PENYELESAIAN PEMBIAYAAN *MURABAḤAH* BERMASALAH PADA PRODUK KPR DI PT BTN SYARI'AH SURABAYA

(Studi Analisis Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005)

SKRIPSI

KEMENTERIAN AGAMA
PERPUSTAKAAN
SURABAYA
IAIN SUNAN AMPEL

Diajukan kepada
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu
Ilmu Syari'ah

Oleh

DWI SURYANING RETNO NUGROHO
NIM : C02207106

PERPUSTAKAAN
IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA
No. KLAS X S-2011 062 M
No. REG : S-2011/M/062
ASAL BUKU :
TANGGAL :

Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah

Jurusan Muamalah

SURABAYA

2011

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

SURAT PERNYATAAN
KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya :

Nama	: Dwi Suryaning Retno Nugroho
NIM	: C02207106
Semester	: VIII
Fakultas/Jurusan	: Syariah / Muamalah
Judul skripsi	: Penyelesaian Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah Pada Produk KPR di PT BTN Syariah Surabaya (Studi Analisis Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005)

Dengan ini sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 1 Juli 2011

Saya yang menyatakan,

METERAI TEMPEL
A33CEAAF420975618
ENAM RIBU RUPIAH
6000 DJP

DWI SURYANING RETNO N
C02207106

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Dwi Suryaning Retno Nugroho (NIM C02207106) ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 28 Juni 2011

Pembimbing

Dr. Imam Amrusi Jaelani, M.Ag

NIP. 197001031997031001

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Dwi Suryaning Retno Nugroho, NIM C02207106 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel pada hari Selasa, tanggal 12 Juli 2011 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syari'ah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Ketua	Sekretaris
Dr. Imam Amrusi Jaelani, M.Ag	Achmad Room Fitrianto, SE, ME.I, MA
NIP. 197001031997031001	NIP. 197706272003121002

Penguji I,	Penguji II,	Pembimbing
Dr. H. Abd Hadi, M. Ag	Drs. H. Suis. M. Fil. I	Dr. Imam Amrusi Jaelani, M. Ag
NIP. 195511181981031003	NIP. 196201011997031002	NIP. 197001031997031001

Surabaya, 12 Juli 2011

Mengesahkan,
Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,

KEMENTERIAN AGAMA FAKULTAS SYARIAH SURABAYA IAIN SUNAN AMPEL

Prof. Dr. H.A. Faishal Haq, M. Ag.
NIP. 195005201982031002

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ABSTRAKSI

Dalam dunia praktek perbankan syariah, seringkali terjadi ketidaksesuaian antara teori yang ada dengan pelaksanaan di lapangan. Bank syariah, khususnya yang merupakan unit usaha syariah belum menerapkan prinsip syariah seratus persen. Salah satu contoh ketidakseuaian itu adalah mengenai Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah. Penelitian ini membahas mengenai faktor-faktor penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah yang ada di BTN Syariah Surabaya sehingga dapat diketahui bagaimana penyelesaiannya di BTN Syariah Surabaya. Selain itu juga membahas tentang analisis Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 terhadap penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah pada produk KPR di PT BTN Syariah Surabaya yang ternyata dari kasus yang ada menunjukkan adanya ketidaksesuaian penerapannya.

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang dipakai adalah penelitian lapangan (*field research*), sedangkan data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis dengan metode deskriptif analitik dengan pola pikir deduktif. Teknik deskriptif yaitu memaparkan dan mendeskripsikan data-data yang berkaitan dengan judul. Kemudian dianalisis dengan pola pikir deduktif yaitu dimulai dari dalil yang berkaitan dengan *murābahah* bermasalah dalam fatwa Dewan Syariah Nasional, selanjutnya dikemukakan kenyataan-kenyataan yang bersifat khusus yaitu penyelesaian pembiayaan *murābahah* bermasalah pada produk KPR PT. BTN Syari'ah

Hasil penelitian yang diperoleh adalah bahwa BTN Syariah Cabang Surabaya telah berupaya menerapkan Fatwa DSN No 47/DSN-MUI/II/2005 dalam pelaksanaan penyelesaian pembiayaan *Murābaḥah* bermasalah, yaitu upaya penyelesaian melalui jalur kekeluargaan dan tolong menolong, sebagaimana diajarkan dalam Islam. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, tidak semua poin-poin yang ada dalam fatwa terpenuhi. Penyelesaian *murābaḥah* bermasalah sebagaimana tersebut dalam fatwa tetap dilaksanakan dengan baik. Akan tetapi apabila tidak tercapai kesepakatan dengan nasabah maka jalur penyelesaian yang dipakai adalah eksekusi jaminan melalui lelang umum serta dalam penjualan jaminan tersebut harga yang dipakai adalah harga yang dianggap baik oleh Bank. Sedangkan menurut fatwa DSN harga yang dipakai adalah berdasarkan harga pasar yang berlaku.

Berdasarkan fakta tersebut, diharapkan BTN Syariah dapat lebih mengoptimalkan kinerjanya serta tetap berpegang teguh pada hukum Islam dan aturan-aturan yang berlaku agar masyarakat mengetahui dan percaya bahwa BTN Syariah benar-benar menerapkan prinsip syariahnya sesuai dengan ketentuan Dewan Syariah Nasional.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

Halaman

SAMPUL DALAM i

PERSETUJUAN PEMBIMBING ii

PENGESAHAN iii

MOTTO iv

PERSEMBAHAN v

ABSTRAK vi

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR ISI ix

DAFTAR TRANSLITERASI xii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Identifikasi Masalah 9

C. Batasan Masalah 10

D. Rumusan Masalah 10

E. Kajian Pustaka 11

F. Tujuan Penelitian 13

G. Kegunaan Hasil Penelitian 13

H. Definisi Operasional 14

I. Metode Penelitian 16

J. Sistematika Pembahasan 20

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* BERMASALAH MENURUT FATWA DSN

A. Pembiayaan *Murābaḥah* 22

1. Pengertian Pembiayaan *Murābaḥah* 22

3. Landasan Syariah *Murābaḥah* 28

4. Rukun Dan Syarat Hutang Piutang 30

6. Macam-Macam *Murābaḥah* 33

7. Manfaat Pembiayaan *Murābaḥah* 34

8. Mulai Berlaku Dan Berakhirnya Pembiayaan *Murābaḥah* ... 35

9. Aplikasi *Murābaḥah* Pada Bank Syariah Menurut Fatwa DSN 36

B. Mulai Berlaku Dan Berakhirnya Kepemilikan 38

C. Penyelesaian Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah 40

BAB III PENYELESAIAN PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* BERMASALAH PADA PRODUK KPR DI PT BTN SYARI'AH SURABAYA

A. Gambaran Umum BTN Syariah Surabaya 43

1. Sejarah Berdirinya PT BTN Syariah Surabaya 43

2. Visi Misi PT BTN Syariah Surabaya 45

3. Struktur Organisasi 46

4. Produk-Produk PT BTN Syariah Surabaya 46

B. Aplikasi Pembiayaan Murābaḥah BTN Syariah Surabaya 47

C. Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR Di BTN Syariah 48

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

D. Penyelesaian Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah Pada Produk KPR Di BTN Syariah 52

1. Pelaksanaan Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah Pada Produk KPR Di BTN Syariah 52

2. Kriteria Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah 56

3. Penanganan Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah 57

BAB IV ANALISIS PENERAPAN FATWA DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 TERHADAP PENYELESAIAN PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* BERMASALAH PADA PRODUK KPR DI PT BTN SYARI'AH SURABAYA

A. Analisis Penyelesaian Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah Pada Produk KPR Di PT BTN Syariah Surabaya 62

B. Analisis Kesesuaian Penyelesaian Pembiyaan *Murābaḥah* Bermasalah Pada Produk KPR Di PT BTN Syariah Dengan Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005..... 65

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 72

B. Saran 73

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan syariah tumbuh dan dikembangkan sebagai sebuah alternatif bagi praktek perbankan konvensional. Sejak adanya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997 tentang Perbankan, Indonesia telah menganut *dual banking system,* yang berarti memperkenankan dua sistem perbankan secara *co-existance.* Di masa Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997, dua sistem perbankan itu adalah bank umum dan bank berdasarkan bagi hasil (yang secara implisit mengakui sistem perbankan berdasarkan prinsip Islam).[1] Baru melalui perubahan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 secara terang-terangan dinyatakan bahwa dua sistem perbankan di Indonesia ini adalah: konvensional dan syariah. Hal ini dapat kita lihat sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 angka 3 yang menyebutkan bahwa "Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran".[2]

Sebagai bank umum yang kegiatan usahanya didasarkan pada prinsip syariah maka bank syariah juga memiliki fungsi sebagai lembaga perantara keuangan atau intermediasi keuangan antara unit-unit ekonomi yang mengalami

[1] Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997 Tentang Perbankan.
[2] Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Perbankan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kelebihan dana (*surplus unit)* dengan unit-unit lain yang mengalami kekurangan dana (*deficit unit).* Melalui bank, kelebihan dana disalurkan kepada pihak-pihak yang memerlukan/ kekurangan dana, sehingga dapat memberikan manfaat kepada kedua belah pihak.[3]

Salah satu aspek yang mendapat kritikan keras dari konsep perbankan konvensional adalah konsep bunga sebagai dasar manfaat transaksi bank. Bunga dipandang tidak adil, mengingat ia menghilangkan keterkaitan antara untung rugi dengan risiko. Dalam konsep konvensional, bank harus menanggung keuntungan nasabah penyimpan apapun yang terjadi dengan kinerja usahanya. Risiko kegagalan usaha yang menyebabkan bank merugi misalnya tidak dapat dijadikan risiko untuk tidak membayar bunga simpanan sebagaimana diperjanjikan sebelumnya. Dan sebaliknya nasabah debitur dengan kebutuhan apapun yang telah difasilitasi dengan kredit harus tetap membayar kewajiban bunga kepada bank, tanpa dapat mengemukakan alasan apapun berkenaan dengan risiko untung rugi bisnisnya.

Perbankan syari'ah berkehendak mengembalikan transaksi-transaksi tersebut pada hakikatnya. Niat menyimpan akan dijawab oleh transaksi yang sifatnya non komersial. Niat pemilikan/ konsumtif akan dilayani dengan transaksi komersial jual beli. Investasi akan diupayakan dalam fasilitas-fasilitas yang diproyeksikan menguntungkan. Dengan demikian para pihak akan terdidik

[3] Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syari'ah,* (Jakarta: Alvabet, 2002), 51.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan pilihan transaksinya, yang dengan itu juga sadar mengenai ada tidaknya manfaat serta macam risiko yang dihadapinya.

Salah satu tujuan dari bank syariah adalah mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalah secara Islam, khususnya muamalah yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis-jenis usaha/ perdagangan lain yang mengandung unsur *gharar* (tipuan), di mana jenis-jenis usaha tersebut selain dilarang dalam Islam, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan ekonomi umat.[4]

Salah satu produk perbankan syariah dalam penyaluran dana yang telah dihimpun dari masyarakat adalah pembiayaan yang merupakan produk alternatif dari transaksi kredit dalam perbankan konvensional, yang didasarkan pada bentuk akad muamalah Islam, yaitu produk pembiayaan *murābaḥah* (jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati)[5]. Akad *murābaḥah* ini biasa diterapkan dalam pembiayaan konsumtif pada bank syariah, termasuk akad pembiayaan pemilikan rumah (KPR Syariah) pada bank BTN Syariah Surabaya. Akad ini banyak diminati oleh perbankan syari'ah dikarenakan faktor keamanan dan minimnya risiko bagi bank syariah dibanding akad *mudharabah* dan *musyarakah*. *Murābaḥah* merupakan jenis jual beli dengan ketentuan yang lebih spesifik dibanding dengan jual beli pada umumnya.

---

[4] Warkum sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam & Lembaga-Lembaga Terkait,* (Jakarta: PT. Raja grafindo Persada, 2004), 17.

[5] M. Syafi'i Antonio, *Bank Syaria'ah dari Teori ke Praktek,* (Jakarta, Gema Insani, 2003), 101.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ada beberapa karakteristik tertentu yang membedakan antara jual beli pada umumnya dengan akad *murābaḥah* .

Sebagaimana telah disebutkan dalam al-Qur'an dan hadits tentang landasan hukum diperbolehkannya jual beli *murābaḥah,* Q.S al-Baqarah Ayat 275, yang berbunyi :[6]

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....

"Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".

عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

"Dari Shaleh bin suhaib r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual. (H.R Ibnu Majah)".[7]

Murābaḥah adalah prinsip jual beli yang dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan yang disepakati. Pada *murābaḥah,* penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh ataupun dicicil.[8] Namun tidak selamanya *murābaḥah* dibayar dengan cara diangsur seperti yang terjadi di bank-bank syari'ah dewasa ini. Jika sebagian besar atau bahkan mungkin seluruh perbankan syari'ah menggunakan cara diangsur, hal tersebut lebih dikarenakan

---

[6] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya,* 69.

[7] Muhamamd bin Yazid Abu 'Abdillah al-Qazwaniy (disebut Ibn Mâjah), Sunan Ibn Mâjah, (Beirut: Dar al-Fikr, t.th.), Juz 2, 768.

[8] Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis TransaksiPerbankan syari'ah,* (Jakarta, Zikrul Hakim, 2003), 39.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kemudahan yang diberikan bank kepada nasabah. Selain itu, ketika akad *murābaḥah* sudah terjadi tetapi pembayaran belum dilakukan, maka hubungan penjual dan pembeli menjadi hubungan hutang piutang. Pembeli mempunyai hutang kepada penjual yang harus diselesaikan (dilunasi). Untuk melunasinya ada alternatif untuk dicicil atau dibayar tangguh.[9] Oleh karena dalam pembayaran *murābaḥah* boleh dilakukan dengan cara diangsur inilah, maka nasabah terkadang sewenang-wenang atau bahkan pada suatu ketika mengalami ketidakmampuan untuk menyelesaikan kewajibannya untuk melunasi angsuran itu, akan timbul masalah yang berhubungan dengan pembiayaan *murābaḥah* .

Dari banyaknya jumlah pembiayaan *murābaḥah* yang disalurkan oleh BTN Syariah (dari periode Des 2005- Maret 2011, ada sekitar 2500 pembiayaan *murābaḥah*), tentunya tidak semuanya berjalan lancar.[10] Sangat mungkin adanya pembiayaan *murābaḥah* yang bermasalah. Dalam hal menangani hal tersebut, al-Qur'an, hadits dan fatwa-fatwa DSN telah memberikan aturan-aturan ataupun tuntunan-tuntunannya, antara lain:

Surat al-Baqarah ayat 280 :[11]

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَى مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

---

[9] M. Yazid Afandi, *Fiqih Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah,* (Yogyakarta, Logung Pustaka, 2009), 86-87.

[10] Suryatama Mahardika, *Wawancara,* Surabaya, 26 April 2011

[11] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya,* 70.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

"Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) tiu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui".

Surat al-Maidah ayat 2:[12]

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

"Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya".

عَنْ أَبِيْ سَعِيْدٍ الْخُدْرِيِّ رضي الله عنه أَنَّ رَسُوْلَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ :إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

"Hadits riwayat Al-Baihaqi dan Ibn Majjah dan dishahihkan oleh Ibnu Hibban: Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "sesungguhnya jual beli itu hanya boleh dilakukan dengan kerelaan kedua belah pihak".[13]

Beberapa ayat al-Qur'an dan hadits tersebut diatas menjadi pertimbangan bagi Dewan Syari'ah Nasional dalam mengeluarkan beberapa fatwa yang seharusnya menjadi dasar bagi bank syariah dalam penyelesasian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah, yang salah satunya adalah fatwa Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.[14]

---

[12] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya,* 156

[13] Muhamamd bin Yazid Abu 'Abdillah al-Qazwaniy (disebut Ibn Mâjah), Sunan Ibn Mâjah, (Beirut: Dar al-Fikr, t.th.), Juz 2, h. 737

[14] MUI, DSN, BI, *Himpunan Fatwa Dewan syariah Nasional,* (Jakarta, MUI, DSN, BI, 2003), 306.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

murābaḥah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, antara lain : (1) Obyek *murābaḥah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati; (2) Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan; (3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah; (4) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah; (5) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Salah satu contoh ketidaksesuaian pelaksanaan fatwa tersebut adalah bahwa dalam akad pembiayaan *murābaḥah* Bank Tabungan Negara Syari'ah, pada pasal 17 tentang penguasaan dan penjualan (eksekusi) rumah jaminan, disebutkan bahwa apabila nasabah karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi kembali pembiayaan, maka bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan yang antara lain: a. Melakukan eksekusi terhadap barang jaminan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku; b. Melaksanakan penjualan terhadap barang jaminan berdasarkan surat kuasa untuk menjual yang dibuat oleh nasabah; c. Menetapkan harga penjualan dengan harga yang dianggap baik oleh bank.[15]

[15] *Akad Pembiayaan Murabahah Pasal 17*, (BTN Syaria'ah Cabang Surabaya, 2011), 9.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jika dilihat sekilas, terdapat ketidaksesuaian pada aturan yang terdapat pada fatwa dan penerapan yang terjadi dan diperjanjikan dalam akad pembiayaan *murābaḥah* di BTN Syariah Cabang Surabaya. Misalnya tentang penetapan harga jual, menurut fatwa harga jual harus sesuai dengan harga pasar, akan tetapi menurut ketentuan yang ada dalam akad pembiayaan harga jual merupakan harga yang dianggap baik oleh bank. Hal ini tentu menimbulkan kesewenang-wenangan yang dapat dilakukan oleh bank, bank akan cenderung menetapkan harga sesuai dengan kehendaknya asalkan hutang nasabah lunas, meskipun harga jual dibawah harga pasar.

Dalam kasus penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah yang terjadi pada seorang nasabah BTN Syariah Surabaya, terjadi penetapan harga di bawah pasar yang berlaku atas barang jaminan berupa rumah. Yakni harga awal rumah tersebut ketika nasabah beli dari bank sebesar Rp. 250.000.000,- sudah termasuk marjin keuntungan bank cicilan selama 7 Tahun. Akan tetapi pada tahun ketiga, nasabah mengalami kendala dalam hal pelunasan angsuran tersebut. Sehingga pada akhirnya bank menyelesaikan pembiayaan tersebut sampai pada penjualan barang jaminan sebesar Rp. 175.000.000,-, padahal harga rumah dipasaran saat itu dengan tipe rumah yang sama adalah Rp. 200.000.000,-.[16]

[16] Dokumen Pembiayaan KPR BTN Syariah Surabaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Selain itu, untuk ketentuan fatwa Dewan Syari'ah Nasional yang poin kelima, menyatakan bahwa apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya, dalam hal ini pihak Bank BTN Syari'ah tidak menerapkan dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah seperti yang ada dalam pasal 17. Oleh karena itu penulis akan mengangkat permasalahan tersebut untuk diteiliti.

Berdasarkan uraian yang penulis paparkan di atas serta melihat adanya kesenjangan antara fatwa DSN MUI dan penerapannya pada penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah di PT BTN Syariah Surabaya, maka penulis tertarik untuk lebih jauh memahami, mengkaji, dan menganalisis mekanisme penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah yang ada pada BTN Syari'ah Cabang Surabaya tersebut.

B. Identifikasi Masalah

Dari uraian latar belakang diatas, maka akan timbul beberapa persoalan yang harus dipelajari oleh penulis untuk dicari penyelesaiannya:

1. Pengertian pembiayaan *murābaḥah*.
2. Mulai dan berakhirnya kepemilikan (hak).
3. Kriteria pembiayaan bermasalah.
4. Sistem pembiayaan *murābaḥah* di BTN Syari'ah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah di PT BTN Syariah Surabaya.
6. Penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah di PT BTN Syariah Surabaya.
7. Penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN).

C. Batasan Masalah

Untuk lebih fokus dan mendapat hasil yang cukup dalam penelitian dan adanya keterbatasan penulis dalam dana dan waktu, maka penulis hanya membahas sebagian dari permasalahan yaitu tentang penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah pada produk KPR di BTN Syari'ah Surabaya yang kemudian dianalisis dengan Fatwa DSN Nomor 47/DSN-MUI/II/2005.

D. Rumusan Masalah

Berangkat dari latar belakang masalah tersebut ada beberapa pokok permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa sajakah yang menyebabkan pembiayaan *murābaḥah* bermasalah pada produk KPR di PT BTN Syariah Surabaya?
2. Bagaimana penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah pada produk KPR di PT BTN Syariah Surabaya?

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Bagaimana analisis Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 terhadap penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah pada produk KPR di PT BTN Syariah Surabaya?

E. Kajian Pustaka

Kajian Pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian/penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang sedang akan dilakukan ini bukan merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian/penelitian yang telah ada.[17]

Masalah pembiayaan *murābaḥah* bermasalah sesungguhnya ada yang membahas dan meneliti. Sedangkan untuk restrukturisasi pada pembiayaan *murābaḥah* dalam judul "Penyelesaian Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah Pada Produk KPR di PT BTN Syari'ah Surabaya (Studi Analisis Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005)" belum pernah dibahas. Adapun permasalahan *murābaḥah* yang telah dibahas antara lain:

1. Skripsi yang ditulis oleh Dwi Ryanti Kastrini pada tahun 2009 berjudul: *"Jaminan Fidusia sebagai Upaya Penyelesaian Murābaḥah Bermasalah di Bank Bukopin Syari'ah Surabaya dalam Perspektif Hukum Islam"* dengan kesimpulan bahwa pelaksanaan jaminan fidusia sebagai upaya penyelesaian *murābaḥah* bermasalah adalah boleh karena dalam perbankan Islam agunan

[17] Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel, *Petunjuk Penulisan Skripsi,* 9.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bukanlah factor yang begitu penting untuk suatu pinjaman. Tetapi dalam fatwa MUI penggunaan barang yang haknya dijadikan jaminan oleh pemilik barang tersebut dibolehkan atas seizin pihak bank.[18]

2. Skipsi yang ditulis oleh Istiqomah pada Tahun 2008 dengan judul: *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akibat Hukum Wanprestasi Pada Pembiayaan Murābaḥah Di PT. BPRS Al-Hidayah Beji Pasuruan".* Dalam skripsi ini dijelaskan bahwa akibat hukum dari adanya wanprestasi adalah adanya sanksi tertentu bagi nasabah yang melakukan wanprestasi pada pembiayaan *murābaḥah* di PT. BPRS Al-Hidayah Beji Pasuruan, sanksi tersebut berupa: pembayaran ganti rugi bagi pihak debitur, pembatalan perjanjian, peralihan risiko yang ditanggung oleh debitur dan membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim.[19]

Secara singkat dari pembahasan tentang penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* di atas adalah hasil penelitian yang lebih difokuskan pada jaminan fidusia sebagai upaya penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah serta akibat hukum dari wanprestsi pada pembiayaan *murābaḥah* . Sedangkan yang penulis bahas di sini adalah lebih difokuskan pada analisis penerapan fatwa

---

[18] Dwi Riyanti Kastrini, *"Jaminan Fidusia Sebagai Upaya Penyelesaian Murābahah Bermasalah Di bank Bukopin Syariah Surabaya Dalam Prespektif Hukum Islam",* Skripsi Jurusan Muamalah Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel Surabaya, (2009).

[19] Istiqomah, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akibat Hukum Wanprestasi Pada Pembiayaan Murabahah di PT. BPRS al-Hidayah Beji Pasuruan",* Skripsi Jurusan Muamalah fakultas Syariah IAIN Surabaya, (2008).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dewan Syari'ah Nasional (DSN) dalam menyelesaikan pembiayaan *murābaḥah* bermasalah pada produk KPR di PT BTN Syari'ah Surabaya.

F. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui apa saja faktor-faktor penyebab pembiayaan *murābaḥah* bermasalah di PT BTN Syariah Surabaya.
2. Mengetahui penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah pada produk KPR di PT BTN Syariah Surabaya.
3. Mengetahui penerapan Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 terhadap penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah pada produk KPR di PT BTN Syariah Surabaya.

G. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil dari penelitian yang penulis lakukan ini, di harapkan bermanfaat dan berguna untuk hal-hal sebagai berikut:

1. Dari segi teoritis
   a) Diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam arti membangun, memperkuat dan menyempurnakan wacana penyelesaian *murābaḥah* bermasalah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan pemahaman teori *murābaḥah* dalam hukum Islam bagi mahasiswa fakultas Syari'ah pada umumnya dan mahasiswa jurusan muamalah pada khususnya.

2. Dari segi praktis

a) Dapat digunakan sebagai rujukan bagi peneliti berikutnya untuk membuat skripsi yang lebih sempurna.

b) Guna dijadikan rujukan pemantapan kehidupan beragama khususnya yang berkaitan dengan masalah dalam menyelesaikan pembiayaan *murābaḥah.*

H. Definisi Operasional

Agar lebih terarah dan tidak salah pengertian pada judul skripsi "*Penyelesaian Pembiayaan Murābaḥah Bermasalah Pada Produk KPR di PT BTN Syaria'ah Surabaya (Studi Analisis Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005)*", maka perlu dijelaskan tentang istilah yang dipakai dalam judul penelitian ini sebagai berikut :

Penyelesaian : Akhir dari sebuah masalah. Adapun masalah yang dimaksud adalah tentang pembiayaan *murābaḥah* bermasalah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Murābaḥah bermasalah	:	Akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.[20] Dalam penelitian ini, *murābaḥah* bermasalah adalah ketika dalam pembiayaan *murābaḥah* terjadi ketidakmampuan seorang nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan tersebut.
Produk KPR	:	Salah satu produk Bank BTN Cabang Syariah Surabaya mengenai pembiayaan kepemilikan rumah yang menerapkan sistem *murābaḥah* .
Fatwa DSN Nomor 47/DSN-MUI/II/2005	:	Sebagai analisis landasan teori dalam Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

Sesuai dengan definisi di atas, maka yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu mengenai analisis fatwa DSN Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 terhadap penerapan serta penanganan penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah di Bank BTN Syariah Surabaya.

[20] Adimarwan A. Karim, *Bank Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2006), 113.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

I. Metode Penelitian

1. Data Yang Dikumpulkan

   Sesuai dengan tujuan yang telah dirumuskan maka data yang dihimpun dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

   a. Data pembiayaan *murābaḥah* bermasalah di PT BTN Syariah Surabaya.

   b. Data tentang Penyelesaian Pembiayaan *murābaḥah* bermasalah di PT BTN Syariah Surabaya.

   c. Data mengenai pembiayaan *murābaḥah* pada produk KPR.

2. Jenis Penelitian

   Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field Research*) yang memfokuskan pada kasus yang terjadi di lapangan yakni PT. BTN Syariah Surabaya, khususnya tentang penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah pada produk KPR analisis Fatwa DSN Nomor 47/DSN-MUI/II/2005. Penelitian ini dilakukan selama kurun waktu 1 (satu) bulan mulai tanggal 26 April-26 Mei 2011, dengan jumlah respondent 4 orang.

3. Sumber Data

   Adapun sumber-sumber dalam penelitian ini didapat dari beberapa sumber baik primer maupun sekunder.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a) Sumber Data Primer

Sumber data yang dikemukakan atau yang digambarkan sendiri oleh orang atau pihak yang hadir pada waktu kejadian. Diperoleh secara langsung dari:

1) Pegawai bank BTN Syari'ah
2) Dokumentasi atau data yang relevan.
3) Dan lain-lain.

b) Sumber Data Sekunder

Sumber data yang diperoleh dari data kepustakaan yang ada hubungannya dengan pembahasan dalam penelitian ini yaitu:

1) Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan.*
2) Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya.*
3) Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel, *Petunjuk Penulisan Skripsi.*
4) M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktek.*
5) M. Yazid Efendi, *Fiqih Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah.*
6) PT. BTN Syari'ah, *Akad Pembiayaan Murābaḥah.*
7) Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian,* Yogyakarta.
8) Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari'ah.*
9) Warkum sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam & Lembaga-Lembaga Terkait.*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

10) Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syari'ah.*

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian yaitu penulis mengumpulkan data secara langsung dari lapangan yang berkaitan dengan permasalahan di atas. Dalam pengumpulan data tersebut penulis menggunakan beberapa teknik yaitu:

a) Observasi

Teknik ini digunakan untuk mengumpulkan data dengan cara mengadakan pengamatan langsung pada objek yang diteliti.[21] Untuk melihat bagaimana pelaksanaan penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah di BTN Syariah Surabaya.

b) Wawancara/ interview

Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan cara mengadakan wawancara atau tanya jawab dengan pihak yang bersangkutan tentang masalah yang diteliti.[22] Adapun pihak-pihak yang terkait adalah :

1. Pimpinan PT BTN Syariah Surabaya, 1 orang.
2. Customer Service PT BTN Syariah Surabaya, 1 orang.
3. Bagian pembiayaan PT BTN Syariah Surabaya, 1 orang.
4. Nasabah PT BTN Syariah Surabaya, 1 orang.

---

[21] Sukudin dan Mundir, *Metode Penelitian: Menimbang dan Mengantar Kesuksesan Anda Dalam Dunia Penelitian,* (Surabaya: Insan Cendikia, 2005), 218.
[22] Sukudin dan Mundir, *Ibid.,* 217.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c) Dokumentasi

Dokumentasi adalah cara penggalian data terhadap masalah yang diinginkan pada dokumen-dokumen pembiayaan *murābaḥah* bermasalah yang dimiliki oleh PT BTN Syariah Surabaya.

5. Teknik Pengolahan Data

Setelah seluruh data terkumpul dari hasil lapangan maupun hasil pustaka, maka dilakukan analisa data secara kualitatif dengan tahapan sebagai berikut:

a) *Editing*, yaitu pemeriksaan kembali data-data yang diperoleh yaitu tentang penyelesaan pembiayaan *murābaḥah* bermasalah di PT BTN Syariah Surabaya terutama dari segi kelengkapan, kejelasan makna, keserasian, dan keselarasan antara yang satu dengan yang lainnya, relevansi dan keseragaman baik satuan maupun kelompok.

b) *Organizing*, perencanaan penelitian yang akan dilakukan, hingga proses peninjauan dan interview atas obyek penelitian oleh penulis, guna mendapatkan data konkret dari lapangan. Serta memilah milah dan menyusun kembali data-data yang terkumpul untuk di analisis berupa penyelesaan pembiayaan *murābaḥah* bermasalah di PT BTN Syariah Surabaya dalam kerangka uraian yang telah direncanakan.

6. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dari lapangan dianalisis dengan metode deskriptif analitik dengan pola pikir deduktif. Dengan menggunakan teknik deskriptif,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penulis akan memaparkan dan mendeskripsikan semua data yang berkaitan dengan judul yang menjelaskan tentang penyeleseian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah pada produk KPR di BTN Syari'ah Surabaya.

Selanjutnya penulis menganalisis perolehan data tersebut dengan metode deduktif, yaitu dimulai dari dalil yang berkaitan dengan *murābaḥah* bermasalah dalam fatwa Dewan Syariah Nasional, selanjutnya dikemukakan kenyataan-kenyataan yang bersifat khusus yaitu penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah pada produk KPR PT. BTN Syari'ah, untuk selanjutnya akan diketahui kesimpulannya.

J. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembahasan dalam skripsi ini dibagi ke dalam lima bab, dari masing-masing bab terdiri dari beberapa sub-bab, yang mana antara yang satu dengan yang lainnya saling berhubungan sebagai pembahasan yang utuh. Adapun sistematika pembahasan ini adalah:

BAB I: Merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode yang berisi data yang dihimpun, sumber data yang terdiri dari data primer dan sekunder, subyek penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, dan sistematika pembahasan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II: Pada bab ini membahas tentang landasan teori yang berdasarkan tinjauan pustaka sebagai dasar berfikir pada bab selanjutnya yang berisikan tentang pembiayaan *murābaḥah* bermasalah menurut fatwa Dewan Syariah Nasional.

BAB III: Pada bab ini akan dipaparkan mengenai hasil penelitian lapangan di PT BTN Syari'ah Cabang Surabaya berkenanan dengan cara dan prosedur penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah pada Produk KPR.

BAB IV: Memuat tentang analisis penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah pada produk KPR PT BTN Syariah Surabaya (studi analisis fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005).

BAB V: Berisi tentang kesimpulan dan saran yang merupakan upaya memahami jawaban-jawaban atas rumusan masalah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* BERMASALAH MENURUT DEWAN SYARIAH NASIONAL

Dari penjelasan yang terdapat pada bab pertama yakni tentang latar belakang masalah ketidaksesuaian penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah antara fatwa DSN dengan penerapannya di BTN Syariah, dapat diambil landasan teori yang akan menjadi pedoman dari analisis yang akan dibuat pada bab selanjutnya. Landasan teori tersebut meliputi pembahasan tentang pembiayaan *murābaḥah* dan pemilikan hak.

A. Pembiayaan *Murābaḥah*

1. Pengertian Pembiayaan *Murābaḥah*

Murābaḥah merupakan salah satu bentuk menghimpun dana yang dilakukan oleh perbankan syariah, baik untuk kegiatan usaha yang bersifat produktif maupun yang bersifat konsumtif. *Murābaḥah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati dan tidak terlalu memberatkan calon pembeli.

Sejak awal kemunculannya dalam fiqih, kontrak *murābaḥah* tampaknya telah digunakan murni untuk tujuan dagang. *Murābaḥah* adalah suatu bentuk jual beli dengan komisi, di mana si pembeli biasanya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tidak dapat memperoleh barang yang dia inginkan kecuali lewat seorang perantara, atau ketika si pembeli tidak mau susah-susah mendapatkannya sendiri, sehingga ia mencari jasa seorang perantara.[1]

Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murābaḥah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.[2] Jual beli ini berbeda dengan jual beli *musawwamah* (tawar menawar). *Murābaḥah* terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual diketahui oleh pembeli dan keuntungan penjual pun diberitahukan kepda pembeli, sedangkan *musawwamah* adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dengan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang. *Murābaḥah* merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan Bank dari produk-produk yang ada di semua Bank Islam.[3]

Pengertian *murābaḥah* secara lafdzi berasal dari masdar *ribḥun* (keuntungan). *Murābaḥah* adalah masdar dari *rābaḥa–yurābiḥu* -

---

[1]Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah,* (Jakarta, Paramadina, 1996), 119.
[2]MUI, DSN, BI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional,* (Jakarta: MUI, DSN, BI, 2003), 311.
[3] Wiroso, *Jual Beli Murābaḥah,* (Yogyakarta, UII Press, 2005), 14.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

murābaḥatan (memberi keuntungan).[4] Sedangkan pengertian *murābaḥah* secara istilah adalah sebagai berikut:

a. *Murābaḥah* adalah persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama dengan pembayaran yang ditangguhkan 1 bulan sampai 1 tahun.[5]

b. *Murābaḥah* adalah jual beli barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.[6]

c. *Murābaḥah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak Bank dan nasabah.[7]

Dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa *murābaḥah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak Bank dengan nasabah. Dalam *murābaḥah,* penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian *murābaḥah,* bank syariah membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual sebesar harga pokok dengan ditambah keuntungan yang

---

[4]M.Yazid Efendi, *Fiqih Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah,* (Yogyakarta, Logung Pustaka, 2009), 85.

[5]Warkum sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait BMUI dan Takaful dan Pasar Modal di Indonesia,* (Jakarta, PT. Grafindo Persada, 2004),36.

[6]M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek,* (Jakarta, Gema Insani, 2003),101.

[7]Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi,* (Yogyakarta, 2003), 58.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

disepakati antara bank dengan calon nasabah dan pembayaran dapat dilakukan dengan cara ditangguhkan. Atau dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara BPR Islam dengan nasabah, dimana BPR Islam menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan oleh nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual Bank (harga beli Bank plus margin keuntungan pada saat jatuh tempo).[8]

Dengan kata lain yaitu bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, yang mana barang diserahkan segera dan pembayaran dilaksanakan secara tangguh. Sedangkan dalam pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah yang tercantum dalam pengertian di atas, bank dapat membelinya sendiri kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual Bank yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak.

Sedangkan untuk pengertian pembiayaan *murābaḥah* berdasarkan Pasal 1 Angka 12 UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, disebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang

[8]Heri Sudarsono, *Ibid*,. 115.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tabungan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[9]

Undang-undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008, pada Pasal 1 Angka 25 menyebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah*dan *musyarakah,* b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murābaḥah, Salam,* dan *Isthisna'*, d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *Qardh*, e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan ujrah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.[10]

Pembiayaan *murābaḥah* termasuk dalam penyaluran dana oleh bank syariah dengan sistem jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan oleh bank-bank dan lembaga-lembaga keuangan Islam untuk pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya. Jadi pembiayaan *murābaḥah* adalah perjanjian jual-beli antara bank dengan nasabah, di mana bank membeli barang yang diperlukan nasabah

[9]Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
[10]Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati di awal perjanjian antara bank syariah dan nasabah.

Selain itu pembiayaan *murābaḥah* merupakan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (*inventory*). Pembiayaan *murābaḥah* mirip dengan Kredit Modal Kerja yang biasa diberikan oleh bank-bank konvensional, dan karenanya pembiayaan *murābaḥah* berjangka waktu 1 tahun (*Short Run Financing*).[11]

Bank-bank Islam pada umumnya telah menggunakan *murābaḥah* sebagai metode pembiayaan mereka yang utama, meliputi kira-kira 75% dari total kekayaan mereka. Serta mengadopsi *murābaḥah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin si nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. *Murābaḥah,* sebagaimana yang digunakan dalam perbankan Islam, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok: harga beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas laba.

Jadi, ciri dasar kontrak *murābaḥah* (sebagai jual beli dengan pembayaran tunda) adalah si pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dengan harga asli barang, dan batas laba harus

[11]Adrian Sukedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 2009), 95.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya, barang yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang, barang yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh si penjual dan si penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada si pembeli, dan pembayarannya ditangguhkan.

Pembiayaan *murābaḥah* merupakan salah satu bentuk pembiayaan berbasis *Natural Certainty Contract*[12] karena dalam *murābaḥah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh)[13].

Sedangkan pengertian *murābaḥah* yang terdapat pada akad pembiayaan KPR-BTN Syariah adalah penerapan prinsip-prinsip jual beli yang dilakukan olehbank dengan nasabah, dimana bankmemenuhi permintaan nasabah untuk membeli rumah yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan marjin keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah di awal perjanjian.[14]

2. Landasan Syariah *Murābaḥah*

   a. Al-Qur'an:

---

[12]Pembiayaan berbasis Natural Certainty Contract adalah kontrak/akad dalam bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun waktunya.

[13]Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan,* (Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004), 103.

[14] Akad Pembiayaan *murābaḥah Pasal 17,* (BTN Syariah Surabaya, 2011), 3.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(Q.S. al-Baqarah (2): 275)

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....

Artinya: "*Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkanriba.*"[15]

(Q.S. an-Nisa' (4): 29)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ لاَ تَأْكُلُواْ أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلاَّ أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ

مِّنكُمْ وَلاَ تَقْتُلُواْ أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيماً

"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 ; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu".[16]

b. Hadits:

عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ثَلَاثٌ فِيهِنَّ

الْبَرَكَةُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

"Dari Shaleh bin suhaib r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual. (H.R Ibnu Majah)".[17]

c. *Ijma':*

---

[15]Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya,* 66.

[16]Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 66.

[17]Sunan Ibn Mâjah, Muhamamd bin Yazid Abu 'Abdillah al-Qazwaniy (disebut Ibn Mâjah), (Beirut, Dar al-Fikr, t.th.), Juz 2, 768.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Umat Islam telah berkonsensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki oleh orang lain. Oleh karena itu jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkannya secara sah. Dengan demikian mudahlah bagi setiap individu utnuk memenuhi kebutuhannya.[18]

3. **Rukun dan Syarat pada Pembiayaan *Murābaḥah***

Pembiayaan *murābaḥah* dalam istilah fiqih ialah akad jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual beli tersebut, penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil antara bank selaku penyedia dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang.

Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan *ijab* dan *qabul* itu. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan. Menurut jumhur ulama' ada 4 rukun dalam jual beli, yaitu : orang yang menjual, orang yang membeli, *sighat*, dan barang atau sesuatu

---

[18]Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*,(Yogyakarta, UII Press, 2000), 23.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang diakadkan. Keempat rukun ini mereka sepakati dalam setiap jenis akad.[19]

Sedangkan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam melakukan pembiayaan *murābaḥah*, yaitu: penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah, kontrak pertama harus sudah sesuai dengan rukun yang ditetapkan, kontrak harus bebas riba, penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atau kerusakan barang sesudah pembelian, serta penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara utang.[20]

Syarat yang terpenting dalam *murābaḥah* adalah bebas dari riba serta harus ada penjelasan atau kejujuran dari bank mengenai barang yang dibeli apakah ada kerusakan atau tidak.

Secara prinsip, jika syarat dalam poin 1, 4, dan 5 tidak terpenuhi, pembeli (nasabah) mempunyai pilihan:

1. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
2. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual
3. Membatalkan kontrak.[21]

---

[19] Wiroso, *Jual Beli Murābaḥah,* (Yogyakarta, UII Press, 2005), 16.

[20]Karnaen. A. Perwaatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam,* (Yogyakarta, Dana Bakti Wakaf, 1992), 102.

[21]Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta, Gema Insani, 2001), 102.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syarat-syarat *Murābaḥah* menurut pendapat Wahbah al-Zuhailiy adalah sebagai berikut: 1) Harga awal harus dimengerti oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli); 2) Besarnya keuntungan harus diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak; 3) Penjual wajib menyampaikan keuntungan yang diinginkan dan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui bahkan menyepakati keuntungan yang akan diperoleh oleh penjual; 4) Harga pokok dapat diketahui secara pasti satuannya; 5) *Murābaḥah*tidak bisa dicampur dengan transaksi ribawi.[22]

Dalam akad *murābaḥah,* penjual wajib menyampaikan secara transparan harga beli pertama dari barang yang akan ia jual kepada pembeli. Sedangkan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui harga beli barang.Persyaratan ini juga berlaku bagi jual beli yang sejenis, seperti *al-isyrak, al-tauliyah, al-wadi'ah.* Jika salah satu dari kedua belah pihak tidak sepakat terhadap keuntungan penjual, maka akad *murābaḥah* tidak terjadi. Selain itu dalam *murābaḥah* harga pokok harus jelas satuannya seperti satu dinar, seratus ribu rupiah, satu kilogram gandum, satu kwintal beras dan lain-lain. Sebab dalam *murābaḥah,* dan juga dalam jual beli amanah lainnya, yang dikehendaki adalah adanya transparansi antara harga pokok dan kemungkinan laba yang akan diperoleh. Jika barang yang akan ditransaksikan tidak diketahui satuannya, maka akan

[22]Wahbah al-Zuhailiy, *Al-Fiqhu al-Islam wa Adillatuhu, Maktabah Syamilah*, V: 422-424.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sulit menentukan keuntungan yang diperoleh, sehingga *Murābaḥah*-pun tidak terjadi. Dalam transaksi *murābaḥah* kelebihan bukan disebut sebagai keuntungan, tetapi tetap dikatakan sebagai riba. Lain halnya jika barang tersebut dibeli dengan mata uang kemudian dijual lagi dengan tambahan keuntungan. Atau dibeli dengan barang dengan jenis tertentu, kemudian dibeli lagi oleh orang lain dengan barang yang tidak sejenis. Maka ia tidak disebut sebagai riba

4. Macam-macam *Murābaḥah*

Murābaḥah dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

1. *Murābaḥah* tanpa pesanan, yaitu apabila ada yang memesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, Bank menyediakan barang dagangannya. Akan tetapi, penyediaan barang tersebut tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.[23]
2. *Murābaḥah* berdasarkan pesanan, Bank baru akan melakukan transaksi *murābaḥah* atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. Akan tetapi, pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang

[23] Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah,* (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2008), 105.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut.[24] *Murābaḥah* dalam pesanan dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

a. *Murābaḥah* berdasarkan pesanan dan bersifat mengikat, yaitu apabila telah pesan harus dibeli;
b. *Murābaḥah* berdasarkan pesanan dan tidak bersifat mengikat, yaitu walaupun nasabah memesan barang, tetapi nasabah yang tidak terkait dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.[25]

5. Manfaat Pembiayaan *Murābaḥah*

Perbankan syariah dengan pembiayaan *murābaḥah* adalah sebuah kondisi yang tidak mungkin bisa dipisahkan antara satu dengan yang lainnya, karena *murābaḥah* merupakan ciri khas atau pokok dari salah satu produk utama operasional Bank Syariah sehingga eksistensinya sangat berkorelasi dengan Bank Syariah.

Sesuai dengan sifat bisnis (*ijarah*), tansaksi *murābaḥah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. Adapun manfaat yang didapat dari *murābaḥah* secara riil adalah sebagai berikut: (1) Sebagai produk pembiayaan pokok atau instrumen utama dalam aktivitas Bank Syariah; (2) Sebagai salah satu fasilitas pembiayaan baik

[24] Dimyauddin Djuwaini, *Ibid.*, 105-106
[25] Wiroso, *Jual Beli Murābaḥah*, (Yogyakarta, UII Press, 2005), 37-38

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

di bidang mikro maupun makro ekonomi (bagi industri kecil, menengah dan industri besar) khususnya terhadap pembiayaan yang berjangka pendek.[26](3) Esensi dari perjanjian *murābaḥah* adalah prinsip kepercayaan, sehingga terciptalah hubungan kemitraan antara nasabah dan Bank bukan atas hubungan debitur dan kreditur, (4) Adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah, (5) Operasional sistem *murābaḥah* sangat mudah, sehingga memudahkan penanganan administrasinya di Bank Syariah.[27]

Dari penjelasan manfaat di atas dapat diketahui bahwa pembiayaan *murābaḥah* memberi banyak manfaat baik bagi pihak bank maupun pihak nasabah. Salah satu manfaat yang diperoleh bank adalah adanya keuntungan dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu mekanisme pembiayaan *murābaḥah* sangat sederhana sehingga memudahkan penanganan administrasi di Bank.

6. Mulai Berlaku dan Berakhirnya Pembiayaan *Murābaḥah*

Dengan adanya perjanjian pembiayaan *murābaḥah* maka dimungkinkan terjalinnya hubungan-hubungan hukum antara bank dengan pemasok barang, hubungan hukum antara bank dengan nasabah

---

[26]Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi*, (Yogyakarta, 2003), 46.

[27]M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta, Gema Insani, 2001), 107.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembelibarang, hubungan hukum antara nasabah pembeli barang dengan pemasok barang.[28]

Perjanjian pembiayaan *murābaḥah* mulai berlaku dan mengikat para pihak setelah ditandatanganinya akad tersebut, kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga beli/harga pokok ditambah dengan margin keuntungan. Berakhirnya suatu pembiayaan *murābaḥah* pada prinsipnya tergantung pada kesepakatan para pihak. Hapusnya suatu perjanjian pembiayaan *murābaḥah* disebabkan Karena jangka waktu berakhir, salah satu menyimpang dari perjanjian, dan karena ada kelancangan atau bukti pengkhianatan (penipuan) dari salah satu pihak.[29]

7. Aplikasi *Murābaḥah* pada Bank Syari'ah Menurut Fatwa DSN

Di Perbankan Syariah Indonesia, praktek akad *murābaḥah* didasarkan pada Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Secara umum fatwa tersebut memberikan arahan baik kepada perbankan maupun kepada nasabah.

1. Ketentuan fatwa terhadap bank adalah bank dan nasabah dalam melakukan akad pembiayaan *murābaḥah* harus bebas dari riba dan

[28]Karnaen. A. Perwaatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta, Dana Bakti Wakaf, 1992), 67.
[29]Karnaen dan M. Syari'i, *Ibid*,. 69.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

barang yang diperjualbelikan bukanlah barang yang haram. Pihak bank dapa membeli barang yang diinginkan nasabah atas nama bank sendiri atau jika bank kesulitan menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah, bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Pada saat pembelian barang, bank boleh membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian. Setelah barang terbeli, bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga beli ditambah dengan keuntungan yang diinginkan dan disepakati kedua belah pihak. Bank diharuskan jujur menyampaikan harga beli kepada nasabah. Kemudian nasabah membayar harga barang tersebut dalam jangka waktu yang telah disepakati. Apabila pihak bank ingin menghindari terjadinya kecurangan nasabah, maka bank dapat melakukan perjanjian khusus.[30]

2. Ketentuan praktek *murābaḥah* terhadap nasabah adalah ketika nasabah mengajukan permohonan perjanjian pembelian dan kemudian bank menerima permohonan tersebut, maka bank harus memilihkan dahulu *asset* yang diinginkan nasabah, kemudian setelah adanya kesepakatan dibuatlah kontrak jual beli. Dalam kontrak jual beli tersebut, bank boleh meminta nasabah untuk membayar uang muka saat kontrak jual beli tersebut ditandatangani. Apabila setelah

[30]M. Yazid Efendi, *Fiqih Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah,* (Yogyakarta, Logung Pustaka, 2009), 96.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perjanjian itu nasabah menolak untuk membeli barang tersebut, bank berhak meminta uang muka tersebut sebagai biaya atas kerugian bank. Agar nasabah tidak mengkhianati atau curang dalam hal perjanjian yang telah disepakati, bank dapat meminta jaminan kepada nasabah. Jaminan ditetapkan sebagai tanda ikatan perjanjian kedua belah pihak agar para pihak tidak ada yang ingkar. Jika nasabah pada akhirnya dianggap pailit, sehingga dia tidak bisa segera melunasi hutangnya, bank harus memberikan toleransi kepada nasabah. Bank tidak boleh serta merta mengeksekusi jaminan yang dipegang bank. Hal ini semata-mata untuk meringankan beban nasabah. Sedang batasan waktunya relatif tergantung kelonggaran nasabah.[31]

B. Mulai Berlaku Dan Berakhirnya Kepemilikan

Para ulama fiqh menyatakan bahwa ada empat cara kepemilikan harta yang disyariatkan Islam, yaitu:

a. Melalui penguasaan terhadap harta yang belum dimiliki seseorang atau lembaga hukum lainnnya, yang dalam Islam disebut harta yang *mubah.* Contohnya, bebatuan di sungai yang belum dimiliki oleh seseorang atau lembaga hukum.

[31]M. Yazid Efendi, *Ibid.*, 97-98.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Melalui suatu transaksi yang ia lakukan dengan orang lain atau suatu lembaga hukum, seperti: jual beli, hibah, dan wakaf.

c. Melalui peninggalan seseorang, seperti: menerima harta warisan dari ahli warisnya yang wafat.

d. Hasil/ buah dari harta yang dimiliki seseorang, sama ada hasil itu datang secara alami, seperti buah pohon di kebun, anak sapi yang lahir.[32]

Jadi dapat disimpulkan bahwa mulai berlakunya suatu kepemilikan itu disebabkan adanya suatu transaksi yang dilakukan oleh dua orang atau lebih atau antara seseorang dengan suatu lembaga misalnya transaksi jual beli.Bisa juga disebabkan karena mendapatkan harta peninggalan, hasil dari harta yang dimiliki seseorang.

Adapun beberapa sebab yang menyebabkan berakhirnya *al-milk at tamm* atau pemilikan terhadap manfaat suatu harta akan berakhir, menurut ulama' *fiqh* sebagai berikut:

a) Pemiliknya meningggal dunia, sehingga seluruh harta miliknya berpindah tangan kepada ahli warisnya

b) Harta miliknya itu rusak atau hilang, sehingga orang tersebut tidak dapat memilikinya lagi.[33]

---

[32] Nasrun Haroen,*Fiqh Muamalah*,(Jakarta, Gaya Media Pratama, 2000), 32.
[33] Nasrun Haroen, *Ibid*, 36.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adapun beberapa sebab yang menyebabkan berakhirnya *al-milk an-naqis* atau pemilikan terhadap suatu harta akan berakhir, menurut ulama' *fiqh* antara lain:

1) Habisnya masa berlaku pemanfaatan itu, seperti pemanfaatan sawah ,padinya sudah dipanen.
2) Barang yang dimanfaatkan rusak atau hilang, seperti runtuhnya rumah yang dimanfaatkan.
3) Orang yang memanfaatkannya wafat, menurut ulama' Hanafiyah, karena manfaat tidak dapat diwariskan, sedangkan menurut jumhur ulama' manfaat dapat diwariskan, karena manfaat termasuk harta.
4) Wafatnya pemilik harta itu, apabila pemilikan manfaat itu dilakukan melalui *al-Ariyah* (pinjam-meminjam) dan *al-Ijarah* (sewa-menyewa) menurut ulama' hanafiyah, karena akad *al-Ijarah* bagi mereka tidak boleh diwariskan, sedangkan menurut jumhur ulama' baik pinjam meminjam ataupun sewa menyewa tidak berhenti masa berlakunya apabila pemiliknya meninggal dunia karena kedua akad ini, menurut mereka boleh diwariskan.

C. Penyelesaian Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah Menurut DSN

Banyak penyebab pembiayaan bermasalah, misalnya karena nasabah tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha atau gagalnya usaha

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha nasabah atau memang sengaja tidak mau membayar karena karakter nasabah tidak baik. Untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah, ada dua strategi yang dapat ditempuh, yaitu: a. Penyelamatan pembiayaan, yaitu melalui perundingan kembali antara bank dan nasabah dengan memperingan syarat-syarat pengembalian pembiayaan, sehingga pengembalian tersebut diharapkan nasabah memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan pembiayaan itu; b. Penyelesaian pembiayaan, yaitu melalui lembaga hukum sepeti Pengadilan atau Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara atau Badan lainnya dikarenakan langkah penyelamatan tidak dimungkinkan lagi. Tujuannya adalah untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan.[34]

Sedangkan penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah menurut ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional terdapat dalam Fatwa Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Pembiayaan *murābaḥah* Bermasalah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

Dalam fatwa tersebut terdapat beberapa ketentuan yang boleh dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam melaksanakan penyelesaian *murābaḥah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati. Adapun isi dari Fatwa DSN Nomor 47/DSN-MUI/II/2005:

---

[34]Suhardjono, *Ibid.*, 265-266.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

LKS boleh melakukan penyelesaian *murābaḥah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaannya sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan dengan menjual obyek *murābaḥah* atau jaminan lainnya kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati antara pihak nasabah dengan pihak LKS (Bank). Setelah obyek *murābaḥah* atau barang jaminan terjual, maka nasabah wajib melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan tersebut. Apabila hasil penjualan barang jaminan tersebut melebihi sisa hutang maka LKS harus mengembalikan sisanya kepada nasabah. Jika hasil penjualan itu lebih kecil dari sisa hutang nasabah maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah. Namun apabila nasabah masih tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya.[35]

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tercapai kesepakatan melalui musyawarah.Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.[36]

---

[35]MUI, DSN, BI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional,* Jakarta, MUI, DSN, BI, 2003), 307.
[36]MUI, DSN, BI, *Ibid.*,307.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

PENYELESAIAN PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* BERMASALAH DI PT BTN SYARI'AH SURABAYA

Selama proses penelitian berlangsung, peneliti mendapatkan data-data tentang penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah yang dilakukan oleh PT BTN Syariah. Yang data tersebut adalah salah satu transaksi muamalah yang masuk kedalam pembahasan *murābaḥah* telah dijelaskan pada bab di depan.

A. Gambaran Umum Tentang Bank BTN Cabang Syari'ah Surabaya

1. Sejarah Berdirinya PT BTN Syariah Surabaya

Tanggal 9 Februari 1950, lahir Bank Tabung Pos (BTP), berdasarkan Undang-undang Darurat No. 9 Tahun 1950. Tahun 1963 BTP berubah menjadi Bank Tabungan Negara (BTN) sampai dengan sekarang.[1]

Dalam usaha meningkatkan pelayanan dan memenuhi kebutuhan masyarakat dengan *dual banking system,* BTN telah membuka Unit Usaha Syari'ah pada tahun 2004 sesuai dengan risalah RUPS tanggal 16 Januari 2004 yang menetapkan BTN membuka Unit Usaha Syari'ah pada tahun 2004 dan berdasarkan perubahan Anggaran Dasar PT. Bank Tabungan Negara

[1] Sejarah singkat Bank BTN Syariah Surabaya dalam *Annual Report tahun 2005,* 1.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(Persero) dengan akta No. 29 tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emi Sulistyowati, SH Notaris Jakarta.[2]

BTN Syariah merupakan *Strategic Bussiness Unit (SBU)* dari BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. BTN telah memiliki 7 (tujuh) Kantor Cabang Syariah yang tersebar di wilayah Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makassar, Malang dan Solo. Bank BTN Cabang Syariah Surabaya berada di Jl. Diponegoro No. 29 Surabaya, telp. (031) 5666363,(031) 5610518, Fax. (031) 5610519.[3] Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004.[4]

Dalam pelaksanaan kegiatan usahanya, Perbankan Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat dan pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Divisi Syariah dan Pimpinan Kantor Cabang Syari'ah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip Syariah, khususnya memastikan bahwa seluruh produk dan jasa yang dipasarkan sesuai dengan ketentuan dan prinsip syariah. Dewan

---

[2] Sejarah singkat Bank BTN Syariah Surabaya *Ibid.*, 68.
[3] Brosur BTN Cabang Syariah Surabaya.
[4] Sejarah singkat Bank BTN Syariah Surabaya *Ibid.*, 10.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pengawas Syariah Bank BTN adalah Drs. H. Ahmad Nazri Adlani, Drs. H. Mohammad Hidayat, MBA, MH, serta Dr. H. Endy M. Astiwara, MA, AAIJ, FIIS, CPLHI, ACS.[5]

2. **Visi Misi PT BTN Syariah Surabaya**

Visi dan Misi BTN Syariah sejalan dengan Visi BTN yang merupakan *Strategic Business Unit* dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga BTN tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan di mana secara konvensional tidak dapat terlayani.

Visi BTN Syariah Surabaya "Menjadi *Strategic Business Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama".[6]

Misi BTN Syariah Surabaya adalah mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN, memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan, melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders*

---

[5] Dewan Pengawas Syariah, http://www.btn.co.id, 17 April 2011
[6] Brosur BTN Syariah Cabang Syariah Surabaya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

value, memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.[7]

3. **Struktur Organisasi PT BTN Syariah Surabaya**

   Terlampir

4. **Produk-produk PT BTN Syariah Surabaya**

   a. Produk-produk Penghimpunan Dana (*funding*), yang terdiri dari: 1) Giro Batara iB; 2) Deposito Batara iB; 3) Tabungan Batara *Wadi'ah*; 4) Tabungan *Baitullah* Batara iB; 5) Tabungan Batara *Mudharabah* adalah tabungan dengan akad *mudharabah*.[8]

   b. Produk-produk Penyaluran Dana (Pembiayaan), yang terdiri dari: 1) Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BTN iB; 2) Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) *Indensya* iB; 3) Multiguna BTN iB; 4) Swagriya BTN iB; 5) Modal Kerja BTN iB; 6) Gadai BTN iB.[9]

   c. Produk-produk Pelayanan Jasa

      Di Bank BTN Cabang Syariah Surabaya juga memberikan pelayanan jasa kepada para nasabahnya, guna memberi kemudahan dalam beberapa pembayaran. Adapun jasa-jasa tersebut antara lain: Transfer,

---

[7] Brosur BTN Cabang Syariah Surabaya
[8] Brosur *Dana* Bank BTN Cabang Syariah Surabaya
[9] Brosur Pembiayaan Bank BTN Cabang Syariah Surabaya

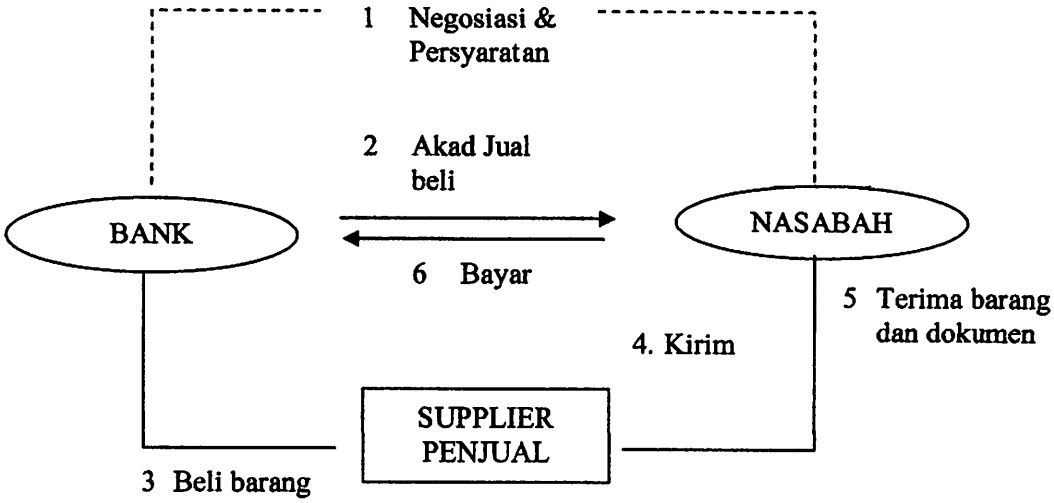
digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kliring, Inkaso, ATM, *Bill Payment* (Telkom, Telkomsel, dan PLN), dan SMS Batara.[10]

B. Aplikasi Pembiayaan *Murābaḥah* BTN Syariah

Aplikasi *murābaḥah* dapat digambarkan dalam skema berikut ini:[11]

Contoh skema:



Terjadinya negoisasi harga antara nasabah dan bank, dan setelah adanya kesepakatan maka nasabah akan memenuhi persyaratan-persyaratan yang dibutuhkan. Setelah syarat-syaratnya telah dipenuhi oleh nasabah dan diterima oleh bank, maka terjadi transaksi jual beli dengan sistem *murābaḥah* antara nasabah dan Bank. Maka rumah yang dipilih oleh nasabah akan dibeli oleh bank ke developer. Developer akan memberikan rumahnya kepada bank beserta dokumennya karena telah dilunasi. Bank akan memberikan rumah kepada

[10] Suryatama Mahardika, *Wawancara*, Surabaya, 12 Mei 2011
[11] M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta, Gema Insani, 2001), 107.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

nasabah. Nasabah akan menjalankan kewajibannya dengan membayar cicilan ke bank BTN atas pembiayaan yang diberikan oleh bank atas pemilik rumah.[12]

C. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah Pada Produk KPR Di PT BTN Syariah Surabaya.

Pada saat penandatanganan akad pembiayaan *murābaḥah,* debitur telah diberikan penjelasan tentang hak dan kewajibannya. Hal ini bertujuan agar kelak pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank tidaklah bermasalah. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya tidak semua debitur bertanggungjawab atas pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak bank.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh beberapa informasi yang diperoleh dari pihak bank mengenai tindakan-tindakan nasabah yang merugikan dan menghambat pelaksanaan pembiayaan *murābaḥah,* yaitu:

1. Nasabah memberikan data yang tidak benar.

   Pada saat pengajuan permohonan pembiayaan *murābaḥah,* nasabah diwajibkan untuk mengajukan permohonan dalam bentuk tertulis. Di dalam formulir permohonan pembiayaan *murābaḥah,* nasabah harus mencantumkan data-data mengenai identitas nasabah, penghasilan nasabah, dan data agunan.

[12] Suryatama Mahardika, *Wawancara,* Surabaya, 15 Mei 2011.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Nasabah mengajukan pembiayaan *murābaḥah* untuk orang lain.

Hambatan yang kedua adalah apabila nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian rumah untuk orang lain, misalnya untuk orang tua atau saudara. Apabila terjadi wanprestasi, nasabah dengan sengaja tidak mau melakukan pembayaran, maka nasabah akan sulit untuk dimintai pertanggungjawaban. Sedangkan orang yang menerima pembiayaan juga tidak akan mau dimintai pertanggungjawaban, sebab ia tidak pernah merasa mengajukan permohonan pembiayaan.

3. Nasabah wanprestasi.

Nasabah yang dengan sengaja tidak melakukan pembayaran angsuran selama masa pembiayaan berarti nasabah tersebut telah melakukan wanprestasi. Nasabah yang seperti ini biasanya dilatarbelakangi oleh watak/ karakter nasabah. Pihak bank menyebut nasabah yang seperti ini dengan sebutan nasabah nakal.

4. Nasabah bersikap tidak kooperatif.

Ketika pembiayaan *murābaḥah* masuk dalam kategori macet, maka pihak bank harus cepat mengambil suatu tindakan penyelesaian. Nasabah yang baik dan menyadari kesalahannya tentu akan bersikap kooperatif dalam membantu pihak bank untuk memperlancar proses pembiayaannya. Akan tetapi, ada pula nasabah ysng bersikap tidak kooperatif misalnya nasabah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tidak bersedia untuk bermusyawarah dengan pihak bank untuk bermufakat mencari solusi bersama-sama.

Selain beberapa informasi yang diperoleh dari pihak bank sebagaimana tersebut di atas, penulis juga berusaha untuk menggali informasi dari pihak nasabah. Penulis memperoleh informasi dari salah satu nasabah Bank Tabungan Negara Syariah. Penggalian ini dimaksudkan untuk mengkonfirmasi keterangan yang sebelumnya diperoleh dari pihak bank. Menurut nasabah, ada beberapa alasan yang menyebabkan nasabah mengambil tindakan yang dianggap oleh bank sebagai kendala. Alasan-alasan yang menjadi faktor penyebabnya, antaranya adalah:

1. Hutang meningkat sangat tajam dan tidak seimbang dengan peningkatan penghasilan atau *asset*.

   Terkadang untuk mendapatkan modal yang besar, nasabah melakukan pembiayaan di bank-bank yang lain, sehingga hutang yang musti ditanggung oleh nasabah sangatlah banyak dan berat. Padahal tidak selalu penghasilan maupun *asset* yang didapat itu berjalan dengan lancar.[13]

2. Kehilangan satu/ lebih pelanggan utama dalam usahanya sehingga menyebabkan pendapatan menurun.

[13] Linda Dwi Jayanti, *Wawancara,* BTN Syariah Surabaya, 19 Mei 2011

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam suatu usaha terkadang kita kehilangan satu dari sekian banyak pelanggan, hal ini juga berpengaruh dalam peningkatan usahanya. Sehingga terjadilah penurunan pada pendapatan yang didapat oleh nasabah.[14]

3. Pihak bank seringkali bersikap tidak mau tahu terhadap kesulitan membayar yang dialami oleh nasabah.

   Kesulitan nasabah dalam membayar angsuran tidak selalu disebabkan oleh watak nasabah yang memang dengan sengaja melakukan wanprestasi. Ada nasabah yang terlambat ataupun tidak dapat membayar angsuran pembiayaan karena suatu alasan tertentu. Alasan-alasan tersebut antara lain adalah apabila nasabah mengalami kemerosotan usaha, nasabah kehilangan pekerjaan/ mata pencahariannya, ataupun nasabah sedang mengalami musibah.[15]

4. Nasabah kesulitan dalam melakukan pembayaran.

   Seringkali nasabah mengaku kesulitan ketika hendak melakukan pembayaran. Hal ini disebabkan karena jarak yang harus ditempuh oleh nasabah cukup jauh. Nasabah yang ada dipelosok merasa kesulitan apabila harus membayar angsuran di kantor cabang yang biasanya terletak di pusat kota.[16]

---

[14] Linda Dwi Jayanti, *Wawancara,* Surabaya, 19 Mei 2011
[15] Linda Dwi Jayanti, *Wawancara,* Surabaya, 19 Mei 2011
[16] Linda Dwi Jayanti, *Wawancara,* Surabaya, 19 Mei 2011

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

D. Penyelesaian Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah Pada Produk KPR di BTN Syariah

1. Pelaksanaan Pembiayaan *Murābaḥah* Produk KPR di BTN Syariah

a. Permohonan Pembiayaan *Murābaḥah* (KPR)

Dalam mengajukan permohonan pembiayaan *murābaḥah* di BTN Syariah khususnya pada produk KPR, nasabah diwajibkan untuk mengajukan permohonan secara tertulis. Yaitu dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan yang dilengkapi dengan dokumen-dokumen persyaratan dalam mengajukan permohonan pembiayaan *murābaḥah.*

Bagi nasabah yang ingin mengajukan permohonan pembiayaan KPR BTN Syariah secara umum yang harus dipenuhi oleh nasabah adalah:

1. Mengisi formulir permohonan pembiayaan,
2. Menyerahkan *copy* identitas diri (KTP, KK, dan akta nikah),
3. Menyerahkan *copy* slip / keterangan gaji atau keterangan penghasilan,
4. Menyerahkan *copy* SK Pegawai atau Keterangan Kerja dari Perusahaan,
5. Menyerahkan *copy* rekening tabungan bank atau BTN dan atau bank lain.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6. Surat kuasa pemotongan gaji untuk pembayaran angsuran kolektif yang telah ditanda tangani oleh pimpinan atau bendaharawan instansi (jika ada),
7. Menyerahkan Ijin Mendirikan Banguanan (IMB),
8. Menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang(SPPT) PBB),
9. Serta NPWP untuk pembiayaan >Rp. 50 juta.[17]

Adapun Syarat-syarat secara umum adalah sebagai berikut:

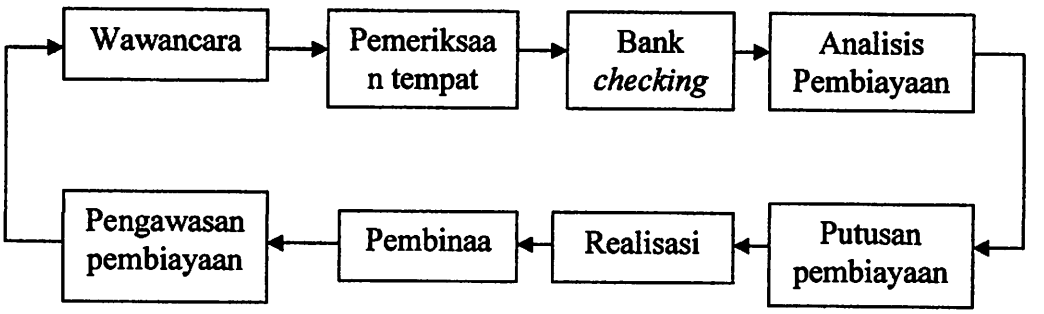
1. Warga Negara Indonesia;
2. Memiliki rekening tabungan di BTN Syariah;
3. Telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah;
4. Pada saat pembiayaan lunas usia pemohon tidak melebihi 65 tahun;
5. Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan bank pendapatan menjamin kelangsungan pembayaran kewajiban (angsuran pokok dan margin sampai pembayaran lunas, penghasilan dimaksud baik bersifat tetap (gaji bulanan) maupun tidak tetap (pendapatan dari pekerjaan bebas);
6. Mempunyai pekerjaan tetap dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun;
7. Tidak memiliki pembiayaan bermasalah di BTN maupun Bank lain;

[17] Formulir Pengajuan Pembiayaan KPR BTN Syariah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

8. Permohonan yang masih berstatus sebagai nasabah di Bank untuk jenis pembiayaan apapun;
9. Sesuai ketentuan Bank penghasilannya masih mencukupi untuk membayar kewajiban (angsuran pokok dan margin) atas seluruh pembiayaan (baik yang telah ada maupun yang akan ada);
10. Menyampaikan NPWP pribadi untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan >Rp. 50 juta sampai dengan <Rp. 100 juta atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.[18]

b. Prosedur Pengajuan KPR di BTN Syariah



Tahap awal yaitu melakukan wawancara terhadap nasabah, hasil wawancara digunakan sebagai pedoman atas kemampuan nasabah untuk melunasi kewajibannya nantinya. Kemudian mengunjungi lokasi tempat tinggal nasabah, ke tempat kerja, dan lokasi rumah yang akan dibiayai sebagai jaminan, pemeriksaan ini untuk mengklarifikasikan data-data dan memeriksa kesesuaian data tertulis dengan data di lapangan. Lalu BTN

[18] Suryatama Mahardika, *Wawancara,* Surabaya, 12 Mei 2011

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

melakukan pengecekan ke Bank lain, BI, lembaga keuangan non Bank untuk mendapatkan informasi apakah nasabah termasuk daftar hitam atau dalam daftar kredit macet ataukah tidak. [19]

Setelah itu bank menganalisis kemampuan nasabah atas dasar data yang telah dikumpulkan tentang kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya secara tetap sesuai dengan yang di perjanjikannya. Dari hasil analisis inilah yang menjadi dasar bank untuk memutuskan persetujuan terhadap pemberian pembiayaan dengan rekomendasi persetujuan pembiayaan pada rapat komite. Realisasi pembiayaan baru dapat di setujui dan di sepakati apabila semua persyaratan dan syarat pembiayaan yang ditetapkan Bank telah dipenuhi nasabah. Setelah tahap realisasi pembiayaan atas hasil putusan pembiayaan oleh rapat komite, lalu diadakan pembinaan baik individu masing-masing nasabah pembiayaan demi kelancaran itu sendiri. Yang bertugas untuk mengawasi, memantau dan membina nasabah bermasalah adalah CWO (*Collection an Walk Out*).[20]

---

[19] Linda Dwi Jayanti, *Wawancara,* Surabaya, 12 Mei 2011
[20] Suryatama Mahardika, *Wawancara,* Surabaya, 12 Mei 2011

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. **Kriteria Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah**

Kriteria pembiyaan *murābaḥah* bermasalah dapat digolongkan menjadi beberapa bagian atau berdasarkan dengan kolektifitas, antara lain:

1. Pembiayaan digolongkan lancar, jika pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan perjanjian kredit atau hari tunggakannya 0-30 hari
2. Dalam Perhatian Khusus adalah pembiayaan pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran margin atau bagi hasil telah mengalami penundaan (jumlah hari tunggakan 31 – 60 hari).
3. Kurang Lancar adalah pembiayaan yang pengembalian pokok pinjamannya dan pembayaran margin atau bagi hasilnya telah mengalami penundaan (Jumlah hari tunggakan 61 – 90 hari).
4. Diragukan adalah pembiayaan yang pengembalian pokok pinjamannya dan pembayaran margin atau bagi hasilnya telah mengalami penundaan menurut jadwal yang diperjanjikan (Jumlah hari tunggakan 91-180 hari).
5. Macet adalah pembiayaan yang pengembalian pokok pinjamannya dan pembayaran margin atau bagi hasilnya telah mengalami

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penundaan sejak jatuh tempo menurut jadwal yang diperjanjikan. (Jumlah hari tunggakan 181- seterusnya).[21]

3. **Penanganan Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah**

Banyak penyebab pembiayaan bermasalah, misalnya karena nasabah tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha atau gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha nasabah atau memang sengaja tidak mau membayar karena karakter nasabah tidak baik. Di BTN Syariah Surabaya terdapat banyak kasus yang berkaitan dengan pembiayaan bermasalah terutama yang sampai pada tahap pelelangan atau penjualan barang jaminan. Salah satu contoh kasus yang terjadi adalah pada seorang nasabah yang bernama Bapak Sunaryo Utomo, ia membeli rumah melalui BTN Syariah. Rumah tersebut ia beli pada tahun 2006 dengan harga Rp. 250.000.000,- termasuk marjin keuntungan yang diinginkan BTN Syariah, dengan jangka waktu angsuran selama 7 tahun. Pada tahun ketiga, tepatnya bulan Mei 2009 nasabah mengalami kendala dalam hal pelunasan angsuran tersebut. Sehingga pihak bank menempuh beberapa cara dan strategi agar ada jalan keluar dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut.

---

[21] Burnawan, *wawancara,* Surabaya, 24 Mei 2011

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Secara teori untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah, ada dua strategi yang dapat ditempuh, yaitu:

1. Penyelamatan pembiayaan, yaitu melalui perundingan kembali antara bank dan nasabah dengan memperingan syarat-syarat pengembalian pembiayaan, sehingga dengan diperingannya syarat-syarat pengembalian tersebut diharapkan nasabah memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan pembiayaan itu.
2. Penyelesaian pembiayaan, yaitu melalui lembaga hukum sepeti Pengadilan atau Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara atau Badan lainnya dikarenakan langkah penyelamatan tidak dimungkinkan lagi. Tujuannya adalah untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan.

Seperti yang disebutkan pada pembahasan sebelumnya, tindakan penanganan terhadap pembiayaan *murābaḥah* bermasalah dilakukan oleh unit CWO. CWO bertugas untuk memantau dan membina nasabah bermasalah. Beberapa tindakan yang diambil oleh CWO dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang terjadi pada nasabah yang bernama Sunaryo Utomo tersebut adalah langkah pertama karena keterlambatan pada awal bulan Mei ia masuk pada kolektifitas 1 dan 2, maka pihak bank mengingatkan melalui telepon. Tujuannya adalah untuk mengingatkan nasabah apabila nasabah lupa utnuk melaksanakan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kewajibannya. Dan bank memasukkan Sunaryo Utomo pada daftar debitur menunggak. Pada minggu kedua, masuk kategori kolektifitas 1 dan 2 terutama kolektifitas 2 akan dikirim surat oleh Bank yaitu Surat Konfirmasi. Kemudian minggu ketiga ditelepon ulang dan diusahakan agar Bapak Sunaryo Utomo akan melakukan pembayaran angsuran sebesar pembayaran 2 bulan. Setelah satu bulan, ternyata pihak Bapak Sunaryo Utomo menerima Surat penagihan (SP1) yang dikirm oleh bank, apabila masih tidak diindahkan oleh nasabah tersebut, maka bank akan mengirimkan SP2. Karena selang 2 minggu dari SP kedua masih tidak ada tindak lanjut dari nasabah tersebut, maka pihak bank mengirimkan SP3. Ternyata setelah pengiriman SP3 oleh bank, pihak nasabah tersebut tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak bank melakukan kunjungan ke tempat nasabah dengan membawa Surat Kesanggupan Pembayaran Kewajiban Angsuran. Pada saat itu, pihak bank menempelkan stiker warna putih yang bertuliskan "Dimohon agar pemilik rumah ini menghubungi BTN Syariah". Setelah satu bulan setelah penempelan stiker putih, masih belum juga ada itikad baik dari nasabah, maka pihak bank segera melakukan penyegelan dan menempelkan stiker berwarna merah yang bertuliskan "Rumah ini dalam

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pengawasan BTN Syariah" dan Rumah tersebut siap untuk dilelang atau dijual.[22]

Pada saat nasabah bermasalah masuk pada kategori macet, maka pihak bank akan melakukan tindakan penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah. Tindakan yang dilakukan adalah menjual atau mengeksekusi objek jaminan.[23]

Akhirnya penyelesaian pembiayaan KPR tersebut berujung pada pelelangan atau penjualan barang jaminan, harga rumah dipasaran pada saat itu dengan tipe yang sama adalah Rp. 200.000.000,-. Sedangkan bank menjualnya dengan menetapkan harga sebesar Rp. 175.000.000,- harga yang dianggap baik dan sudah diperhitungkan oleh bank.[24]

Dalam Akad pembiayaan *murābaḥah* BTN Syariah Surabaya menyatakan jika nasabah karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran untuk melunasi kembali Pembiayaan maka nasabah harus menyerahkan rumah yang dijadikan jaminan Pembiayaan tersebut kepada Bank untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:

a. Melakukan eksekusi terhadap barang jaminan berdasarkan ketentuan per-Undang-undangan yang berlaku;

---

[22] Burnawan, *Wawancara,* Surabaya, 24 Mei 2011
[23] Suryatama Mahardika, *Wawancara,* Surabaya, 19 Mei 2011
[24] Burnawan, *Wawancara,* Surabaya, 24 Mei 2011

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Melaksanakan penjualan terhadap barang jaminan berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Nasabah;

d. Menetapkan harga penjualan dengan harga yang dianggap baik oleh Bank.[25]

[25] *Akad Pembiayaan murābaḥah Pasal 17,* (BTN Cabang Syariah Surabaya, 2011), 9.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

ANALISIS PENERAPAN FATWA DSN NO.47/DSN-MUI/II/2005 TERHADAP PENYELESAIAN PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* BERMASALAH PADA PRODUK KPR PT BTN SYARIAH SURABAYA

Dari penjelasan yang termuat pada bab 2 (dua) tentang landasan teori dan dari bab 3 (tiga) yang memuat tentang hasil temuan lapangan, maka dalam bab 4 (empat) ini dapat di tarik sebuah analisis yang akan di dasarkan pada fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN).

A. Analisis Penyelesaian Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah Pada Produk KPR Di PT BTN Syariah Surabaya

Sebagai pihak yang memberikan fasilitas pembiayaan *murābaḥah,* dalam prakteknya, pihak bank dihadapkan pada persoalan yang timbul dari perilaku nasabah yang dianggap merugikan. Perilaku tersebut akhirnya memunculkan persoalan dengan istilah "pembiayaan bermasalah" yang disebabkan oleh nasabah. Hal tersebut juga menjadi kendala dalam pelaksanaan akad pembiayaan *murābaḥah* Bank Tabungan Negara Syariah.

Dari pihak BTN Syariah menyatakan bahwa yang menjadi faktor penyebab pembiayaan *murābaḥah* bermasalah adalah ketika nasabah memberikan data yang tidak benar. Dari semua hambatan yang ada dalam pembahasan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sebelumnya, hal tersebut merupakan hambatan yang paling sering terjadi. Data mengenai identitas nasabah merupakan hal yang paling penting dalam setiap pembiayaan. Tindakan nasabah dengan sengaja tidak memberitahukan/ menginformasikan mengenai perubahan alamat kepada pihak bank selama masa pembiayaan merupakan wujud dari itikad tidak baik dari nasabah. Tindakan ini pada akhirnya dipersamakan dengan tindakan nasabah yang kabur/ melarikan diri.

Apabila terjadi demikian, maka pihak bank akan berusaha mencari keberadaan nasabah melalui beberapa informasi dari berbagai pihak. Namun setelah upaya tersebut dilakukan akan tetapi nasabah masih belum diketahui keberadaannya, maka pihak bank dengan terpaksa akan melaksanakan tindakan eksekusi jaminan.

Faktor berikutnya yang menjadi penyebab pembiayaan bermasalah adalah ketika nasabah mengajukan pembiayaan *murābaḥah* untuk orang lain. Di Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya sendiri, diterapkan peraturan yang melarang nasabah untuk mengajukan pembiayaan *murābaḥah* yang ditujukan oleh orang lain. Sebab pernah terjadi kasus dimana seorang nasabah mengajukan pembiayaan *murābaḥah* untuk kakaknya. Kakak dari nasabah juga tidak mau dimintai pertanggungjawaban. Akhirnya pihak bank mengambil tindakan untuk mengeksekusi objek jaminan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kemudian faktor penyebab berikutnya ketika nasabah wanprestasi. Nasabah yang seperti ini biasanya dilatarbelakangi oleh watak/ karakter nasabah. Pihak bank menyebut nasabah yang seperti ini dengan sebutan nasabah nakal. Namun tidak semua nasabah wanprestasi disebabkan karena kesengajaan dari pihak nasabah untuk melakukan pembayaran angsuran. Ada pula nasabah yang wanprestasi karena nasabah tersebut tidak mampu. Hal ini bias disebabkan karena nasabah mengalami kemerosotan usaha, nasabah kehilangan pekerjaannya, ataupun karena nasabah mengalami musibah.

Mengenai upaya penyelesaian perselisihan yang terjadi sebagai akibat dari tindakan nasabah yang wanprestasi, khususnya dikarenakan wanprestasi terhadap isi akad pembiayaan *murābaḥah,* pihak bank dan nasabah sepakat untuk menyelesaikan melalui musyawarah. Untuk nasabah yang kooperatif karena tidak melakukan wanprestasi secara sengaja, pihak bank akan memberikan keringanan. Keringanan yang diberikan oleh bank biasanya dalam bentuk potongan marjin, pengurangan atau penghapusan denda tunggakan, ataupun jangka waktu angsuran. Apabila belum tercapai kesepakatan, maka para pihak akan menyelesaikannya dengan bantuan Basyarnas (Badan Arbitrase Syariah Nasional), sesuai dengan yang tertuang dalam akad pembiayaan *murābaḥah* BTN Syariah.

Kemudian faktor terakhir penyebab pembiayaan bermasalah yang dikemukakan oleh pihak bank adalah tidak adanya sikap kooperatif nasabah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Harusnya terjadi musyawarah antara pihak bank dan nasabah yang bertujuan untuk menghasilkan suatu kesepakatan mengenai bagaimana jalan penyelesaian yang baik bagi kedua belah pihak. Pihak bank akan menawarkan solusi-solusi untuk menjual objek jaminan atau mengalihkan pembiayaan kepada pihak lain.

Jadi dari beberapa faktor penyebab pembiayaan *murābaḥah* yang dijelaskan oleh pihak bank, dan dari beberapa solusi yang ditawarkan., apabila nasabah ternyata tetap tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan pembiayaannya, maka solusi terakhir yang ditawarkan dan diambil adalah mengeksekusi atau menjual barang jaminan (rumah). Baik itu melalui lembaga pelelangan atau dengan bantuan Basyarnas (Badan Arbitrase Syariah Nasional), seperti yang tertuang dalam akad pembiayaan *murābaḥah* BTN Syariah.

B. Analisis Kesesuaian Penyelesaian Pembiayaan *Murābaḥah* Bermasalah Pada Produk KPR Di PTN BTN Syariah Dengan Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005

Pada saat nasabah bermasalah masuk pada kategori macet, maka pihak bank akan melakukan tindakan penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah. Tindakan yang dilakukan oleh pihak bank adalah dengan menjual atau mengeksekusi objek jaminan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Meskipun Bank Tabungan Negara Syariah merupakan Unit usaha dari Bank Tabungan Negara Konvensioanal, akan tetapi Bank Tabungan Negara Syariah harus tetap tunduk pada Hukum Islam. Ditinjau dari salah satu fatwa Dewan Syariah Nasional, yaitu fatwa DSN Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *murābaḥah* Bagi Nasabah yang Tidak Mampu Membayar, terdapat beberapa ketidaksesuaian.

Dari fatwa DSN menyatakan untuk penjualan obyek *murābaḥah* atau jaminan lainnya, hendaknya pihak bank menjualnya dengan harga pasar yang telah disepakati. Sedangkan dalam akad pembiayaan *murābaḥah* BTN Syariah ada ketentuan bahwa bank menetapkan harga penjualan yang dianggap baik oleh bank tersebut. Jika kita bandingkan dari kedua ketentuan di atas, terdapat suatu perbedaan mengenai penetapan harga jual barang jaminan. Dapat kita tafsirkan secara sederhana, harga tersebut ditentukan sepihak oleh bank. Menurut pihak bank, mereka mempunyai perhitungan sendiri dalam menentukan harga penjualan jaminan tersebut. Akan tetapi pada kenyataanya harga yang dianggap baik oleh Bank tadi adalah harga yang jauh di bawah harga pasar. Hal ini tentu sangat merugikan bagi nasabah yang bersangkutan. Dapat dikatakan bahwa penentuan harga penjualan yang dilakukan sepihak oleh bank merupakan suatu bentuk ketidakadilan, karena lebih menguntungkan bank dan di sisi lain merugikan nasabah. Hal ini tentu tidak sesuai dengan prinsip syariah yakni berdasarkan al-Qur'an dan hadits :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

an-Nisa' ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ لاَ تَأْكُلُواْ أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلاَّ أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن

تَرَاضٍ مِّنكُمْ وَلاَ تَقْتُلُواْ أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيماً

"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 ; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu".[1]

hadits :

عَنْ أَبِيْ سَعِيْدٍ الْخُدْرِيِّ رضي الله عنه أَنَّ رَسُوْلَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ

قَالَ :إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

"Hadits riwayat Al-Baihaqi dan Ibn Majjah dan dishahihkan oleh Ibnu Hibban: Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "sesungguhnya jual beli itu hanya boleh dilakukan dengan kerelaan kedua belah pihak".[2]

Berdasarkan ayat al-Qur'an dan hadits diatas dapat di tarik kesimpulan bahwa bank seharusnya mengambil keputusan dalam penentuan harga jual dengan *keridha'an* nasabah juga, walaupun memang pada akhirnya terjadi kesepakatan antara nasabah dengan bank dan

---

[1] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 122

[2] Muhamamd bin Yazid Abu 'Abdillah al-Qazwaniy (disebut Ibn Mâjah), Sunan Ibn Mâjah, (Beirut: Dar al-Fikr, t.th.), Juz 2, 737.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

nasabah juga rela, namun penentuan harga dari awal adalah atas keputusan sepihak dari bank yang pada akhirnya akan merugikan pihak nasabah. Dari sini jelas terlihat ketidaksesuaian dengan fatwa dan prinsip syariah.

Selain itu, mengingat bahwa objek jaminan adalah tanah dan bangunan (rumah) maka sesuai dengan peraturan yang berlaku, peralihan kepemilikannya pun menimbulkan berbagai biaya yang nantinya akan timbul yang akan sangat membebani nasabah, sebab harus ditanggung oleh nasabah. Karena dalam *murābaḥah* peralihan kepemilikan suatu barang dimulai sejak terjadinya akad pembiayaan *murābaḥah* tersebut. Berbeda dengan *Ijarah* yang merupakan bentuk pemindahan hak pakai/ guna tanpa pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Sehingga sistem pembayarannya berupa upah sewa, dan ketika sudah habis masa pakai/ gunanya baik pihak nasabah maupun bank sama-sama merasa diuntungkan.

Lalu fatwa DSN yang berikutnya adalah nasabah dapat melunasi sisa hutangnya kepada bank dari hasil penjualan barang jaminan tersebut. Dalam akad pembiayaan *murābaḥah* BTN Syariah Pasal 17 ayat 4 bahwa hasil dari eksekusi atau penjualan jaminan milik nasabah diprioritaskan untuk melunasi seluruh sisa hutangnya nasabahnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ketentuan fatwa yang kedua ini telah sesuai dengan pelaksanaan di Bank Tabungan Negara Syariah. Tujuan dari penjualan objek jaminan adalah untuk melunasi hutang nasabah, jadi memang sudah seharusnya jika hasil penjualan objek jaminan diprioritaskan untuk pelunasan sisa hutang nasabah tersebut.

Fatwa ketiga DSN menyatakan bahwa nasabah jika dari hasil penjualan barang jaminan melebihi sisa hutang nasabah atau dengan kata lain setelah dikurangi untuk melunasi hutang nasabah dan ternyata ada sisa, maka bank wajib mengembalikan sisanya tersebut. Dalam akad pembiayaan *murābaḥah* BTN Syariah juga menyatakan apabila masih ada sisa dari hasil penjualan jaminan maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kepada nasabah.

Kedua ketentuan di atas merupakan ketentuan yang sudah tepat. Sisa hasil penjualan merupakan hak dari nasabah, sehingga memang sudah seharusnya untuk dikembalikan kepada nasabah. Apabila hasil dari penjualan tersebut setelah dikurangi dengan tanggungan hutang nasabah masih ada sisa, maka bank wajib mengembalikan sisanya kepada nasabah. Dan ini sudah diterapkan oleh BTN Syariah.

Fatwa DSN keempat menyebutkan jika hasil dari penjualan barang jaminan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang nasabah tersebut tetap menjadi tanggungan nasabah. Dalam akad pembiayaan *murābaḥah*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BTN Syariah Surabaya disebutkan apabila hasil penjualan rumah jaminan belum mencukupi untuk melunasi seluruh hutang nasabah, maka sesuai dengan peraturan pihak bank berhak untuk mengambil pelunasan hutang tersebut dari hasil penjualan harta lain milik nasabah.

Sisa utang yang jumlahnya belum dapat tercukupi dari hasil penjualan objek jaminan tentu masih tetap akan menjadi tanggungan nasabah. Nasabah wajib melunasi hutang tersebut, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak Bank. Hal ini sebenarnya bisa terjadi lantaran harga penjualan yang tidak sesuai dengan harga pasar sehingga malah merugikan nasabah.

Kemudian ketentuan fatwa DSN yang terakhir adalah ketika nasabah setelah penjualan jaminan dan hasil penjualan tersebut sudah dipotong dengan sisa hutangnya, akan tetapi tetap tidak lunas juga maka pihak bank dapat membebaskannya dari hutang tersebut. Sedangkan dalam akad pembiayaan *murābaḥah* BTN Syariah menyatakan bahwa apabila hasil penjualan rumah jaminan belum mencukupi untuk melunasi seluruh hutang nasabah, maka sesuai dengan peraturan pihak bank berhak untuk mengambil pelunasan hutang tersebut dari hasil penjualan harta lain milik nasabah.

Adanya klausula yang menyebutkan bahwa pihak bank berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa hutang dari penjualan harta lain

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

milik nasabah sebaiknya perlu dikaji lagi. Sebab klausula tersebut terdengar seperti suatu bentuk kesewenang-wenangan. Bagaimana jika ternyata kekurangan sisa hutang nasabah disebabkan karena pihak bank menentukan harga penjualan lebih rendah jika dibandingkan dengan sisa hutang yang harus dibayar oleh nasabah seperti halnya yang terjadi pada kasus di bab ebelumnya. Seharusnya apabila terjadi hal demikian, maka nasabah dan pihak bank dapat melakukan perundingan untuk menentukan kesepakatan mengenai bagaimana tata cara pelunasan kekurangan sisa hutang nasabah.

Dari perundingan tersebut mungkin dapat dihasilkan solusi-solusi yang tidak memberatkan salah satu pihak, misalnya membuat perjanjian hutang-piutang baru atau pihak bank memberikan perpanjangan waktu pelunasan sisa hutang nasabah, mengingat sebagai bank syariah, seharusnya BTN Syariah dapat menjunjung prinsip tolong-menolong dalam menjalankan kegiatan operasionalnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Yang menjadi faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan *murābaḥah* bermasalah di BTN Syariah Surabaya adalah nasabah memberikan data yang tidak benar ketika mengisi formulir permohonan pembiayaan *murābaḥah,* nasabah mengajukan pembiayaan *murābaḥah* untuk orang lain sehingga terjadi saling melempar tanggungjawab dalam hal kewajiban untuk membayar, nasabah yang melakukan wanprestasi, serta tidak adanya sikap kooperatif dari nasabah ketika diajak untuk bermusyawarah.
2. Dari faktor-faktor penyebab yang sudah disebutkan diatas, penyelesaian yang dilakukan oleh pihak BTN Syariah Surabaya setelah melakukan musyawarah dan tidak ada jalan keluar lagi, maka solusi terakhir adalah dengan mengeksekusi atau menjual barang jaminan yang berupa rumah.
3. Pelaksanaan penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah di BTN Syariah Surabaya telah menerapkan cara yang sesuai dengan pedoman yang ada dalam fatwa DSN. Akan tetapi, tidak semua poin dalam fatwa dilaksanakan dengan maksimal. Dari penelitian terhadap kasus yang ada terdapat beberapa ketidaksesuaian dengan fatwa adalah tentang penentuan harga penjualan, dalam fatwa disebutkan bahwa harga penjualan adalah harga pasar sedangkan dalam Akad Pembiayaan harga penjualan adalah harga yang dianggap baik

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

oleh bank. Selain itu, pada poin kelima fatwa disebutkan Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya. Akan tetapi pelaksanaanya, pihak bank tidak memungkinkan adanya pembebasan sisa hutang. Pada akad pembiayaan disebutkan apabila hasil penjualan rumah itu tidak mencukupi untuk membayara hutang, maka pihak bank berhak mengambil pelunasan atas sisa hutang dari penjualan harta lain milik nasabah. Pada intinya, pihak bank tidak mau dirugikan ketika terjadi pembiayaan bermasalah. Berdasarkan hasil wawancara, pihak bank tidak dapat membebaskan seorang nasabah dari hutangnya sebab pihak bank dituntut untuk dapat mempertahankan nilai NPF (*Non Performing Finance*)nya. Dengan NPF rendah, maka bank masuk kategori bank yang sehat, sehingga menimbulkan kepercayaan di kalangan masyarakat.

B. Saran

1. Pada saat penyelesaian pembiayaan *murābaḥah* bermasalah, telah disebutkan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional bagaiman seharusnya cara yang ditempuh. Bagi LKS, khususnya Perbankan Syariah, dalam menjalankan kegiatan operasionalnya haruslah selalu berpegang teguh pada ajaran Islam dan aturan-aturan yang berlaku. Sebab pada dasarnya Islam yang menjadi acuan dari bank syariah, selalu mengajarkan prinsip tolong menolong kepada

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sesama umat. Jadi seharusnya pihak bank syariah harus lebih mengikuti ajaran Islam sebagaimana tersebut dalam fatwa.

2. Pihak BTN Syariah Surabaya hendaklah benar-benar menrepakan ketentuan atau peraturan yang dibuat oleh Dewan Syariah Nasional. Jika BTN Syariah merasa takut mengalami kerugian, hendaklah mengganti beberapa produk dengan sistem atau akad yang lain. Misalnya pada produk dengan menggunakan akad *murābaḥah* pada produk KPR iB yang diganti dengan menggunakan akad *Ijarah* agar antara kedua belah pihak saling diuntungkan karena sama-sama sudah melaksanakan kewajibannya.
3. Bagi nasabah yang hendak mengajukan atau sedang dalam masa pembiayaan *murābaḥah,* hendaklah mengetahui dan memahami dengan benar mengenai isi akad pembiayaan, sehingga nasabah diharapkan dapat memahami dengan benar apa yang menjadi hak dan kewajibannya selama masa pembiayaan. Dengan demikian akan terwujud suatu kerjasama yang baik antara nasabah dengan bank.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah,* Jakarta, Paramadina, 1996.

Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan,* Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

Adrian Sukedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum,* Jakarta, Ghalia Indonesia, 2009

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya,* Jakarta, LPPKSA, 1965.

Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah,* Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2008.

Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel, *Petunjuk Penulisan Skripsi,* Surabaya, Cetakan III, 2010.

Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi,* Yogyakarta, 2003.

Karnaen. A. Perwaatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam,* Yogyakarta, Dana Bakti Wakaf, 1992.

Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan,* Jakarta, PT. Grafindo Persada, 2006.

Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan* , Bandung, Ghalia Indonesia, 2001.

M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktek,* Jakarta, Gema Insani, 2001.

M. Yazid Efendi, *Fiqih Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah,* Yogyakarta, Logung Pustaka, 2009.

Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah,* Yogyakarta, UII Press, 2000.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

MUI, DSN, BI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional,* Jakarta: MUI, DSN, BI, 2003.

Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah,* Jakarta, Gaya Media Pratama, 2000.

PT. BTN Syari'ah, *Akad Pembiayaan Murābaḥah,* Surabaya, 2005.

Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian,* Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 1998.

Suhardjono, *Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah,* Yogyakarta, (UPP) AMP YKPN, 2003.

Sukudin dan Mundir, *Metode Penelitian: Menimbang dan Mengantar Kesuksesan Anda Dalam Dunia Penelitian,* Surabaya, Insan Cendikia, 2005.

Sunan Ibn Mâjah, *Muhamamd bin Yazid Abu 'Abdillah al-Qazwaniy (disebut Ibn Mâjah),* (Beirut, Dar al-Fikr, t.th.), Juz 2.

Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari'ah,* Jakarta, Zikrul Hakim, 2003.

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank,* Jakarta: alfabeta,2003.

Teguh Pudjo Mulyono, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil,* Yogyakarta, BPFE, 1989.

Wahbah al-Zuhailiy, *Al-Fiqhu al-Islam wa Adillatuhu,* Maktabah Syamilah, V: 422-424

Warkum sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam & Lembaga-Lembaga Terkait,* Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004.

Wiroso, *Jual Beli Murābaḥah,* Yogyakarta, UII Press, 2005.

Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syari'ah,* Jakarta, Alvabet, 2002.

Skripsi :

Dwi Riyanti Kastrini, *"Jaminan Fidusia Sebagai Upaya Penyelesaian Murābaḥah Bermasalah Di Bank Bukopin Syariah Surabaya Dalam Prespektif Hukum Islam",* Skripsi Jurusan Muamalah Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2009.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Istiqomah, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akibat Hukum Wanprestasi Pada Pembiayaan Murabahah di PT. BPRS al-Hidayah Beji Pasuruan"*, Skripsi Jurusan Muamalah fakultas Syariah IAIN Surabaya, 2008.

Undang-Undang :

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Perbankan Syariah

Internet :

Asep Nursobah, *Ba'i Al- Murābaḥah,* http://www.badilagnet.com, 10 Mei 2011.

Achmad Pratama, *Karakteristik Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah,* http://www. badilagnet.com, 10 Mei 2011.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id