cakap Hukum
 - b) Sukarela (*ridha*) dan tidak dibawah tekanan (terpaksa/dipaksa)
- 2) Obyek yang diperjual belikan
 - a) Tidak termasuk barang yang dilarang/diharamkan.
 - b) Bermanfaat serta tidak menyembunyikan adanya cacat barang.
 - c) Penyerahan dari penjual ke pembeli, dapat dilakukan.

⁹ Muhammad Syafi, Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Cetakan ke-14, 2009), 106.

¹⁰ Ibid.,107

d) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad.

Syarat-syarat dan tahapan prosedur yang telah ditetapkan oleh BPR Syariah Jabal Nur Surabaya dalam permohonan pembiayaan *murābahah* masih dalam kategori yang diperbolehkan syariah. Analisis yang dilakukan oleh peneliti terhadap tahapan dan prosedur pembiayaan *murābahah* menyatakan bahwa langkah dan tahapan prosedur tersebut adalah antisipasi BPR Syariah Jabal Nur Surabaya untuk mewaspadaikan kelalaian nasabah dalam menerima amanat pembiayaan yang diberikan oleh BPR Syariah Jabal Nur Surabaya.

Hal ini sesuai Firman Allah Surat An-Nisa' ayat 58:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha melihat.”¹¹

Tindakan BPR Syariah Jabal Nur Surabaya dalam membuat kesepakatan tersebut dengan nasabah menunjukkan akad pembiayaan antara bank dan nasabah dilaksanakan berdasarkan kesepakatan dan kerelaan antar kedua belah pihak.

¹¹ Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Quran dan Terjemahnya, (Saudi Arabia: Lembaga Percetakan Al-Quran Raja Fahd), 128.

Sesuai dengan Firman Allah Surat An-Nisa' ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu."¹²

B. *Reschedulling* Pembiayaan *Murābahah* di BPR Syariah Jabal Nur

Surabaya

Pembiayaan *murābahah* adalah salah satu pembiayaan yang transaksinya berdasarkan Prinsip Syariah. Definisi pembiayaan *murābahah* menurut fatwa DSN MUI adalah fasilitas bank Syariah bagi yang memerlukan, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.¹³

Definisi di atas sesuai dalam ilmu ekonomi Islam, *murābahah* pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam model *murābahah* secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut

¹² Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Quran dan Terjemahnya, (Saudi Arabia: Lembaga Percetakan Al-Quran Raja Fahd), 122.

¹³ DSN MUI, *Murābahah*. 1

dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut. Keuntungan tersebut berupa *lamp sum* atau berdasarkan persentase.¹⁴

Beberapa definisi *murābahah* dalam teori menunjukkan bahwa akad *murābahah* adalah termasuk akad yang digunakan dalam transaksi jual beli dan dapat diartikan bahwa transaksi jual beli bersifat konsumtif. Dalam prakteknya di BPR Syariah Jabal Nur Surabaya produk pembiayaan yang berdasarkan akad *murābahah* hanya pembiayaan yang bersifat konsumtif (*consumer banking*) antara lain; Pembelian motor, mobil, mesin cuci, dan renovasi rumah.

Namun, dalam pembiayaan *murābahah* ini banyak masalah yang terjadi. Salah satu masalah tersebut adalah kegagalan nasabah dalam membayar cicilan bulanan. Dalam masalah pembayaran tersebut rata-rata nasabah gagal dalam pembiayaan ini disebabkan oleh PHK, musibah, masalah keluarga, dan kerugian usaha yang dijalankan nasabah.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Suhardjono bahwa pada risiko pembiayaan kerugian atau risiko terjadi akibat dari kegagalan nasabah yang tidak dapat diperkirakan atau karena nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya sesuai dengan akad atau penurunan kualitas pembiayaan pada nasabah.

Selain itu menurut Syafi'i Antonio risiko-risiko tersebut diakibatkan oleh tiga hal, yaitu:

a. *Default* atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.

¹⁴ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah* Cet I (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), 95.

- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah : barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan.¹⁵

Dari beberapa masalah di atas tentu BPRS Jabal Nur Surabaya sebagai pemberi pembiayaan harus melakukan langkah-langkah antraktif dalam menyelesaikan permasalahan tersebut. Salah satu solusi atraktifnya adalah *rescheduling* pembiayaan *murābahah*.

Kriteria kebijakan *rescheduling* pada BPRS Jabal Nur Surabaya sesuai dengan peraturan Bank Indonesia No 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dan Surat Edaran yang terkait.

Rescheduling adalah menurut PBI nomor 13/9/PBI 2011 perubahan atas PBI nomor 10/18/PBI/2008 adalah perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktu.¹⁶ Selaras dengan definisi di atas maka SEBI nomor 13/18/DPbS perubahan atas SEBI

¹⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Cetakan ke-14, 2009), 107.

¹⁶Bank Indonesia, *PBI Nomor 13/9/2011 Perubahan Atas PBI 10/18/2008*, dalam http://www.bi.go.id/NR/rdonlyrics/IB06CC9D-89F9-49944-9544IBCE33A85/22148/pbi_130912.pdf, diakses pada 14 Juni 2014.

nomor 10/34/DPbS adalah salah satu upaya untuk meminimalkan potensi kerugian yang disebabkan oleh pembiayaan bermasalah dengan cara melakukan perubahan atas jadwal pembayaran kewajiban nasabah dan jangka waktunya. Akad *rescheduling* seperti di atas sesuai dengan Firman Allah Surat Al-Baqarah ayat 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”¹⁷

Beberapa definisi *rescheduling* diatas menjelaskan bahwa peran *rescheduling* sangat membantu dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Mekanisme *rescheduling* dapat dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu pengembalian dan memperkecil jumlah angsuran pembiayaan *murabahah*. Dengan ketentuan bahwa tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa. Namun dalam prakteknya cara *rescheduling* tersebut diterapkan supaya sisa pinjaman pokok nasabah yang bermasalah akan kembali. Dalam mengangsur pinjaman pokok nasabah juga tetap dibebani biaya margin yang dihitung sampai angsuran tersebut selesai, jumlah dari pengembalian pembiayaan nasabah melebihi dari sisa pinjaman pembiayaan nasabah, BPRS Jabal Nur Surabaya seolah-olah hanya memperbarui akad pembiayaan saja. Jika dalam

¹⁷ Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Quran dan Terjemahnya, (Saudi Arabia: Lembaga Percetakan Al-Quran Raja Fahd), 70.

peraturan yang disampaikan DSN MUI dalam masalah *rescheduling* tidak ada penambahan jumlah hutang yang tersisa, maka BPR Syariah Jabal Nur Surabaya sebagai pelopor syariah berbeda dengan fatwa DSN tersebut. BPR Syariah Jabal Nur Surabaya masih menerapkan biaya tambahan yang dicicil bersamaan dengan pembiayaan yang diberikan. Hal ini tentu tidak sesuai dengan firman Allah surat An-Nisa' ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ^ع

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu.”¹⁸

Pembebanan tambahan biaya *rescheduling* tersebut tentu sama dengan memakan harta saudaranya yang jelas-jelas haram hukumnya. Bukan hanya itu saja, penambahan biaya sebagai akibat dari *rescheduling* dapat dikatakan sistem yang mencekik para nasabah itu sendiri sebagaimana sistem ribawi.

Seharusnya bank melakukan *rescheduling* terhadap nasabah yang macet tersebut dengan memperkecil jumlah angsurannya dan memperpanjang jangka waktu yaitu sisa angsuran nasabah di bagi dengan bulan yang di minta nasabah asal tidak melampaui batas yang di tentukan bank dan sisa angsuran tersebut tanpa ada penambahan margin yang

¹⁸ Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Quran dan Terjemahnya, (Saudi Arabia: Lembaga Percetakan Al-Quran Raja Fahd), 122.

dihitung sampai angsuran tersebut selesai, adapun saran lainnya yaitu pihak bank melakukan pergantian akad dengan akad *qardul hasan* sama-sama hutang tetapi nasabah hanya akan membayar sisa pokoknya saja tanpa ada penambahan margin yang dihitung sampai angsuran tersebut selesai.

Penetapan *ta'widh* atau pembebanan biaya ganti rugi pada prakteknya sudah sesuai dengan Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi atau (*ta'widh*) yakni Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain. pembebanan biaya ganti rugi tidak ditetapkan berdasarkan potensi kerugian yang akan terjadi karena adanya peluang yang hilang melainkan kerugian atas pihak yang disengaja atau lalai dalam ketentuan akad.¹⁹

Hal ini sesuai dengan firman Allah swt dalam surat Al Isra' ayat 34:

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ﴿٣٤﴾

”Dan penuhilah janji, Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban.”²⁰

¹⁹ Fatwa DSN MUI, No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta'widh*) *Murābahah*, 3.

²⁰ Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Quran dan Terjemahnya, (Saudi Arabia: Lembaga Percetakan Al-Quran Raja Fahd), 122.