

**TINJAUAN FATWA DSN NO. 27/DSN-MUI/III/2002 DAN
FATWA DSN NO. 46/DSN-MUI/II/2005 TERHADAP SISTEM
RESTRUKTURISASI AKAD *IJARAH MUNTAHIA BITTAMLIK*
PADA PEMBIAYAAN USAHA DI BRI SYARIAH KC DARMO
SURABAYA**

SKRIPSI

Oleh:

Novy Yulia Sekar Putri

NIM. C02215055



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2019

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Novy Yulia Sekar Putri
NIM : C02215055
Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/ Hukum
Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul Skripsi : Tinjauan Fatwa DSN No.27/DSN-MUI/III/2002
dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 terhadap
Sistem Restrukturisasi Akad ijarah muntahia
bittamlik pada Pembiayaan Usaha di BRI Syariah
KC Darmo Surabaya

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 09 Mei 2019

Saya yang menyatakan,



Novy Yulia Sekar Putri
NIM. C02215055

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Novy Yulia Sekar Putri, NIM: C02215055 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 16 Mei 2019

Pembimbing,



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

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Novy Yulia Sekar Putri NIM. C02215055 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Rabu tanggal 10 Juli 2019, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I,

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

Penguji II,

H. Abu Dzarrin al-Hamidy, M.Ag
NIP. 197306042000031005

Penguji III,

Moch. Zainul Arifin, S.Ag., M.Pd.I
NIP. 197104172007101004

Penguji IV,

Zakiyatul Ulya, M.H.I
NIP. 199007122015032008

Surabaya, 29 Juli 2019

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya



Drs. Masruhan, M.Ag
NIP. 195904041988031003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Novy Yulia Sekar Putri
NIM : C02215055
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : Novyyuliasekarp@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk **membenikan** kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Tinjauan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa dsn No. 46/DSN-MUI/II/2005 terhadap sistem restrukturisasi akad ijarah muntahia bittamlik pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya

berserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 02 Agustus 2019

Penulis

(Novy Yulia Sekar Putri)

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul “Tinjauan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 Terhadap Sistem Restrukturisasi Akad *Ijārah Muntahia Bittamlik* Pada Pembiayaan Usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya” bertujuan untuk menjawab pertanyaan tentang bagaimana sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya serta bagaimana analisis Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 terhadap sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya.

Penelitian ini merupakan hasil penelitian lapangan (*field research*) di BRI Syariah KC Darmo Surabaya. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara dan dokumen. Selanjutnya data yang terkumpul dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif dengan pola pikir deduktif, yaitu dengan cara menuturkan dan menguraikan serta menjelaskan terlebih dahulu fakta empiris tentang akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya dan selanjutnya dianalisis dengan konsep *ijārah muntahia bittamlik* dan *murābahah* dalam Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa: pertama, upaya restrukturisasi di BRI Syariah KC Darmo Surabaya terhadap pembiayaan dengan akad *ijārah muntahia bittamlik* dilakukan nasabah dengan cara mengajukan permohonan konversi akad *murābahah* kepada pihak bank karena mengalami kesulitan pembayaran. Setelah konversi akad disetujui di pertengahan pembayaran nasabah kembali mengalami kesulitan. Akhirnya nasabah mengajukan permohonan lagi kepada pihak bank dalam rangka meminta potongan tagihan *murābahah* yang besaran jumlahnya tidak diperjanjikan di awal akad. ; kedua, sistem restrukturisasi di BRI Syariah KC Darmo Surabaya telah sesuai dengan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijārah Muntahia Bittamlik* karena seluruh ketentuan dalam Fatwa tersebut mengenai *ijārah muntahia bittamlik* telah dipenuhi. Selain itu, juga telah sesuai dengan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murābahah* karena besar potongan yang diberikan oleh bank kepada nasabah tidak diperjanjikan di awal akad.

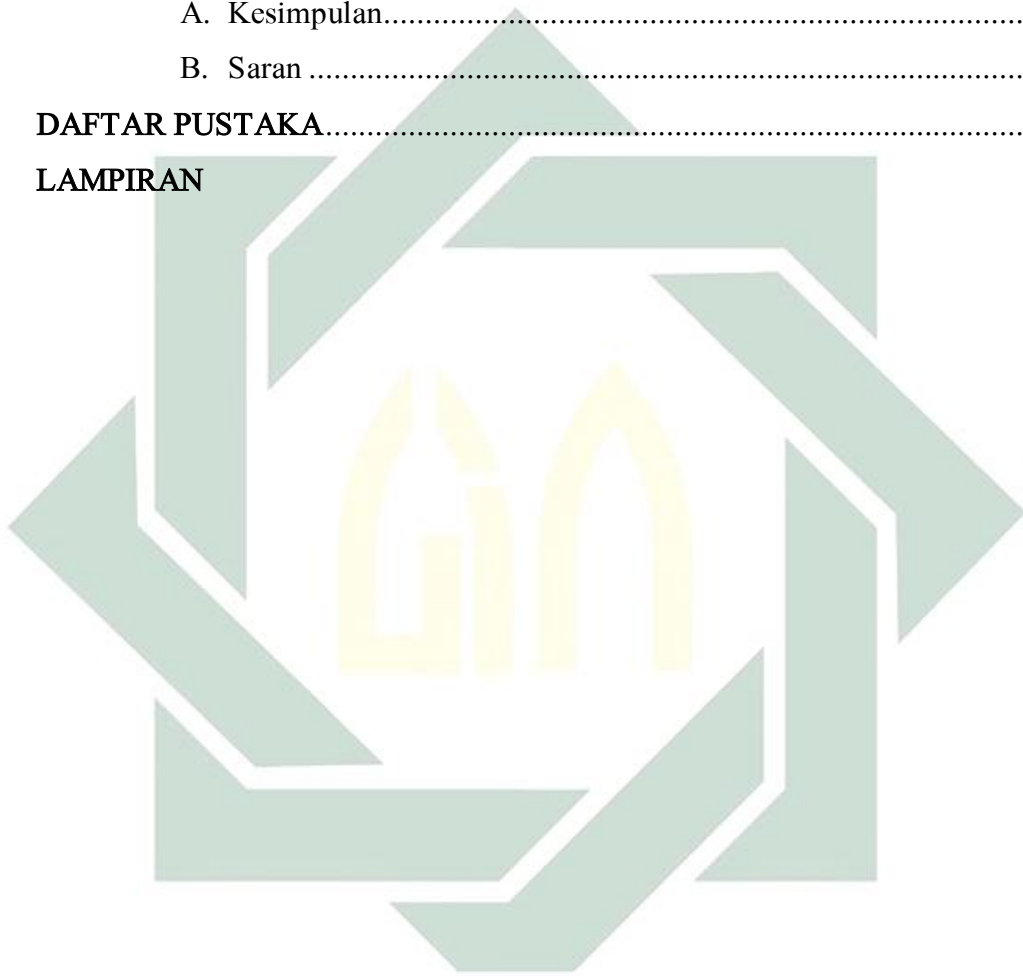
Dari kesimpulan di atas, disarankan kepada BRI Syariah KC Darmo Surabaya untuk dapat menganalisis lebih dalam mengenai setiap pembiayaan yang diajukan oleh masing-masing nasabah guna meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah. Selain itu, juga hendaknya memberikan jangka waktu angsuran pembiayaan kepada calon nasabah agar disesuaikan dengan kemampuan *financial* dan *margin* agar tidak terlalu besar.

DAFTAR ISI

	Halaman
SAMPUL DALAM	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	15
C. Rumusan Masalah.....	16
D. Kajian Pustaka.....	16
E. Tujuan Penelitian.....	22
F. Kegunaan Hasil Penelitian.....	22
G. Definisi Operasional.....	23
H. Metode Penelitian.....	24
I. Sistematika Pembahasan.....	28
BAB II KONSEP FATWA DSN NO. 27/DSN-MUI/III/2002 DAN FATWA DSN NO. 46/DSN-MUI/II/2005.....	30
A. Profil Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia.....	30
1. Fatwa Dewan Syariah Nasional.....	30
2. Sejarah Berdirinya DSN-MUI.....	31
3. Latar Belakang DSN-MUI.....	31
4. Struktur Organisasi DSN-MUI.....	32

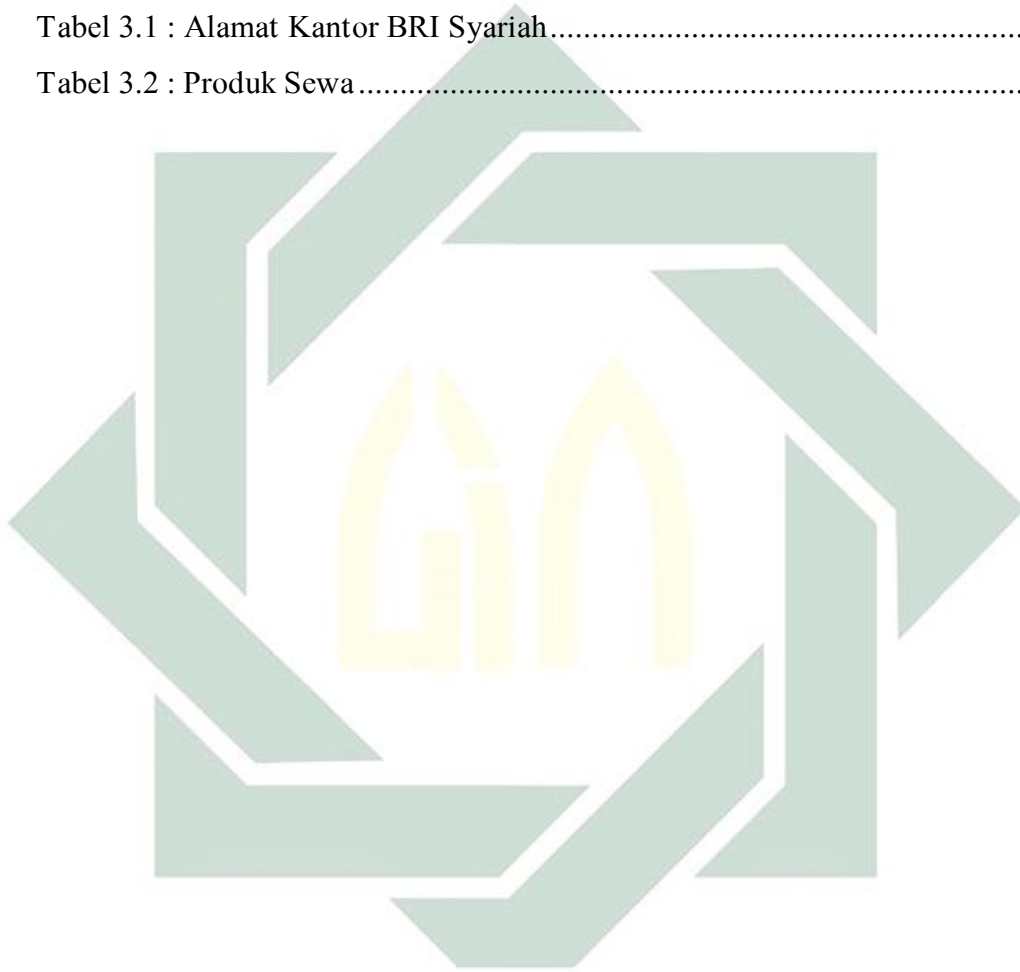
5. Visi dan Misi DSN-MUI.....	33
6. Tugas dan Wewenang DSN-MUI.....	34
7. Tata Cara Penerapan Fatwa DSN-MUI.....	36
B. Fatwa Dewan Syariah-Majelis Ulama Indonesia.....	38
1. Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang <i>Ijārah Muntahia Bittamlik</i>	39
2. Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murābahah (<i>Khashm Fi al-Murābahah</i>).....	42
BAB III MEKANISME SISTEM RESTRUKTURISASI AKAD <i>IJĀRAH MUNTAHIA BITTAMLIK</i> PADA PEMBIAYAAN USAHA DI BRI SYARIAH KC DARMO SURABAYA.....	45
A. Deskripsi Umum BRI Syariah.....	45
1. Sejarah BRI Syariah.....	45
2. Profil BRI Syariah KC Darmo Surabaya	49
3. Visi dan Misi BRI Syariah	49
4. Struktur Organisasi BRI Syariah KC Darmo Surabaya	50
5. Produk-produk BRI Syariah.....	54
B. Mekanisme Sistem Restrukturisasi Akad <i>Ijārah Muntahia Bittamlik</i> pada Pembiayaan Usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya.....	60
BAB IV ANALISIS FATWA DSN NO. 27/DSN-MUI/III/2002 DAN FATWA DSN NO. 46/DSN-MUI/II/2005 TERHADAP SISTEM RESTRUKTURISASI AKAD <i>IJĀRAH MUNTAHIA BITTAMLIK</i> PADA PEMBIAYAAN USAHA DI BRI SYARIAH KC DARMO SURABAYA.....	72
A. Analisis Mekanisme Sistem Restrukturisasi Akad <i>Ijārah Muntahia Bittamlik</i> pada Pembiayaan Usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya.....	72

B. Analisis Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 Terhadap Restrukturisasi Akad <i>Ijārah Muntahia Bittamlik</i> pada Pembiayaan Usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya	76
BAB V PENUTUP	85
A. Kesimpulan.....	85
B. Saran	86
DAFTAR PUSTAKA.....	87
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 : Struktur Pengurus DSN-MUI.....	32
Tabel 2.2 : Badan Pengurus Harian (BPH) DSN-MUI	33
Tabel 3.1 : Alamat Kantor BRI Syariah.....	47
Tabel 3.2 : Produk Sewa.....	65



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 3.1 : Struktur Organisasi BRI Syariah KC Darmo Surabaya.....	50
Gambar 3.2 : Skema Kerja Prinsip Ijarah.....	66



DAFTAR TRANSLITERASI

Di dalam naskah skripsi ini banyak dijumpai nama dan istilah teknis (*technical term*) yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan huruf Latin. Pedoman transliterasi yang digunakan untuk penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

A. Konsonan

No	Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
1	ا	'	ط	ṭ
2	ب	B	ظ	ẓ
3	ت	T	ع	'
4	ث	Th	غ	gh
5	ج	J	ف	f
6	ح	ḥ	ق	q
7	خ	Kh	ك	k
8	د	D	ل	l
9	ذ	Dh	م	m
١٠	ر	R	ن	n
١١	ز	Z	و	w
١٢	س	S	هـ	h
١٣	ش	Sh	ء	'
١٤	ص	ṣ	ي	y
١٥	ض	ḍ		

B. Vokal

1. Vokal Tunggal (Monoftong)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia
ـَ	<i>fathah</i>	a
ـِ	<i>kasrah</i>	i
ـُ	<i>ḍammah</i>	u

Catatan: Khusus untuk *hamzah*, penggunaan apostrof hanya berlaku jika *hamzah* ber \dot{h} arakat sukun atau didahului oleh huruf ber \dot{h} arakat sukun. Contoh: *iqtiḍā'* (اِقْتِضَاءٌ)

2. Vokal Rangkap (Diftong)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia	Ket.
ـَيَ	<i>fathah</i> dan <i>ya'</i>	<i>ay</i>	a dan y
ـَوَ	<i>fathah</i> dan <i>wawu</i>	<i>aw</i>	a dan w

Contoh: *bayna* (بَيْنَ)

mawḍū' (مَوْضُوعٌ)

3. Vokal Panjang (*Mad*)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia	Ket.
ـَا	<i>fathah</i> dan <i>alif</i>	\bar{a}	a dan garis di atas
ـِي	<i>kasrah</i> dan <i>ya'</i>	\bar{i}	i dan garis di atas
ـُو	<i>ḍammah</i> dan <i>wawu</i>	\bar{u}	u dan garis di atas

Contoh: *al-jamā'ah* (الْجَمَاعَةُ)

takhyīr (تَخْيِيرٌ)

yadūru (يَدُورُ)

C. *Tā' Marbūṭah*

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua:

1. Jika hidup (menjadi *muḍāf*) transliterasinya adalah *t*.
2. Jika mati atau sukun, transliterasinya adalah *h*.

Contoh: *sharī'at al-Islām* (شَرِيعَةُ الْإِسْلَامِ)

sharī'ah al-Islāmiyah (شَرِيعَةُ الْإِسْلَامِيَّةِ)

D. Penulisan Huruf Kapital

Penulisan huruf besar dan kecil pada kata, *phrase* (ungkapan) atau kalimat yang ditulis dengan transliterasi Arab-Indonesia mengikuti ketentuan penulisan yang berlaku dalam tulisan. Huruf awal (*initial letter*) untuk nama diri, tempat, judul buku, lembaga dan yang lain ditulis dengan huruf besar.

E. Ketentuan Tambahan

Transliterasi ini tidak diberlakukan untuk produk pembiayaan dalam perbankan.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank Syariah muncul karena adanya dorongan, keinginan dan kebutuhan dari masyarakat Indonesia (terutama masyarakat yang beragama Islam) dalam mengurangi tingkat Riba yang ada di Indonesia. Bank Syariah mempunyai dua peran utama, yaitu sebagai badan usaha (*tamwiil*). Sebagai badan usaha, Bank Syariah memiliki beberapa fungsi, yaitu sebagai manager investasi, investor, dan jasa pelayanan.¹ Sebagai manager investasi, Bank Syariah melakukan penghimpunan dana dari investor/nasabahnya dengan prinsip *wadī'ah yad ḍamanah* (titipan), *muḍārabah* (bagi hasil), atau *ijārah* (sewa). Sebagai investor, Bank Syariah melakukan penyaluran dana melalui kegiatan investasi dengan prinsip bagi hasil, jual beli, atau sewa.

Sebagai penyedia jasa perbankan, Bank Syariah menyediakan jasa keuangan, jasa non keuangan, dan jasa keagenan. Pelayanan jasa keuangan antara lain dilakukan dengan prinsip *wakālah* (pemberian mandat), *kafālah* (bank garansi), *hiwālah* (pengalihan hutang), *rahn* (jaminan uang atau gadai), *qarḍ* (pinjaman kebajikan untuk dana talangan), *ṣarf* (jual beli valuta asing), dan lain-lain. Pelayanan jasa non keuangan dalam bentuk *wadī'ah yad ḍamānah* (safe deposit box) dan pelayanan jasa keagenan dengan prinsip *muḍhārabah muqayyadah*. Sementara itu, sebagai badan sosial, Bank Syariah

¹ Ascarya Yumanita Diana, *Bank Syariah: Gambaran Umum* (Jakarta: Pusat Pendidikan dan Kebanksentralan, 2005), 13-14.

mempunyai fungsi sebagai pengelola dana sosial untuk penghimpunan dan penyaluran zakat, infaq, dan shadaqah (ZIS), serta penyaluran *qardhul hasan* (pinjaman kebajikan).

Fungsi dan peranan Bank Syariah yang diantaranya tercantum dalam Pembukaan Standart Akutansi yang dikeluarkan oleh AAOIFI (*Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution*) sebagai berikut:²

1. Manager Investigasi, yang mengelola investasi atas dana nasabah dengan menggunakan akad mudharabah atau sebagai agen investasi. Dalam hal ini Bank Syariah berfungsi dan berperan untuk menghimpun dana masyarakat dan menginvestasikan dana tersebut secara prinsip-prinsip syariah.
2. Investor, sebagai investor Bank Syariah melakukan penyaluran dana melalui kegiatan investasi dengan prinsip bagi hasil, jual beli atau sewa. Bank Syariah menginvestasikan dana yang dimiliki maupun dana nasabah yang dipercayakan kepadanya dengan menggunakan alat investasi yang sesuai dengan prinsip syariah dan membagi hasil yang diperoleh sesuai nisbah yang disepakati antara bank dengan pemilik modal.
3. Penyedia Jasa Keuangan dan lalu lintas pembayaran, Bank Syariah menyediakan jasa keuangan, jasa non keuangan dan jasa keagenan. Kegiatan ini pada umumnya sama seperti Bank Konvensional sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

² Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi* (Yogyakarta: Ekonisia, 2008), 10.

4. Pelaksanaan kegiatan sosial, sebagai ciri yang melekat pada entitas keuangan syariah, Bank Islam juga memiliki kewajiban untuk mengeluarkan dan mengelola zakat serta dana-dana sosial lainnya.

Dari fungsi dan peran tersebut dapat disimpulkan bahwa hubungan antara Bank Islam dengan nasabahnya baik sebagai investor maupun pelaksanaan dari investasi merupakan hubungan secara kemitraan, tidak seperti hubungan pada Bank Konvensional yang bersifat debitur-kreditur.

Jenis jenis pembiayaan sesuai dengan akad pengembangan produk, maka Bank Islam memiliki banyak jenis pembiayaan. Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya:³

1. Pembiayaan Menurut Tujuan

Pembiayaan menurut tujuan dibedakan menjadi:

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

2. Pembiayaan Menurut Jangka Waktu

Pembiayaan menurut jangka waktu dibedakan menjadi:

- a. Pembiayaan jangka pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai 1 tahun.

³ Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking* (Jakarta: PT.Bumi Aksara 2010), 686.

- b. Pembiayaan waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan jangka waktu 1 tahun sampai 5 tahun.
- c. Pembiayaan jangka panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.

Jenis pembiayaan pada Bank Islam akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu:⁴

1. Jenis Aktiva Produktif
 - a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil meliputi:
 - 1) Pembiayaan *muḍārabah*
 - 2) Pembiayaan *mushārahah*.
 - b. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang) meliputi:
 - 1) Pembiayaan *bai' al-murābahah*
 - 2) Pembiayaan *salam*
 - 3) Pembiayaan *istisna*.
 - c. Pembiayaan dengan prinsip sewa, meliputi:
 - 1) Pembiayaan *ijārah*
 - 2) Pembiayaan *ijārah muntahia bittamlik*
 - d. Surat berharga syariah

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

⁴ Ibid., 688.

e. Penempatan

Penempatan adalah penanaman dana Bank Islam lainnya atau Bank Pembiayaan Islam antara lain bentuk giro, tabungan wadiah, deposito berjangka, atau dalam bentuk penempatan lainnya sesuai dengan prinsip syariah.⁵

f. Penyertaan modal

Penyertaan modal adalah penanaman dana bank syariah dalam bentuk saham pada perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan syariah, termasuk penanaman dana dalam bentuk surat utang konversi (*convertible bonds*) dengan opsi saham (*equity options*) atau jenis transaksi tertentu berdasarkan prinsip syariah yang berakibat bank syariah memiliki atau akan memiliki saham pada perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan syariah.⁶

2. Jenis Aktiva Tidak Produktif

Jenis aktiva tidak produktif yang berkaitan dengan aktivitas pembiayaan adalah berbentuk pinjaman, yaitu:

Pembiayaan *Qard* atau talangan adalah penyediaan dana atau tagihan antara bank Islam dengan pembiayaan yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dengan jangka waktu tertentu.⁷

Dari berbagai jenis produk pembiayaan perbankan syariah yang telah diuraikan di atas, *ijārah* atau sewa adalah penggunaan suatu barang atau jasa yang memberikan manfaat dan yang dipergunakan tidak berkurang dari

⁵ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Yogyakarta: Rajawali Pers, 2014), 312.

⁶ Ibid., 313.

⁷ Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking...*, 689.

keadaan semula serta ada batasan waktunya. Sedangkan *ijārah muntahia bittamlik* merupakan varian dari akad sewa-menyewa ini selain berupa pembiayaan ijarah, maka dimungkinkan pihak nasabah untuk memiliki barang yang disewa diakhir masa sewa dengan menggunakan akad opsi melalui mekanisme hibah maupun mekanisme beli.⁸ Bank-Bank Islam yang mengoperasikan produk *ijārah muntahia bittamlik*, dapat melakukan *leasing*, baik dalam bentuk *operating lease* maupun *financial lease*. Akan tetapi, pada umumnya bank-bank tersebut lebih banyak menggunakan *ijārah muntahia bittamlik* karena lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu, Bank pun tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan asset, baik pada saat *leasing* maupun sesudahnya.⁹

Keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*leasing*) yang menjelaskan *leasing* merupakan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik sewa-guna-usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh nasabah (*lessee*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.¹⁰

Munculnya praktek *leasing syariah* merupakan jawaban atas kebutuhan masyarakat terhadap pembiayaan yang lebih Islami oleh Lembaga Keuangan Syariah. Peraturan Ketua Bapepam Surat Keputusan Nomor Per-

⁸ Mardani, *Hukum Bisnis Syariah* (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2014), 169.

⁹ Syafi'i Antonio Muhammad, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 108-109.

¹⁰ Keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (*leasing*).

03/BL/2007¹¹ dan Nomor Per-04/BL/2007¹², menerbitkan regulasi yang terkait Perusahaan Pembiayaan yang melakukan kegiatan berdasarkan Prinsip Syariah, yaitu Peraturan tentang Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah dan Peraturan tentang Akad-Akad yang Digunakan Dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah.¹³

Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 dan Peraturan Bank Indonesia akad *ijārah muntahia bittamlik* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.¹⁴

Pasal 1319 KUHPerdara menyebutkan dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus disebut dengan perjanjian bernama (*benoemde* atau *nominaatcontracten*) dan perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu disebut dengan perjanjian tak bernama (*onbenoemde* atau *innominaatcontracten*).¹⁵ Lahirnya perjanjian tak bernama adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak atau *partij otonomi tang* berlaku di dalam hukum

¹¹ Peraturan Ketua Bapepam dan Lembaga Keuangan Nomor Per-03/BL/2007 tentang Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah.

¹² Peraturan Ketua Bapepam dan Lembaga Keuangan Nomor Per-04/BL/2007 tentang Akad-akad Yang Digunakan Dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah.

¹³ Ali Iman Isfandiari, "Analisis Fiqh Muamalah tentang Hybrid Contracts Model", *Jurnal Penelitian*, Vol. 10, No. 02 (Agustus, 2016), 205-231.

¹⁴ Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 dan Peraturan Bank Indonesia.

¹⁵ Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia* (Bandung: Alumni, 2000), 124-125.

perjanjian.¹⁶ Salah satunya yaitu perjanjian *ijārah muntahia bittamlik*. Perjanjian *ijārah muntahia bittamlik* memang tidak dijelaskan secara jelas dalam KUHPerdota, sehingga perjanjian ini dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama. Walaupun demikian, perjanjian tidak bernama tetap berlandaskan ketentuan KUHPerdota, sebagaimana diatur dalam pasal 1319 yang berbunyi “*Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu*”.¹⁷

Akad *ijārah muntahia bittamlik* pada awalnya merupakan konsep sewa menyewa yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun bentuk sewa menyewa ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana menyewakan barang yang dibutuhkan nasabah, kemudian menyewakan kepada nasabah dengan jangka waktu yang telah di disepakati pada awal perjanjian setelah selesai masa sewa tersebut maka barang yang disewakan menjadi hak milik dari nasabah tersebut.

Landasan Hukum akad *ijārah muntahia bittamlik* yang bersumber dari Alquran Surah Al-Baqarah ayat 233 Allah berbunyi:¹⁸

¹⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu* (Bandung: Alumni, 1973), 19.

¹⁷ Pasal 1319 KUHPerdota.

¹⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: CV Darus Sunnah, 2007),

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُسَمِّيَ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّرُ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ - ٢٣٣ -

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”

Ayat ini memperbolehkan memperjual belikan air susu, dan konsekuensinya bagi anak dan ibu, serta anak-anak dan saudara ibu yang menyusui. Karena itu ayat ini menghimbau, agar memberikan honor yang layak dan telah disepakati oleh masyarakat setempat,¹⁹ atau memenuhi standar regional, nasional, ataupun internasional.

Ayat ini juga mengingatkan agar tidak ada yang dirugikan dan terancam jiwanya dalam melakukan hubungan social dan ekonomi.²⁰

Serta Alquran Surah At-Thalaq ayat 6 Allah berbunyi:²¹

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسْتَرْضِعْ لَهُ أُخْرَى - ٦ -

“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah di talaq) itu sedang hamil, maka berikanlah mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-

¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid.

²¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya...*,559.

anakmu) untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah diantara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui Kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”

Ayat ini menjadi dasar bahwa hak menyusui dan nafkah oleh suami dalam memenuhi hak anak-anak, hak menahan, pengasuhan, dan jaminan atas para istri. Jika tidak maka ia hanya berhak sebagian upah tidak seluruhnya.²²

Ayat ini juga menganjurkan agar melakukan kesepakatan dalam menentukan upah yang layak dan sesuai dengan standar yang telah dikenal di masyarakat.

Manfaat dari transaksi akad *ijārah muntahia bittamlik* untuk Bank adalah keuntungan sewa dan kembalinya uang pokok. Adapun risiko yang mungkin terjadi di dalam akad *ijārah muntahia bittamlik* adalah sebagai berikut:

1. *Default*, nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja;
2. Rusak, asset *ijārah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh Bank atau Pemberi sewa;
3. Berhenti, nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli asset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.²³

Namun, dalam pelaksanaannya pembiayaan berdasarkan akad *ijārah muntahia bittamlik* tidak semuanya berjalan sesuai yang dengan ditetapkan

²² Ibid.

²³ Syafi'i Antonio Muhammad, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani 2001), 119.

dan disepakati di dalam penjanjian pembiayaan tersebut. Dalam hal nasabah memenuhi sekuruh persyaratan pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah maka dalam jangka waktu pembiayaan tersebut terjadi bukan mustahil terjadi suatu kondisi pembiayaan yang terdapat sebuah penyimpangan utama dalam hal pembayaran yang menyebabkan keterlambatan pembayaran maupun ketidakmampuan nasabah untuk memenuhi kewajiban membayar atau diperlukannya tindakan yuridis dalam pengembalian ataupun kemungkinan *potential loss*. Kondisi ini yang disebut dengan pembiayaan bermasalah.²⁴

Pembayaran biaya sewa harus dibayar oleh penyewa secara rutin hingga jatuh tempo. Bila nasabah mengalami wanprestasi, atau adanya penundaan pembayaran, maka permasalahan ini dapat dilakukan dengan musyawarah. Nilai penundaan dilakukan dengan sengaja, maka bank syariah dapat memberikan denda atas keterlambatan, dan keterlambatan pembayaran biaya sewa akan dimasukkan dalam rekening social atau dana titipan sosial. Pendapatan denda bukan merupakan pendapatan operasional bank syariah.²⁵

Ketidakmampuan nasabah dalam membayar kewajibannya akan berdampak negatif pada bank yang melindungi sewa menyewa antara pihak bank dan nasabah. Risiko yang terkait dengan pembiayaan akad *ijārah muntahia bittamlik* terjadi ketika pembayaran dilakukan dengan metode *balloon payment*, yakni pembayaran angsuran dalam jumlah besar diakhir

²⁴ Fikruddin Tahta, "Strategi Penanganan Risiko Pembiayaan Murabahah Pada BMT Kabupaten Demak", *Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 3, No. 2 (Mei, 2015), 255-270.

²⁵ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 159.

periode. Dalam hal ini, timbul risiko ketidakmampuan nasabah untuk membayarnya. Risiko tersebut dapat diatasi dengan memperpanjang jangka waktu sewa.

Upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan dalam bentuk piutang *ijārah muntahia bittamlik*.²⁶ Sedangkan penjelasan mengenai Akad *ijārah muntahia bittamlik* sudah tertuang dalam Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002.

Sejalan dengan upaya Restrukturisasi Perbankan Nasional yang sedang dilaksanakan dewasa ini, yaitu membangun kembali sistem perbankan yang sehat dalam rangka mendukung program pemulihan dan kebangkitan ekonomi nasional khususnya dalam sektor Perbankan maka lahirlah Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dengan di sahkannya Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tersebut maka landasan hukum tentang Perbankan Syariah telah cukup jelas dan kuat, baik dari segi kelembagaan maupun landasan operasionalnya.

Dalam Pasal 1 ayat (25) huruf b Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa “*transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijārah muntahia bittamlik*”.

²⁶ Ibid.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui:²⁷

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya;
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*), perubahan sebagian atau seluruh Persyaratan Pembiayaan, antara lain Perubahan Jadwal Pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank;
3. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan Pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning* antara lain, meliputi :
 - a. Penambahan dana fasilitas Pembiayaan Bank;
 - b. Konversi akad Pembiayaan;
 - c. Konversi Pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah;

²⁷ Pasal 1 Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, 7-8.

- d. Konversi Pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.²⁸

Restrukturisasi pembiayaan akad *ijārah muntahia bittamlik* dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pemberian Keringanan: (Fatwa DSN-MUI No. 46/DSN-MUI/III/2005²⁹ dan Peraturan Pemerintah No.23 Tahun 2005):³⁰
 - a. Penurunan biaya sewa;
 - b. Potongan pembelian pada saat nasabah mengajukan opsi beli sebelum jatuh tempo atau saat jatuh tempo.
2. Penjualan Objek Transaksi:
 - a. Selama masa *ijārah*, secara prinsip objek masih menjadi milik Bank;
 - b. Bank dapat menjual objek kepada nasabah atau pihak ketiga lainnya;
 - c. Dari hasil penjualan, Bank dapat mengembalikan sebesar bagian “pokok yang telah diangsur nasabah”;
 - d. Objek sewa dapat disewakan lagi kepada pihak ketiga.
3. Perpanjangan Jangka Waktu

Setelah masa sewa berakhir perpanjangan masa sewa dapat dilakukan dengan kesepakatan sewa baru untuk masa sewa berikutnya.

²⁸ Pasal 1 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, 8.

²⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 46/DSN-MUI/III/2005 tentang Potongan Tagihan *Murābahah*.

³⁰ Peraturan Pemerintah No. 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan keuangan badan layanan umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4502)

4. Konversi Akad

Perubahan akad dilakukan dengan menghentikan akad *ijārah muntahia bittamlik* terlebih dahulu dan membuat akad baru.

5. *Ta'wīd*

Biaya-biaya riil dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan. (Fatwa DSN-MUI No. 43/2005).

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai pembiayaan akad *ijārah muntahia bittamlik* bermasalah ini supaya mendapat gambaran secara yuridis, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul skripsi “Tinjauan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 Terhadap Sistem Restrukturisasi Akad *Ijarah Muntahia Bittamlik* Pada Pembiayaan Usaha di BRI Syariah Kantor Cabang Darmo Surabaya”.

B. Identifikasi Masalah

Cakupan yang akan muncul dalam pembahasan penulisan skripsi ini yang diduga sebagai masalah sebagai berikut:

1. Sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya
2. Analisis Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/III/2002 terhadap sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya.

3. Sistem restrukturisasi.
4. Pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya.

C. Batasan Masalah

Agar penelitian ini tidak meluas, maka penelitian ini memiliki batasan sebagai berikut:

1. Sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya.
2. Analisis Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 terhadap sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan pembahasan masalah di atas, penulis merumuskan beberapa pokok masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya?
2. Bagaimana analisis Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 terhadap sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya?

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan daftar referensi dari semua jenis referensi seperti buku, *jurnal papers*, *artikel*, *disertasi*, *skripsi*, *hand outs*, *laboratory manuals*, dan karya ilmiah lainnya yang dikutip di dalam penulisan proposal.

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian penelitian yang sudah pernah dilakukan seputar masalah akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari penelitian yang telah ada.

Pertama, E-Journal yang ditulis oleh Ali Syukron dengan judul “*Implementasi Al-Ijārah Al-Muntahiya Bi Al Tamlik di Perbankan Syariah*”, Tahun 2012.³¹ E-journal ini menjelaskan tentang Al-Ijārah Al-Muntahiya Bi Al Tamlik (IMBT) merupakan salah satu alternatif akad Syariah yang bertujuan untuk memfasilitasi pembiayaan jangka menengah sampai dengan pembiayaan jangka Panjang yang sesuai dengan jenis usaha nasabah sekaligus guna untuk mengamankan kepentingan bank. Dibandingkan dengan akad mudharabah akad *al-ijārah al-muntahiya bi al tamlik* ini lebih fleksibel dan kompetitif bagi nasabah dalam menetapkan harga sewa, walaupun ada beberapa resiko yang mungkin akan terjadi maka yang harus diantisipasi seperti resiko *default* yaitu nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja, lalu asset *ijārah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila harus disebutkan didalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh pemberi sewa (*muajjir*), dan nasabah berhenti ditengah

³¹ Ali Syukron, “Implementasi *Al-Ijārah Al-Muntahiya Bi Al Tamlik* di Perbankan Syariah” (E-Journal--Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam, 2012).

kontrak dan tidak mau membeli asset tersebut. Akibatnya bank harus menghitung kembali keuntungan dan kerugian serta mengembalikan kembali sebagian kepada nasabah.

Kedua, Thesis yang disusun oleh Didik Hijrianto dengan judul “Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Ijārah Muntahiya Bittamlik* Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram”, Tahun 2010.³² Thesis ini menjelaskan tentang Pembiayaan *ijārah* adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Prinsip Syariah itu antara lain pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijārah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijārah wa iqtina*, istilah ini diperlakukan dengan istilah *ijārah muntahiyya bit tamlik*). Jadi, perjanjian pembiayaan *ijārah* dapat diartikan sebagai suatu perjanjian untuk membiayai kegiatan sewa menyewa., bukan kegiatan sewa menyewa itu sendiri. Pada *ijarah*, bank hanya wajib menyediakan aset yang disewakan, baik aset itu miliknya atau bukan miliknya dan yang terpenting adalah bank mempunyai hak pemanfaatan atas aset yang kemudian disewakannya. Dalam hal ini, bank dapat bertindak sebagai pemilik objek sewa, dan bank dapat pula bertindak sebagai penyewa yang kemudian menyewakan kembali dan objek *ijarah* itu sendiri adalah

³² Didik Hijrianto, “Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Ijārah Muntahiya Bittamlik* Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram” (Thesis--Universitas Diponegoro Semarang, 2010).

manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa. Bentuk akad *ijārah* adalah akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat yang berwenang, atau dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tidak dihadapan, atau dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini notaris.

Ketiga, Undergraduate Thesis yang disusun oleh Nadia Latifah dengan judul “*Penerapan Akad Ijārah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Pada Pembiayaan di BMT Bismillah Cabang Ngadirejo Temanggung*”, Tahun 2013.³³ Undergraduate ini menjelaskan tentang Penerapan akad *Ijārah Muntahiya Bitamlik* yang dilakukan oleh BMT Bismillah terdapat variasi akad *Ijārah Muntahiyya Bittamlik* menjadi *Ijārah Muntahiya Bittamlik Bil Murabahah*, yaitu berupa pembiayaan dengan prinsip sewa (*ijarah*) yang diakhiri dengan kepemilikan dan didahului pengadaan barang dengan prinsip jual beli (*al- ba’i AlMurabahah*). BMT Bismillah dalam menerapkan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* baik dari akad, rukun dan syarat, prosedur serta proses yang dilakukan, tidak sama persis dengan yang ada di fatwa DSN atau Bank Indonesia. Dilihat dari akad yang tertera secara rinci, hanya saja masih terdapat beberapa hal atau lampiran yang belum tercantum yaitu ketentuan tentang faktor berakhirnya atau bertambahnya biaya pemeliharaan terhadap asset yang digunakan oleh pihak kedua dalam lembar akad. Nasabah hanya

³³ Nadia Latifah, “Penerapan Akad *Ijārah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Pada Pembiayaan di BMT Bismillah Cabang Ngadirejo Temanggung*” (Thesis--Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2013).

membayar ketentuan-ketentuan biaya-biaya yang terdapat pada akad ijarah muntahiya bittamlik yang meliputi biaya pokok sewa, biaya jasa sewa, biaya administrasi, dan lain-lain. Pemahaman nasabah terhadap isi akad dan ijab qabul masih kurang, Peran BMT hanya sebagai penyedia dana tanpa adanya kontrol usaha. Pengelola BMT dalam memberikan pelayanan baik dan ramah. Keberadaan akad *ijārah muntahiya bittamlik* yang ada di BMT Bismillah sangatlah membantu masyarakat Temanggung, khususnya Kecamatan Ngadirejo dan sekitarnya dalam membutuhkan modal.

Kecempat, e-Journal yang di susun oleh I Made Agus Anardi, Nyoman Trisna Herawati dan Made Arie Wahyuni dengan judul “*Analisis Penerapan Restrukturisasi Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Petang di Kecamatan Petang, Kabupaten Bandung*”, Tahun 2017.³⁴ E-Journal ini menjelaskan tentang faktor-faktor penyebab kredit macet pada Koperasi Simpan Pinjam (KSP) petang dan penerapan restrukturisasi dalam penyelesaian kredit macet. Faktor penyebab kredit macet di Koperasi Simpan Pinjam (KSP) petang yaitu sebagai berikut: kurangnya staf yang berkompeten dibidang kredit, pada saat koperasi melakukan pemanggilan terhadap debitur dan mengajukan peringatan/pemberitahuan penagihan baik melalui lisan (telepon) maupun yang dibuat oleh pihak bank yang menyatakan bahwa kondisi debitur dalam memenuhi kewajibannya sedang bermasalah yaitu dalam kolektibilitas kredit

³⁴ I Made Agus Anardi, et al., “Analisis Penerapan Restrukturisasi Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Petang di Kecamatan Petang, Kabupaten Bandung” (E-Journal--Universitas Pendidikan Ganesha, 2017).

macet dan tidak adanya keterbukaan dari debitur. Sedangkan dalam penerapan restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan oleh Koperasi Simpan Pinjam (KSP) petang untuk menyelesaikan kredit macet.

Kelima, Thesis yang disusun oleh Ikha Wulandari, S.H dan Ninik Darmini dengan judul “*Restrukturisasi Perjanjian Kredit Paca Bencana Alam Gempa Bumi di Bank BRI Cabang Bantul*”, Tahun 2015.³⁵ Thesis ini menjelaskan tentang perbedaan terhadap ketentuan umum tentang restrukturisasi kredit sebagaimana diatur dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum jo Surat Edaran Bank Indonesia No. 7/3/DPNP tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, pelaksanaan restrukturisasi kredit yang berupa penambahan fasilitas kredit maupun kombinasi penambahan fasilitas kredit dengan perpanjangan jangka waktu atau pengurangan bunga kredit dilakukan melalui pembuatan addendum perjanjian dan akibat hukum dari penurunan nilai jaminan pasca gempa bumi adalah kredit yang dijamin nilainya menjadi tidak tercover sehingga menimbulkan risiko yang cukup besar bagi Bank apabila suatu saat nasabah debitur melakukan wanprestasi. Risiko bagi nasabah debitur adalah debitur dapat dianggap melakukan wanprestasi karena debitur tidak dapat memberikan jaminan tambahan sehingga kredit tidak bisa dilakukan restrukturisasi.

³⁵ Ikha Wulandari dan Ninik Darmini, “Restrukturisasi Perjanjian Kredit Paca Bencana Alam Gempa Bumi di Bank BRI Cabang Bantul” (Thesis--Universitas Gajah Mada Yogyakarta, 2015).

F. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Memahami praktik terhadap sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan Usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya.
2. Mengetahui tinjauan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 terhadap sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya.

G. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan atau manfaat sebagai berikut:

1. Dari segi teoritis, diharapkan dengan adanya mampu memberikan kontribusi keilmuan hukum Islam khususnya pada bisnis perbankan Syariah yang kian hari semakin berkembang pesat.
2. Kegunaan praktis, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat dijadikan acuan yang mampu memberikan informasi mengenai Tinjauan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 terhadap sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya serta melakukan penyelesaian masalah yang berkaitan dengan bidang Hukum Ekonomi Syariah khususnya dalam bidang jual beli dan pembiayaan.

H. Definisi Operasional

Sebagai gambaran di dalam memahami suatu pembahasan maka perlu sekali adanya pendefinisian terhadap judul yang bersifat operasional dalam penulisan skripsi ini agar mudah dipahami secara jelas tentang arah dan tujuannya.

Adapun judul skripsi ini adalah “*Tinjauan Fatwa DSN No.mor 27/DSN-MUI/III/2002 Dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 Terhadap Sistem Restrukturisasi Akad ijārah muntahia bittamlik Pada Pembiayaan Usaha Di BRI Syariah KC Darmo Surabaya*”. Agar tidak terjadi kesalahpahaman didalam memahami judul skripsi ini, maka perlu adanya penulis menguraikan tentang pengertian judul tersebut sebagai berikut:

1. Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 yaitu tentang *ijārah muntahia bittamlik* dimana Fatwa ini menjadi acuan BRI Syariah KC Darmo Surabaya untuk melakukan sistem restrukturisasi pada pembiayaan usaha yang bermasalah.
2. Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 yaitu tentang potongan tagihan *murābahah* yang dimana Fatwa ini juga menjadi acuan BRI Syariah KC Darmo Surabaya untuk memotong tagihan nasabah yang bermasalah dalam pembayarannya.
3. Restrukturisasi adalah penataan kembali supaya struktur atau tatanannya baik.³⁶ Jadi restrukturisasi in, merupakan upaya yang dilakukan bank

³⁶ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), 952.

dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya kepada bank.³⁷

4. Akad *ijārah muntahia bittamlik* adalah kepemilikan suatu manfaat (jasa) berupa barang yang jelas dalam tempo waktu yang jelas. Maka ini yang disebut dengan persewaan yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan.³⁸
5. Pembiayaan atau pembiayaan usaha adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.³⁹

I. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada didalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan, karena pada dasarnya metode penelitian merupakan strategi yang dianut dalam pengumpulan dan analisis data yang diperlukan, guna menjawab persoalan yang dihadapi. Adapun rangkaian kegiatan yang penulis gunakan dalam metodologi penelitian ini adalah:

³⁷ Bank BRI Syariah Indonesia, *Kebijakan Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Buku 3*, t.tp.: t.p., 2004.

³⁸ Dalam dunia Financial ijarah muntahiya bittamlik sering dikenal dengan istilah hire- purchase yaitu suatu kontrak sewa yang diakhiri dengan penjualan. Dalam kontrak ini pembayaran sewa telah diperhitungkan sedemikian rupa sehingga sebagian padanya merupakan pembelian terhadap barang secara berangsuran.

³⁹ Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking...*, 681.

1. Data yang Dikumpulkan

Data yang dihimpun adalah data yang terkait dengan penelitian ini, yaitu:

- a. Data tentang nasabah yang bermasalah dalam menyelesaikan kewajiban pembayaran.
- b. Data nasabah yang mengalami kredit macet yang dapat digunakan untuk memperkuat penelitian ini.
- c. Data wawancara yang diperoleh dari pimpinan, *staff*, *customer service* dan *Accounting* BRI Syariah.

2. Sumber Data

Sumber data adalah keterangan seseorang yang dijadikan responden maupun yang berasal dari dokumen-dokumen baik dalam bentuk statistik atau dalam bentuk lainnya guna keperluan penelitian tersebut, meliputi:

- a. Data primer yaitu sumber yang diperoleh langsung dari pihak yang terlibat dalam sistem restrukturisasi. Data yang bersumber dari, misalnya pimpinan, *staff*, *customer service* dan *accounting* BRI Syariah KC Darmo Surabaya yang menangani atau mendampingi akad restrukturisasi.
- b. Data sekunder yaitu data yang di peroleh dari bank serta literature atau buku-buku bacaan dan lain-lain yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti dalam penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Guna memperoleh data yang benar dalam penelitian, pelaksanaan penelitian dilakukan dengan cara atau teknik yang relevan dengan data yang diperoleh. Secara garis besar data yang diperoleh langsung dari lapangan yang merupakan data primer sedangkan data sekunder diperoleh dari kepustakaan.

Berdasarkan hal tersebut, teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian, data penelitian tersebut dapat diamati oleh peneliti. Dalam arti bahwa data tersebut dihimpun melalui pengamatan peneliti melalui penggunaan pancaindera.⁴⁰ Metode ini dilakukan untuk memperoleh data tentang pelaksanaan sistem restrukturisasi pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo dengan cara mengamatinya secara langsung.

b. Wawancara

Wawancara adalah suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu dan merupakan proses tanya jawab lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik.⁴¹

⁴⁰ Burhan Burgin, *Metodologi Penelitian Sosial* (Surabaya: Airlangga University Press, 2001), 142.

⁴¹ Gunawan Imam, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik* (Jakarta: PT. Bumi Aksara 2013), 160.

Wawancara merupakan pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung oleh pewawancara kepada pemimpin, *staff*, *customer service* dan *accounting* BRI Syariah dan jawaban-jawaban staff BRI Syariah dicatat atau di rekam. Dalam wawancara ini akan diperoleh data dari sumber pertama, dalam hal ini adalah pemimpin, *staff*, *customer service*, dan *accounting* pada pihak BRI Syariah. Wawancara ini bertujuan untuk menggali data tentang segala hal yang berkaitan dengan judul pada penelitian ini.

4. Teknik Pengolahan Data

a. *Organizing*

Pengaturan dan penyusunan data-data yang telah didapat dalam penelitian dengan sedemikian rupa sehingga menghasilkan dasar pemikiran yang sudah direncanakan dengan rumusan masalah secara sistematis.⁴² Penulis menyusun data yang diperoleh secara sistematis tentang proses awal mula melakukan sistem restrukturisasi antara nasabah dan pihak bank.

b. *Analyzing*

Analyzing adalah kegiatan mendalami data-data yang sudah melalui proses *editing* dan *organizing*, kemudian hasilnya di klasifikasikan dan dianalisis menggunakan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 dengan menggunakan metode yang sudah direncanakan yaitu tentang sistem

⁴² Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial: Format-format Kuantitatif dan Kualitatif* (Surabaya: Airlangga University Press, 2001), 136.

restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya, yang kemudian ditarik kesimpulan dibagian akhir.

5. Teknik Analisis Data

Setelah data terkumpul lengkap, maka penulis menganalisa data ini dengan menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu menggambarkan dan memaparkan sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya yang kemudian dianalisa dengan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 untuk mengambil kesimpulan.

J. Sistematika Pembahasan

Secara garis besar, sistematika ini terdiri dari lima bab, yang setiap pembahasan memiliki sub pembahasan sebagai berikut:

Bab Pertama berisi Pendahuluan yang memuat: latar belakang masalah, Batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan yang terakhir adalah sistematika pembahasan.

Bab Kedua memuat Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijārah Muntahia Bittamlik* dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murābahah*.

Bab ketiga ini berisi tentang mekanisme sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo

Surabaya. Pada bab ini menjelaskan juga tentang deskripsi umum BRI Syariah (sejarah BRI Syariah, Profil BRI Syariah KC Darmo, Visi dan Misi BRI Syariah, Struktur Organisasi BRI Syariah KC Darmo, produk-produk BRI Syariah) dan Mekanisme sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo.

Bab keempat ini memaparkan tentang analisis mekanisme Akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya, analisis Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 terhadap sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya.

Bab kelima ini berisi tentang kesimpulan hasil penelitian dengan bertumpu pada rumusan masalah yang telah ada. Sekaligus memberikan saran serta rekomendasi dari peneliti kepada pembaca, civitas akademik, serta kepada para peneliti yang lain untuk perkembangan penelitian lebih lanjut.

BAB II

KONSEP FATWA DSN NO. 27/DSN-MUI/III/2002 DAN FATWA DSN NO. 46/DSN-MUI/II/2005

A. Profil Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia

1. Fatwa Dewan Syariah Nasional

Fatwa menurut bahasa berarti Jawaban mengenai suatu kejadian atau peristiwa.¹ Menurut Amir Syariffudin, Fatwa adalah usaha memberikan penjelasan tentang Hukum Syara' oleh ahlinya kepada orang yang belum mengetahuinya.² Majelis Ulama Indonesia (MUI) adalah Lembaga swadaya masyarakat yang mewadahi ulama di Indonesia untuk membimbing, membina dan mengayomi kaum muslimin di seluruh Indonesia yang berkenaan dengan masalah-masalah keagamaan yang bersifat umum yang menyangkut umat Islam di seluruh Indonesia. Secara umum, fatwa-fatwa yang ditetapkan oleh DSN-MUI bersifat moderat, yang artinya tidak terlalu kaku terhadap teks nash, DSN-MUI berpegang bahwa anggapan jika terdapat anggapan adanya masalah yang dianggap melanggar syariah haruslah ditolak. Jadi tidak ada alasan mendalihkan mendahulukan kemaslahatan dengan melanggar ketentuan syariah.³

a. Sejarah Berdirinya DSN-MUI

Berawal dari pertemuan para Ulama yang membahas tentang Reksadana Syariah yang diselenggarakan MUI pusat pada tanggal 29-

¹ Yusuf Qardhawi, *Al-Fatwa Baina'l Ihtibath wat Tasayyub: Fatwa antara Ketelitian dan Kecerobohan* (Jakarta: Gema Insani Press, 1997), 5.

² Amir Syarifuddin, *Ushul Fikih* (Jakarta: Kencana, 2008), 429.

³ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), 270.

30 Juli 1997 di Jakarta, akhirnya pada pertemuan tersebut para Ulama merekomendasikan perlunya sebuah lembaga yang menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktivitas Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Kemudian Majelis Ulama Indonesia (MUI) mengadakan rapat Tim Pembentuk Dewan Syariah Nasional (DSN) pada tanggal 14 Oktober 1997. Dilanjutkan pada tanggal 10 Februari 1999, Dewan Pimpinan MUI menerbitkan SK No.Kep-754 /MUI/II/1999 Tentang Pembentukan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Kemudian pada tanggal 15 Februari 1999 Dewan Pimpinan MUI mengadakan ta'aruf dengan Pengurus DSN-MUI di hotel Indonesia, Jakarta. Dan Pengurus DSN-MUI untuk pertama kalinya mengadakan rapat Pleno I DSN-MUI tanggal 1 April 2000 di Jakarta dengan mengesahkan Pedoman Dasar dan Pedoman Rumah Tangga DSN-MUI.

b. Latar Belakang DSN-MUI

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dibentuk dalam rangka mewujudkan aspirasi umat Islam mengenai masalah perekonomian dan mendorong penerapan ajaran Islam dalam bidang Perekonomian yang dilaksanakan harus sesuai dengan tuntunan syariat Islam. Pembentukan DSN-MUI merupakan langkah efisiensi dan koordinasi para ulama dalam menanggapi isu yang berhubungan dengan masalah ekonomi atau keuangan. Sebagai masalah yang memerlukan fatwa akan ditampung dan dibahas

bersama oleh para ulama agar diperoleh kesamaan pandangan dalam penanganannya oleh masing-masing Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang ada di Lembaga Keuangan Syariah. Untuk mendorong penerapan ajaran Islam dalam kehidupan ekonomi dan keuangan, DSN-MUI akan senantiasa berperan secara proaktif dalam menanggapi perkembangan masyarakat Indonesia yang dinamis dalam bidang ekonomi dan keuangan.

c. Struktur pengurus DSN-MUI

Pengurus Pleno Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) masa khidmat 2015-2020 dengan Nomor: Kep-7211/MUI/XI/2017 adalah sebagai berikut:

Tabel 2.1
Struktur Pengurus DSN-MUI⁴

Ketua	Prof. Dr. K.H. Ma'ruf Amin
Wakil Ketua	1. Prof. Dr. H. Yunahar Ilyas, Lc., M.A. 2. Prof. Dr. H. M Amin Suma, S.H., M.H. 3. Drs. H. Zainut Tauhid Sa'adi, M.Si
Sekretaris	Dr. H. Anwar Abbas, M.M., M.Ag.
Wakil Sekretaris	Dr. H. M Asrorun Ni'am Sholeh. M.A.

⁴ DSN-MUI, "Pengurus Pleno DSN-MUI Masa Khidmat 2015-2020", dalam <https://dsnmu.or.id>, diakses pada 1 Januari 2019.

Tabel 2.2
Badan Pengurus Harian (BPH) DSN-MUI⁵

Ketua	Prof. K. H. Ma'ruf Amin
Wakil Ketua	1. Prof. Dr. H. Fathurrahman Djamil, M.A. 2. Dr. Hasanudin, M.Ag. 3. Prof. Dr. Jaih Mubarak, S.E., M.H., M.Ag. 4. Ir. H. Adiwarman A Karim, S.E., M.B.A., M.A.E.P.
Sekretaris	Dr. H. Anwar Abbas, M.M.,M.Ag.
Wakil Sekretaris	1. Drs. H. Sholahudin Al Aiyub, M.Si 2. Dr. Setiawan Budi Utomo 3. Drs. Asep Supyadillah, M.Ag.
Bendahara	Dr. Ir. H. Nadratuzzaman Hosen, M.Ec.
Wakil Bendahara	1. Dr. H. Amirsyah Tambunan 2. M Gunawan Yasni, S.E.Ak., M.M., C.I.F.A.F.I.I.S., C.R.P.,C.A.

d. Visi dan Misi DSN-MUI

- 1) Visi DSN-MUI adalah memasyarakatkan ekonomi syariah dan mensyariahkan ekonomi masyarakat.
- 2) Misi DSN-MUI adalah menumbuhkan dan mengembangkan ekonomi syariah dan lembaga keuangan atau bisnis syariah untuk kesejahteraan umat bangsa.

e. Tugas dan Wewenang DSN-MUI

Tugas DSN-MUI adalah sebagai berikut:

⁵ Ibid.

- 1) Menetapkan Fatwa atas sistem, kegiatan, produk dan jasa LKS, LBS dan LPS lainnya.
- 2) Mengawasi penerapan Fatwa melalui DPS di LKS, LBS dan LPS lainnya.
- 3) Membuat pedoman implementasi Fatwa untuk menjabarkan Fatwa tertentu agar tidak menimbulkan multi penafsiran pada saat diimplementasikan di LKS, LBS dan LPS lainnya.
- 4) Mengeluarkan surat edaran (*ta'limat*) kepada LKS, LBS dan LPS lainnya.
- 5) Memberikan rekomendasi calon anggota dan/atau mencabut rekomendasi calon anggota DPS pada LKS, LBS dan LPS lainnya.
- 6) Memberikan rekomendasi calon Ahli Syariah Pasar Modal (ASPM) dan atau mencabut rekomendasi ASPM.
- 7) Menerbitkan pernyataan kesesuaian syariah bagi produk dan ketentuan yang diterbitkan oleh otoritas terkait.
- 8) Menerbitkan pernyataan kesesuaian syariah atas sistem, kegiatan, produk dan jasa di LKS, LBS dan LPS lainnya.
- 9) Menerbitkan sertifikat kesesuaian syariah bagi LBS dan LPS lainnya yang memerlukan.
- 10) Menyelenggarakan program sertifikasi keahlian syariah bagi LKS, LBS dan LPS lainnya.
- 11) Melakukan sosialisasi dan edukasi dalam rangka meningkatkan literasi keuangan, bisnis dan ekonomi syariah.

12) Menumbuhkan dan mengembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan keuangan pada khususnya.

Wewenang DSN-MUI adalah sebagai berikut:

- 1) Memberikan peringatan kepada LKS, LBS dan LPS lainnya untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa yang di terbitkan oleh DSN-MUI.
- 2) Merekomendasikan kepada pihak yang berwenang untuk mengambil tindakan apabila peringatan tidak dipatuhi.
- 3) Membekukan dan atau membatalkan seritikasi Syariah bagi LKS, LBS, dan LPS lainnya yang melakukan pelanggaran.
- 4) Menyetujui atau menolak permohonan LKS, LBS dan LPS lainnya mengenai usul penggantian dan atau pemberhentian DPS pada lembaga yang bersangkutan.
- 5) Merekomendasikan kepada pihak terkait untuk menumbuhkan dan mengembangkan usaha bidang keuangan, bisnis, dan ekonomi syariah.
- 6) Menjalin kemitraan dan kerjasama dengan berbagai pihak, baik dalam maupun luar negeri untuk menumbuhkan usaha bidang keuangan, bisnis, dan ekonomi syariah.

f. Tata cara penerapan Fatwa MUI

Tata Cara penerapan Fatwa MUI yang dijadikan pedoman disebutkan dengan beberapa pasal, yakni sebagai berikut:

Pasal 1 (satu) disebutkan beberapa dasar Fatwa, yaitu : Alquran, Al-Sunnah, Al-Ijma, Al-Qiyas.

Pasal 2 (dua) menjelaskan mengenai hal yang berkenaan dengan penyelesaian masalah Fatwa, yaitu:

- 1) Dalam membahas suatu masalah yang difatwakan harus memperhatikan: dasar-dasar fatwa dalam Pasal 1, pendapat imam-imam madzhab dan fuqoha terdahulu dengan meneliti terhadap dalil-dalil;
- 2) Cara pembahasan seperti diatas sebagai upaya menemukan pendapat mana yang lebih kuat dalilnya dan lebih maslahat untuk umat;
- 3) Jika masalah yang di fatwakan tidak ada dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2), maka dilakukan ijtihad bersama.

Pasal 3 (tiga) dijelaskan bahwa yang berwenang mengeluarkan fatwa: (1) Majelis Ulama Indonesia, mengenai: masalah keagamaan yang bersifat umum yang menyangkut umat Islam, Masalah keagamaan disuatu daerah yang diduga dapat meluas ke daerah lain; (2) Majelis Ulama Daerah Tingkat I mengenai: masalah keagamaan yang bersifat lokal atau kasus didaerah terlebih dahulu konsultasi dengan MUI/ Komisi Fatwa.

Pasal 4 dijelaskan hal-hal mengenai Rapat Komisi Fatwa, sebagai berikut:

- 1) Rapat komisi Fatwa dihadiri oleh anggota komisi Fatwa berdasarkan ketetapan Dewan Pimpinan MUI Tingkat I kemudian mengundang tenaga ahli sebagai peserta rapat yang dipandang diperlukan;
- 2) Rapat komisi Fatwa diadakan jika: ada permintaan atau pertanyaan yang oleh MUI dianggap perlu untuk difatwakan serta adanya permintaan atau pertanyaan berasal dari permintaan Lembaga Sosial Kemasyarakatan;
- 3) Mengenai tata tertib rapat komisi Fatwa berupa Fatwa mengenai suatu masalah disampaikan oleh Ketua komisi Fatwa kepada Dewan Pimpinan Majelis Indonesia atau Dewan Pimpinan MUI tingkat 1;
- 4) Dewan Pimpinan MUI atau Dewan Pimpinan MUI Tingkat 1 mentanfidzkan fatwa ayat (1) dalam bentuk keputusan fatwa.⁶

Menurut K.H Ma'aruf Amin (Ketua DSN-MUI), bahwa secara ringkas sistem dan prosedur penetapan fatwa di DSN-MUI adalah sebagai berikut:

- 1) Sebelum fatwa ditetapkan, dilakukan einjauan terlebih dahulu pendapat para imam madzhab tentang masalah yang akan difatwakan secara saksama beserta dalilnya.
- 2) Masalah yang jelas hukumnya akan disampaikan sebagaimana adanya.

⁶ Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Keputusan Majelis Ulama Indonesia* (Jakarta: Majelis Ulama Indonesia, t.t.), 13.

- 3) Dalam masalah yang terjadi perbedaan pendapatan di kalangan madzhab, maka: (1) penetapan fatwa didasarkan pada hasil titik temu antara pendapat-pendapat madzhab dan (2) jika usaha penemuan titik temu tidak berhasil, maka penetapan fatwa didasarkan pada tarjih.
- 4) Dalam masalah yang tidak ditemukan pendapat hukumnya di kalangan madzhab, maka penetapan fatwa didasarkan pada hasil ijtihad jama'i.
- 5) Penetapan Fatwa senantiasa memperhatikan kemashlahatan umum.⁷

B. Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia

Dalam bab ini, penulis akan membahas Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Akad *Ijārah Muntahia Bittamlik* dan Fatwa DSN No.09/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan *Murābahah*. Berikut pembahasannya:

1. Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Akad *Ijārah Muntahia Bittamlik*

a. Latar belakang dikeluarkannya Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijārah Muntahia Bittamlik*

Dikeluarkannya Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijārah Muntahia Bittamlik*. Ini dilatarbelakangi bahwa di dalam

⁷ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi* (Jakarta: Rajawali Press, 2015), 268-270.

kehidupan yang saling bergantung satu makhluk dengan makhluk lainnya maka banyak kita jumpai bentuk jasa pelayanan lembaga keuangan yang berbentuk syariah. Begitu banyak jasa pelayanan ataupun lembaga keuangan syariah yang sangat diminati oleh masyarakat dan sudah menjadi suatu kebutuhan di kalangan masyarakat yang seperti dalam bentuk pinjaman ataupun dalam bentuk transaksi yang lain yang dilakukan praktik sewa-beli, yaitu perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa; untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memerlukan akad sewa-beli yang sesuai dengan syariah.

b. Dasar hukum

1) Firman Allah, QS. Al-Zukhruf [43] : 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ -٣٢-

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

- 2) Hadis Nabi Riwayat ‘Abd ar-Razzaq dan Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجْرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ

“Barangsiapa memperkerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

3) Kaidah Fiqh

الْأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ إِلَّا نَاهِيَ فَإِنَّ يَدُ اللَّهِ عَلَيْهَا

“Pada dasarnya, segala bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

- c. Isi Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijārah Muntahia Bittamlik*

Isi dari Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 adalah Akad *ijārah muntahia bittamlik* yaitu perjanjian sewa-menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.

Rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijārah* (Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *ijārah muntahia bittamlik* dan dalam perjanjian untuk melakukan akad *ijārah muntahia bittamlik* harus disepakati ketika akad *ijārah* ditandatangani. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan di dalam akad.

Pihak yang melakukan *ijārah muntahia bittamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijārah* selesai. Janji dalam pemindahan

kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijārah* adalah yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijārah* selesai.

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

Dalam Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 terdapat rukun dari akad *ijārah* antara lain:

- 1) Pernyataan ijab dan qabul
- 2) Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): pemberi sewa (*Iessor*, pemilik aset, LKS) dan penyewa (*Iesse*, pihak yang mengambil manfaat atas aset, pengguna aset, nasabah)
- 3) Obyek kontrak, pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset
- 4) Manfaat dari penggunaan aset dalam *ijarah* adalah obyek kontrak yang harus dijamin, merupakan rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa.
- 5) Sighat *ijārah* adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang ekuivalen, dengan cara penawaran dari pemilik aset (LKS) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

2. Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan *Murābahah*.

a. Latar Belakang dikeluarkannya Fatwa DSN No.46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murābahah*

Dengan dikeluarkannya Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 mengenai Potongan Tagihan *Murābahah* yang dijelaskan di dalam fatwa tersebut tentang sistem pembayaran dalam akad *murābahah* pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah; bahwa dalam hal nasabah telah melakukan pembayaran cicilan dengan tepat waktu, maka ia dapat diberi penghargaan. Nasabah yang mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringanan. Keringanan dapat diwujudkan dalam bentuk potongan dari total kewajiban pembayaran. Kepastian hukum tentang masalah tersebut menurut ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa sebagai pedoman bagi LKS dan masyarakat secara umum.

b. Dasar Hukum

1) Firman Allah QS. Al-Ma'idah [5] : 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Hai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu”

2) Kaidah Fiqh

الْأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ إِلَّا بِأَحْضٍ إِلَّا أَنْ يُدَلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”

c. Isi Fatwa DSN Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murābahah*.

Isi dari Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murābahah* yaitu Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) *murābahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.

Jika ada salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Rukun dan Syarat *murābahah* antara lain:

- 1) Rukun *Murābahah*
 - a) Penjual.
 - b) Pembeli.
 - c) Barang yang diperjualbelikan.
 - d) Harga barang.
 - e) Pernyataan serah terima.

2) Syarat *Murābahah*

- a) Syarat yang berakad cakap bukm dan tidak dalam keadaan terpaksa.
- b) Barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas.
- c) Harga barang harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas.
- d) Pernyataan serah terima (ijab qabul) harus jelas dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang berakad.⁸

⁸ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 146-147.

BAB III

SISTEM RESTRUKTURISASI AKAD *IJĀRAH MUNTAHIA BITTAMLIK* PADA PEMBIAYAAN USAHA DI BRI SYARIAH KC DARMO SURABAYA

A. Deskripsi Umum BRI Syariah

1. Sejarah BRI Syariah¹

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT Bank BRISyariah Tbk telah resmi beroperasi. Kemudian PT Bank BRISyariah Tbk merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip Syariah Islam.²

Dua tahun lebih PT Bank BRISyariah Tbk hadir mempersembahkan bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip Syariah.³

Kehadiran PT Bank BRISyariah Tbk di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pandar cahaya yang mengikuti

¹ Bank Rakyat Indonesia Syariah, “Profil Perusahaan”, dalam https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah, diakses pada 4 April 2019.

² Ibid.

³ Ibid.

logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT Bank BRISyariah Tbk yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indobnesia (Persero), Tbk.,⁴

Aktivitas PT Bank BRISyariah Tbk semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indobnesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT Bank BRISyariah Tbk (proses *spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indobnesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT Bank BRISyariah Tbk.⁵

Saat ini PT Bank BRISyariah Tbk menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT Bank BRISyariah Tbk tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT Bank BRISyariah Tbk menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.⁶

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

Saat ini visi dari PT Bank BRISyariah Tbk merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indobnesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan PT. Bank Rakyat Indobnesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip syariah.⁷

Melancarkan kegiatan BRI Syariah mempunyai satu kantor pusat dan beberapa kantor cabang diantaranya:

Tabel 3.1
Alamat Kantor BRI Syariah⁸

1.	Kantor Pusat Jakarta	Jalan Abdul Muis No. 2-4, RT.2/RW.8, Petojo Selatan, Gambir, RT.11/RW.8, Petojo Selatan, Gambir, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10160
2.	Kantor Pusat Surabaya	Jalan Jendral Basuki Rahmat No. 122-38 Gedung BRI Tower LT 20 Surabaya
3.	Kantor Cabang Darmo Surabaya	Jalan Raya Diponegoro No. 16D, Wonokromo, Darmo, Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur 60241
4.	Kantor Cabang Surabaya Gubeng	Jalan Raya Gubeng No. 38 Kota Surabaya Kodepos 60281
5.	Kantor Cabang Pembantu HR. Muhammad Surabaya	Jalan. HR. Muhammad, Pradah KaliKendal, Dukuh Pakis, Kota Surabaya Jawa Timur Kodepos 60226

⁷ Ibid.

⁸ Bank Rakyat Indonesia Syariah, "Cabang BRISyariah", dalam <http://www.brisyariah.co.id>, diakses pada 15 April 2019.

6.	Kantor Cabang Pembantu Kapas Krampung Surabaya	Jalan. Kapas Krampung No. 220/II, Rangkah, Tambaksari, Kota Surabaya Jawa Timur Kodepos 60133
7.	Kantor Cabang Pembantu Mulyosari	Jalan. Raya Mulyosari No. 310, Dukuh Sutorejo, Kota Surabaya Jawa Timur Kodepos 60112
8.	Kantor Cabang Pembantu Ngagel Surabaya	Jalan Ngagel Jaya Selatan, Pucang Sewu, Gubeng, Kota Surabaya, Jawa Timur Kodepos 60283
9.	Kantor Cabang Pembantu Perak Surabaya	Jalan. Perak Barat No. 217C, Perak Utara, Pabean Cantian, Kota Surabaya Jawa Timur Kodepos 60165
10.	Kantor Cabang Rungkut Surabaya	Ruko Rungkut Megah Raya, Jalan. Raya Kali Rungkut, Blok. L2-3 No. 3, Rungkut Kidul, Rungkut, Kota Surabaya, Jawa Timur Kodepos 60293
11.	Kantor Cabang Pembantu Wiyung Surabaya	Jalan Wiyung Indah Blok A No. 10, Jajar tunggal, Wiyung, Kota Surabaya Jawa Timur Kodepos 60229
12.	Kantor Cabang Pembantu Rungkut Surabaya	Jalan. Raya Rungkut Kidul Industri No. 41, Rungkut Kidul, Rungkut, Kota Surabaya Jawa Timur Kodepos 60293
13.	Kantor Kas Pasar Grosir Surabaya	Jalan Dupak Emplasemen Stasiun Pasar Turi Blok J1 No. 1-3, 5-7 Kota Surabaya Kodepos 60172

2. Profil BRI Syariah KC Darmo Surabaya⁹

Nama : PT. Bank BRI Syariah Tbk.

⁹ Bank Rakyat Indonesia Syariah, "Cabang BRISyariah", dalam <https://www.brisyariah.co.id/locatorBRIS.php?f=branch>, diakses pada 04 April 2019 .

Alamat : Jalan Raya Diponegoro No.16D. Darmo, Wonokromo.
Wonokromo, kota SBY, Jawa Timur 60241

Telepon : (031)5611223

Situs Web : www.brisyariah.co.id

Kantor Layanan : Jalan Raya Diponegoro No.16D. Darmo, Wonokromo.
Wonokromo, kota SBY, Jawa Timur 60241

3. Visi dan Misi BRI Syariah¹⁰

a. Visi

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

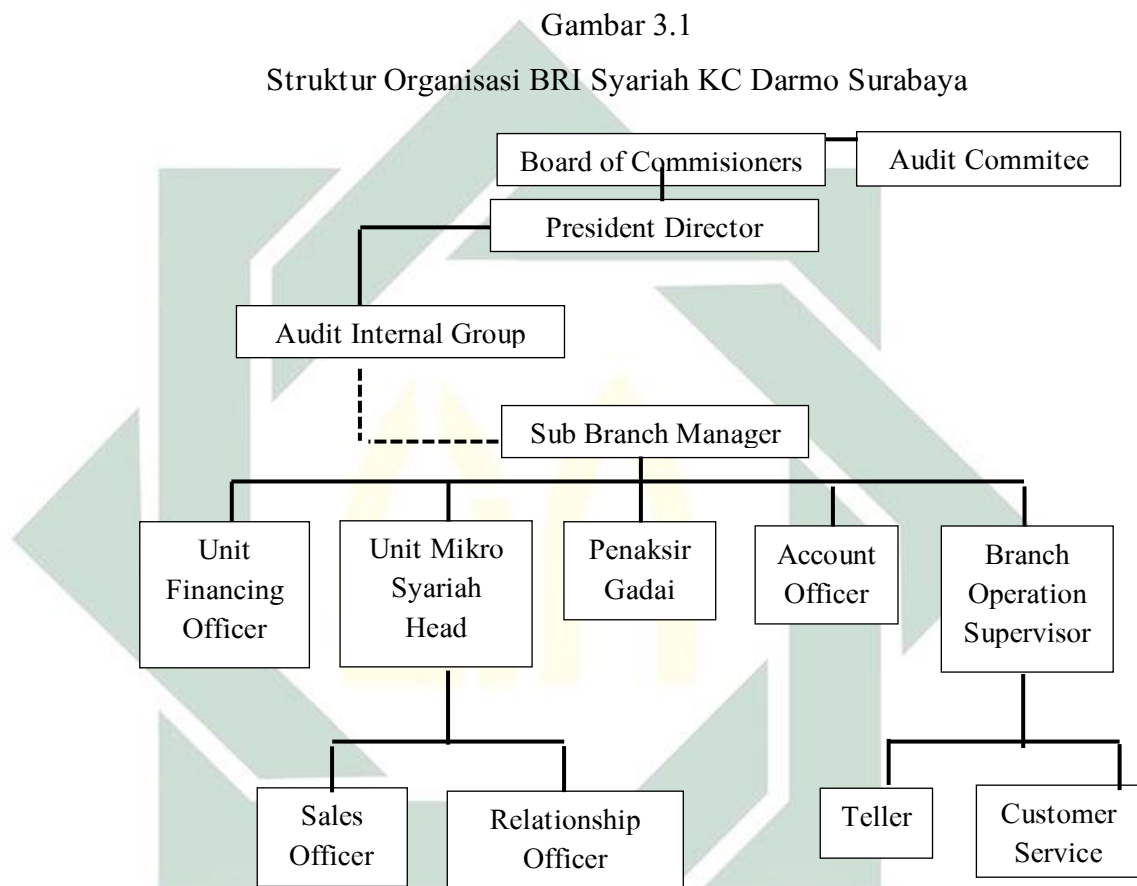
b. Misi

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- 4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.

¹⁰ Bank Rakyat Indonesia Syariah, "Tentang Kami", dalam https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=visimisi, diakses pada 4 April 2019.

4. Struktur organisasi BRI Syariah KC Darmo Surabaya

Berikut adalah struktur organisasi di BRI Syariah KC Darmo Surabaya:¹¹



Berdasarkan Struktur Organisasi tersebut akan di uraikan tugas, wewenang dan tanggung jawab dari masing-masing bagian, yaitu sebagai berikut:¹²

a. *Sub Branch Manager*

Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari *sub branch manager* adalah merencanakan, mengkoordinir seluruh kegiatan kantor cabang

¹¹ Yulia (*Customer Service*), *Wawancara*, Surabaya, 7 Mei 2019.

¹² Bisma Arianto, *Wawancara*, Surabaya, 8 Mei 2019.

yang meliputi kegiatan pemasaran dan operasional untuk menjamin tercapainya target yang ditetapkan secara efektif dan efisien untuk bank.

b. *Unit Financing Officer*

Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari *unit financing officer* adalah melakukan *review* pembiayaan, mencermati setiap pengajuan pembiayaan untuk diajukan ke komite kantor pusat. Tetapi untuk segmen mikro, mulai dari 5-500 juta rupiah.

c. Unit Mikro Syariah Head

Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari Unit Mikro Syariah Head adalah merencanakan, mengkoordinasikan dan menyediakan kegiatan unit mikro syariah untuk menjamin tercapainya target anggaran yang ditetapkan secara efektif dan efisien.¹³

d. *Sales Officer*

Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari *sales officer* adalah mempersiapkan dan melaksanakan rencana atas *account* pembiayaan untuk mencapai portofolio pembiayaan yang berkembang, sehat dan menguntungkan serta menjalankan disiplin proses *sales*.

e. *Relationship Officer*

Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari *relationship sales* adalah menagih pembayaran pada nasabah dengan cara terjun langsung ke lapangan.

¹³ Sulistri Aji (Unit Head KC Darmo Surabaya), *Wawancara*, Surabaya, 8 Mei 2019.

f. Penaksir Gadai

Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari penaksir gadai yaitu bertugas untuk melakukan operasional gadai. Mulai dari menaksir barang jaminan, melihat dan meneliti keaslian barang jaminan serta menjaga barang jaminan dalam khasanah. Selain itu penaksir gadai juga bertugas memberikan surat peringatan lelang kepada nasabah jika sudah jatuh tempo dan nasabah belum melunasinya.

g. *Account Officer*

Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari *account officer* adalah melakukan proses marketing untuk segmen komersial khususnya giro, deposito dan pembiayaan konsumtif. Memasarkan pembiayaan sesuai dengan ketentuan pembiayaan consumer dan target yang telah ditetapkan, melakukan proses pembiayaan baru dan perpanjangan meliputi antara lain detail analisa kualitatif, menyiapkan kelengkapan dan keabsahan dokumen pembiayaan serta mengusulkan pembiayaan kepada komite pembiayaan untuk mendapatkan keputusan, mengelola tingkat kesehatan pembiayaan nasabah binaan yang menjadi tanggung jawabnya dan mempertahankan kualitas pembiayaan yang sesuai dengan target yang telah ditetapkan.¹⁴

¹⁴ Erna Kurniati (AOKC Darmo Surabaya), *Wawancara*, Surabaya, 9 Mei 2019.

h. *Branch Operation Supervisor*

Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari *branch operation supervisor* adalah mengkoordinir kegiatan pelayanan perbankan transaksi operasional dan *teller*; menyetujui atau otorisasi transaksi layanan operasi *front office* sesuai kewenangan.

i. *Teller*

Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari *teller* adalah melayani nasabah untuk transaksi setor dan penarikan tunai untuk mencapai *service excellent*.¹⁵

j. *Customer Service*

Tugas, wewenang dan tanggung jawab dari *customer service* adalah melayani nasabah dengan memberikan informasi tentang produk dan layanan serta menerima dan menangani keluhan nasabah dan melakukan koordinasi dengan pihak-pihak terkait untuk penyelesaiannya, memahami semua produk dan layanan yang terkait dengan operasi layanan *customer service*.¹⁶

¹⁵ Chintya Aini (*Teller KC Darmo Surabaya*), *Wawancara*, Surabaya, 9 Mei 2019.

¹⁶ Zahra Annisa (*Customer Service*), *Wawancara*, Surabaya, 9 Mei 2019.

5. Produk-Produk BRI Syariah KC Darmo Surabaya

a. Produk Penghimpunan Dana¹⁷

Bank BRI Syariah menyediakan berbagai macam produk simpanan yang inovatif dengan investasi yang menguntungkan sesuai dengan prinsip syariah. Produk yang ditawarkan antara lain:

1) Giro BRI Syariah iB

Giro BRI Syariah iB merupakan simpanan nasabah yang berbentuk giro dengan prinsip *wadiah yad-dhamanah* yang merupakan titipan dana murni dengan seizing dari pemilik dana dapat dioperasikan oleh bank untuk mendukung sektor riil dengan jaminan bahwa dana dapat ditarik sewaktu-waktu oleh pemilik dana dengan menggunakan media cek atau bilyet giro.

2) Tabungan BRI Syariah iB

Tabungan BRI Syariah iB adalah simpanan dana pihak ketiga berbentuk tabungan dengan prinsip dipersembahkan untuk memberikan kemudahan nasabah dalam transaksi keuangan. Fasilitas yang diberikan berupa bebas biaya administrasi bulanan tabungan, setoran awal Rp 50.000, gratis biaya tarik tunai dan cek saldo. Selain itu nasabah dapat melakukan berbagai layanan perbankan seperti pembayaran tagihan bulanan listrik dan internet, pembayaran zakat, infaq dan shadaqah.

¹⁷ Bank Rakyat Indonesia Syariah, "Produk Perbankan", dalam <http://www.brisyariah.co.id>, diakses pada 4 April 2019.

3) Deposito BRI Syariah iB

Deposito BRI Syariah iB merupakan investasi baik secara individu maupun perusahaan dalam bentuk deposito yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu *mudrabah muthlaqoh* merupakan simpanan dana masyarakat yang oleh BRI Syariah dapat dioperasikan untuk mendapatkan keuntungan. Hasil keuntungan tersebut akan dibagi antara pemilik dana dan bank sesuai dengan nisbah yang disepakati. Dana nasabah akan diinvestasikan pada sektor riil yang menguntungkan untuk memajukan ekonomi umat.

4) Tabungan Haji BRI Syariah iB

Tabungan yang diperuntukkan bagi nasabah yang sudah merencanakan menunaikan ibadah haji. Produk ini sama seperti tabungan *mudharabah*, namun penarikannya hanya dapat digunakan untuk Perjalanan Ibadah Haji (BPIH). Nasabah yang berangkat haji akan mendapatkan souvenir untuk keperluan perjalanan di Tanah Suci dan penutupan asuransi jiwa. Pendaftaran calon jamaah haji ke Departemen Agama dilaksanakan melalui SISKOHAT (Sistem Komputerisasi Haji Terpadu).

c. Produk Penyaluran dana¹⁸

1) Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *Murabahah* menggunakan prinsip jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati dengan pihak bank selaku penjual dan nasabah selaku pembeli. Karakteristiknya adalah penjual harus memberitahukan harga pokok yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan pembayaran dapat dilakukan secara angsuran dengan kesepakatan bersama.

2) Pembiayaan *Musyarakah*

Pembiayaan *Musyarakah* adalah pembiayaan atas dasar prinsip bagi hasil yang porsinya disesuaikan dengan porsi penyertaan masing-masing pihak. Pembiayaan ini diperuntukkan bagi nasabah yang bermaksud mengembangkan usahanya namun masih kekurangan dana untuk merealisasikannya niat tersebut. Pembiayaan *Musyarakah* ini dapat diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan proyek dan modal ventura.

3) Pembiayaan *Mudharabah*

Pembiayaan *Mudharabah* adalah jenis pembiayaan atas dasar prinsip bagi hasil (*mudharabah muqayaddah*) sesuai dengan kesepakatan di muka dan apabila rugi ditanggung *shahibul maal*.

¹⁸ Ibid.

Pembiayaan ini dapat disalurkan untuk berbagai jenis usaha yakni perdagangan, perindustrian, pertanian, dan jasa.

4) Pembiayaan *Istishna*

Dalam skim ini nasabah memesan barang yang akan dibangun (seperti rumah) kepada bank, kemudian bank akan memesan kepada *developer* atau kontraktor untuk mengerjakan rumah yang diajukan. Jadi mekanismenya dilakukan secara paralel secara termin sesuai *progress* pembangunan. Setelah barang selesai dikerjakan dan diserahkan kepada nasabah pemesan, bank akan membukukan aset *istishna* dan selanjutnya nasabah membayar baik lunas maupun angsuran.

5) Wakalah

Prinsip wakalah adalah berupa surat kuasa. Kuasa ini diberikan dalam skim pembiayaan *murabahah*. Adakalanya bank tidak dapat mencari dan membeli sendiri barang yang akan dijual kepada nasabah. Dalam kasus demikian, bank memberikan kuasakepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan. Selanjutnya, nasabah menyerahkan bukti-bukti kuitansi dan dokumen pembelian kepada bank.

6) Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR BRI Syariah iB)

Pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) dengan

pembayarannya secara angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun.

7) Pembiayaan Kepemilikan Kendaraan Bermotor (KKB BRI BRI Syariah iB)

KKB BRI BRI Syariah iB adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan kendaraan mobil dan BRI Syariah kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutuhan kendaraan dengan pengembalian secara angsuran/mencicil dalam jangka waktu yang disepakati.

8) Pembiayaan Mikro (Mikro iB)

Pembiayaan yang diperuntukkan bagi wiraswasta skala mikro yang ditujukan untuk usaha produktif dan usahanya sesuai syariah, dengan plafon Rp. 5 juta – Rp 500 juta.

9) Pembiayaan *Qardhul Hasan*

Pembiayaan ini timbul dikarenakan dana yang digunakan untuk pembiayaan ini bukan berasal dari dana produktif, melainkan diambil dari dana zakat, infaq, shadaqah. Alokasi pembiayaan ini adalah untuk keperluan social baik secara individu maupun kelompok dalam rangka mewujudkan tanggung jawab sosialnya. Dari pembiayaan ini bank tidak menggunakan tambahan keuntungan sama sekali. Walaupun pihak nasabah akan

menambahkan dari perputaran usahanya, maka dana tersebut hanya akan menambah dana zakat, infaq, shadaqah.

10) Pembiayaan Multiguna (KMG) iB

Fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan oleh BRI Syariah kepada nasabah perorangan untuk kepemilikan barang-barang multiguna selain rumah dan mobil dengan pembayaran secara angsuran/cicilan dalam jangka waktu yang disepakati. Pembiayaan ini untuk membiayai seluruh atau sebagian atas kepemilikan motor, barang elektronik, bahan-bahan bangunan, dan lain-lain.

11) Gadai BRI Syariah iB

Merupakan produk pembiayaan dengan jaminan berupa emas sebagai salah satu alternative memperoleh uang tunai dengan cepat.

d. Produk Jasa¹⁹

Dalam keunggulan teknologi perbankan, bank BRI Syariah menyediakan jasa-jasa perbankan guna memberikan kemudahan bagi nasabah dalam bentuk:

1) Transfer (iriman uang)

Dengan teknologi *online*, nasabah mendapatkan kemudahan pengiriman uang seketika, baik antarsesama kantor cabang BRI Syariah maupun kantor cabang BRI lain.

¹⁹ Ibid.

2) Inkaso

Bagi nasabah yang membutuhkan penagihan warkat-warkat yang berasal dari kota-kota lain secara cepat dan aman dapat menggunakan jasa inkaso kepada BRI Syariah.

3) SMS Banking

Merupakan produk layanan perbankan berbasis teknologi seluler yang memberikan kemudahan melakukan berbagai transaksi perbankan.

4) Dana Talangan Haji

Merupakan layanan pinjaman (*qard*) untuk perolehan nomor porsi pelaksanaan ibadah haji dengan pengembalian yang ringan dan pilihan jangka waktu yang fleksibel beserta jasa penggunaannya sehingga memudahkan nasabah.

5) Kartu ATM BRI Syariah iB

Kartu ATM BRI Syariah iB merupakan kartu khusus yang diberikan oleh bank kepada pemilik rekening untuk transaksi elektronik atas rekening nasabah yang ada di bank.

B. Mekanisme Sistem Restrukturisasi Akad *Ijārah Muntahia Bittamlik* pada Pembiayaan Usaha Di BRI Syariah KC Darmo Surabaya

Pembiayaan Usaha merupakan produk pembiayaan usaha yang diperuntukkan bagi masyarakat menengah yang memiliki usaha kecil (mikro) untuk dijadikan tambahan modal seperti masyarakat yang memiliki usaha

sembako, pakaian, pedagang pasar, masyarakat yang memiliki took, bengkel dan lain sebagainya.

Praktik pembiayaan dengan akad *ijārah muntahia bittamlik* di BRI Syariah KC Darmo sering menggunakan akad *ijārah muntahia bittamlik* yang dibiayai oleh Bank untuk pengadaan barang kepada nasabah dan menerapkan *ijārah muntahia bittamlik* secara langsung, dalam artian BRI Syariah KC Darmo memberikan kuasa kepada nasabah untuk membayar angsuran kepada Bank selaku pemberi sewa. Akad yang dilakukan terlebih dahulu akad *ijārah muntahia bittamlik* setelah itu jika nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar maka nasabah dapat melakukan restrukturisasi akad yaitu potongan tagihan dengan menggunakan akad *murābahah*.

Dalam pembiayaan ini, Pihak BRI Syariah KC Darmo tidak memberikan pembiayaan untuk pembelian barang yang diinginkan nasabah tetapi pembiayaan ini diperuntukkan untuk membiayai suatu usaha dengan cara bank yang membiayai secara keseluruhan tetapi dengan catatan nasabah mengangansur setiap bulannya kepada bank. Berikut hasil wawancara dengan Admin Pembiayaan. Bapak Bisma Arianto sebagai berikut:

Untuk jumlah pembiayaan yang dibiayai bisanya tidak bisa melebihi dari 500juta, karena kita juga tidak mau mengambil risiko kerugian jika ditengah jalan ternyata ada masalah dalam pembiayaan atau dalam pembayaran angsuran setiap bulannya.²⁰

²⁰ Bisma Arianto (Admin Pembiayaan), *Wawancara*, Surabaya, 14 Mei 2019.

Dalam hal ini pihak bank harus melakukan penilaian yang umum untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar membutuhkan dan beriktikad baik, maka dilakukan dengan analisis 5C+1S sebagai berikut:

1. *Character*

Pemberian pembiayaan bank dasarnya juga kepercayaan atau keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang dijanjikan.

2. *Capacity*

Penilaian mengenai kemampuan calon debitur untuk melunasi kewajiban-kewajibannya dan kegiatan usaha yang dilakukannya akan dibiayai dengan pembiayaan bank.

3. *Capital*

Modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur, besar capital ini dapat dilihat dari neraca pembukuan, yaitu berupa himpunan laba yang ditahan, cadangan dan lain-lain.

4. *Collateral*

Barang jaminan yang diserahkan oleh debitur sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterimanya dari bank.

5. *Condition of Economy*

Situasi dan kondisi ekonomi politik, social, budaya yang dapat mempengaruhi keadaan perekonomian dan keuangan pada suatu saat dan dapat mempengaruhi kelancaran usaha dari perusahaan/debitur yang menerima pembiayaan.

6. *Shariah*

Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar syariah sesuai dengan Fatwa DSN “pengelola tidak boleh menyalahi hukum syariah Islam dalam tindakannya”.

Adapun ketentuan-ketentuan atau hal-hal yang berkaitan dengan Pembiayaan di BRI Syariah KC Darmo antara lain:

1. Persyaratan Umum

- a. Warga Negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia,
- b. Usia minimal 21 tahun/telah menikah untuk usia diatas 18 tahun,
- c. Wiraswasta yang usahana sesuai prinsip syariah,
- d. Lama usaha calon nasabah,
- e. Tujuan pembiayaan untuk kebutuhan modal kerja atau investasi,
- f. Memiliki usaha tetap,
- g. Jaminan atas nama milik sendiri atau pasangan atau orang tua atau anak kandung,
- h. Biaya administrasi mengikuti syarat dan ketentuan yang berlaku.

2. Persyaratan Dokumen Umum

Persyaratan dokumen umum merupakan persyaratan dokumen nasabah yang harus dipenuhi oleh nasabah pada semua pembiayaan.

Persyaratan tersebut adalah:

- a. Foto copy KTP calon nasabah dan pasangan
- b. Kartu Keluarga dan akta nikah

- c. Akta cerai/surat kematian (pasangan), serta
- d. Surat izin usaha/surat keterangan usaha

3. Persyaratan Dokumen Khusus

Persyaratan dokumen khusus meruakan persyaratan dokumen nasabah yang harus dipenuhi untuk produk pembiayaan. Persyaratan tersebut adalah jaminan dan NPWP.

Kebijakan dan prosedur restrukturisasi pembiayaan mencakup paling kurang hal-hal sebagai berikut:

- a. Penetapan satuan kerja khusus untuk menangani restrukturisasi pembiayaan
- b. Penetapan limit wewenang memutus pembiayaan yang direstrukturisasi
- c. Kriteria pembiayaan yang dapat direstrukturisasi
- d. Sistem dan *standart operating procedure* restrukturisasi pembiayaan, termasuk penetapan penyerahan pembiayaan yang akan direstrukturisasi kepada satuan kerja khusus dan penyerahan kembali pembiayaan yang telah berhasil direstrukturisasi kepada kerja pengelola pembiayaan
- e. Sistem informasi manajemen pembiayaan yang direstrukturisasi
- f. Penetapan jumlah maksimal pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan terhadap pembiayaan yang tergolong non lancar (kurang lancar, diragukan, dan macet). Batas jumlah maksimal yang dimaksud berlaku untuk keseluruhan pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan dengan

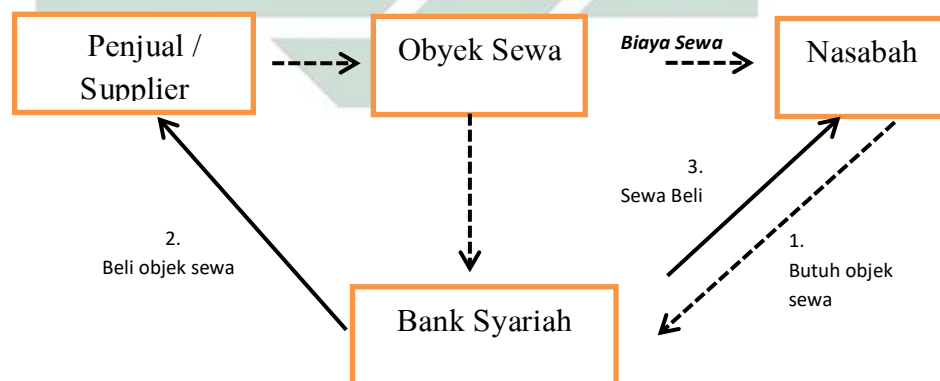
kolektibilitas non lancar bukan untuk masing-masing kolektibilitas dari pembiayaan non lancar.

- g. BUS atau UUS melakukan penyempurnaan terhadap kebijakan dan prosedur restrukturisasi pembiayaan apabila berdasarkan hasil analisis Bank Indonesia, kebijakan dan prosedur tersebut dinilai kurang memerlukan prinsip kehati-hatian dan / atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tabel 3.2
Produk Sewa

No	Produk	Prinsip Syariah
1	Sewa Beli	<i>Ijārah Muntahia Bittamlik</i>
2	Pembiayaan untuk akuisisi asset	<i>Ijārah Muntahia Bittamlik</i>

Gambar 3.2
Skema Kerja Prinsip *Ijārah*



Sumber: Dokumentasi BRI Syariah KC Darmo Surabaya

Perjanjian diawal dengan akad *ijārah muntahia bittamlik* harus ditentukan bahwa BRI Syariah memberi kuasa kepada calon nasabah untuk

membeli barang yang akan menjadi objek *ijārah*.²¹ Dengan demikian di perjanjian *ijārah muntahia bittamlik* akadnya adalah *ijārah* dengan *wa'ad* jual beli/hibah yang akan ditandatangani setelah *ijārah* berakhir (jika nasabahnya menghendaki).

Penyebab terjadinya restrukturisasi pembiayaan *ijārah muntahia bittamlik* ke pembiayaan *murābahah*, yaitu pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya selalu memiliki potensi risiko kegagalan pembayaran yang menimbulkan pembiayaan bermasalah. Untuk mengurangi tingkat risiko yang timbul dari pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, BRI Syariah KC Darmo Surabaya juga memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat, yang meliputi:

1. Bank tidak boleh memberikan pembiayaan yang melampaui batas maksimum penyaluran dana.
2. Bank tidak diperbolehkan memberikan pembiayaan kepada usaha yang sejak awal telah dinilai kurang sehat dan akan memberikan kerugian.
3. Bank tidak diperbolehkan memberikan pembiayaan yang digunakan untuk pembelian saham, dan modal kerja jual beli saham.
4. Bank tidak boleh memberikan pembiayaan tanpa surat perjanjian tertulis.
5. Bank tidak boleh memberikan pembiayaan kepada nasabah yang masih tergolong dalam pegawai honor.²²

²¹ Iswahjudi A. Karim, *Pembiayaan Ijarāh Muntahiyya Bittamlik* (Jakarta: KarimSyah Law Firm, 2005), 5.

²² Sales Marketing BRI Syariah KC Darmo, *Wawancara*, Surabaya, 14 Mei 2019.

Pembiayaan yang diberikan oleh BRI Syariah KC Darmo Surabaya kepada debitur diharapkan dapat berjalan dengan lancar, oleh sebab itu bank menerapkan prinsip berhati-hati dalam pengelolaan pembiayaan bermasalah, maka bank akan menyebut debitur sebagai nasabah *wanprestasi*.

BRI Syariah KC Darmo Surabaya memiliki kriteria tersebut terhadap debitur yang dianggap wanprestasi sebagai berikut:

1. Debitur yang tidak memiliki saldo blokir, jadi setiap nasabah yang memiliki pembiayaan di BRI Syariah KC Darmo Surabaya sesuai akadnya wajib menjaga satu kali angsuran yaitu sa;dp blokir di rekening aplikasi.
2. Debitur yang tidak memenuhi kewajiban pembiayaan, maksudnya yaitu debitur yang lalai/lupa dalam membayarkan kewajiban angsuran setiap bulannya. Hal ini dapat dilihat dari saldo blokir debitur yang ada pada rekening aplikasi.
3. Debitur dalam melakukan pembayaran tidak berkesinambungan. Apabila diketahui debitur melakukan *wanprestasi* pihak bank biasanya memberikan sanksi kepada debiturnya. Namun pada BRI Syariah, sistem pemberian sanksi tidak berlaku apabila diketahui terdapat debitur *wanprestasi*.²³

Pembiayaan bermasalah merupakan semua pembiayaan memiliki sebuah risiko yang tinggi karena nasabah telah gagal menghadapi masalah dalam pembiayaannya atau memenuhi kewajibannya. Seperti yang

²³ *Customer Service* BRI Syariah KC Darmo, *Wawancara*, Surabaya, 15 Mei 2019.

disampaikan oleh mbak febli selaku *collection* di BRI Syariah KC Darmo Surabaya, sebagai berikut:

Pembiayaan yang bermasalah pada bank ini banyak, dan kebetulan saya disini menangani bagian *collection* yang bertugas menangani nasabah yang bermasalah mulai dari KWS YES yaitu nasabah yang tidak memiliki saldo blokir, jadi setiap nasabah yang ada angsuran di BRI Syariah itu sesuai dengan akadnya wajib menjaga satu kali angsuran yaitu di blokir dari rekening aplikasi.”

Akan tetapi perlu ditelusuri mengapa debitur *wanprestasi*, apakah karena terpaksa (apakah karena usahanya mengalami penurunan sehingga debitur mengalami kesulitan untuk membayar angsuran), keluar dari pekerjaannya (PHK) dan sebagainya, biasanya pada bank keadaan seperti ini sering disebut dengan *goodwill* atau debitur *wanprestasi* dengan sengaja tidak membayar angsurannya atau debitur tidak ada itikad baik untuk memenuhi kewajibannya kepada bank, atau yang biasa disebut *onwill*. Jika debitur dalam keadaan *onwill* (tidak ada itikad baik) maka pihak bank akan langsung mengambil jalur hukum sebagai jalan keluar terakhir. Namun jika debitur dalam keadaan *goodwill* (ada itikad baik) maka bank akan memberikan toleransi dalam hal penyelamatan pembayaran angsuran, yaitu dengan cara restrukturisasi pembiayaan bermasalah bisa juga dengan berpindah akad untuk memudahkan nasabah untuk memenuhi kewajibannya kepada bank.

Dari ketentuan Bank Indonesia, restrukturisasi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah meliputi:

1. Penurunan imbalan atau bagi hasil;
2. Pengurangan tunggakan imbalan atau bagi hasil;

3. Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan;
4. Perpanjangan jangka waktu pembiayaan;
5. Penambahan fasilitas pembayaran;
6. Pengambilan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
7. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan pada perusahaan debitur;

Langkah-langkah tersebut dalam pelaksanaannya bisa dilakukan secara bersamaan (kombinasi), dan dengan berpedoman kepada penyelesaian dalam hukum islam sebagaimana dijelaskan di muka dengan ketentuan-ketentuan Fatwa DSN-MUI berkaitan dengan penyelesaian piutang.²⁴ Bahwa restrukturisasi merupakan suatu cara penyelesaian yang sejalan dengan prinsip syariah dalam penyelesaian utang/kewajiban dari pembiayaan bermasalah.

Khusus mengenai konversi akad *ijārah muntahia bittamlik*. Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/II/2002 antara lain menyatakan bahwa Lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan *konversi akad ijārah muntahia bittamlik* bagi nasabah yang tidak dapat menyelesaikan/melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif, dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Akad *ijārah muntahia bittamlik*, dihentikan dengan cara:
 - a. Objek *ijārah muntahia bittamlik*, dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar;
 - b. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan;

²⁴ Djamil Faturrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 85-86.

- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad *murābahah* atau bagian dari *muḍharābah* dan *mushārahah*;
 - d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan nasabah.
2. LKS dan nasabah eks- *ijārah muntahia bittamlik*, tersebut dapat membuat *akad baru* dengan akad:
- a. *Murābahah* atas barang tersebut;
 - b. *Muḍharābah*, atau
 - c. *Mushārahah*.²⁵

Apabila disandingkan PBI No. 8/21/PBI/2006 dengan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/II/2002 diatas, maka dapat disimpulkan bahwa konversi akad *ijārah muntahia bittamlik* kepada akad pembiayaan *murābahah* atau *mushārahah* atau *muḍharābah* sebagaimana disebutkan didalam Fatwa, merupakan bagian dari restrukturisasi pembiayaan sebagaimana diatur dalam PBI No.8/21/PBI/2006. Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, antara lain dijelaskan restrukturisasi untuk masing-masing jenis pembiayaan sebagai berikut:

1. Pembiayaan dalam bentuk *ijārah muntahia bittamlik* dapat di restrukturisasikan dengan cara:
 - a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

²⁵ Ibid., 86-87.

- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*)
 - c. Penataan kembali (*restructuring*) dengan melakukan Konversi akad *ijārah* atau *ijārah muntahia bittamlik* menjadi *murābahah*.
 - d. Penataan kembali (*restructuring*) dengan melakukan konversi menjadi penyertaan modal sementara.
2. Pembiayaan dalam bentuk piutang *murābahah* dapat dilakukan restrukturisasi dengan cara:
- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*);
 - b. Persyaratan kembali (*reconditioning*);
 - c. Penataan kembali (*restructuring*).

BAB IV

ANALISIS FATWA DSN NO. 27/DSN-MUI/III/2002 DAN FATWA DSN NO. 46/DSN-MUI/II/2005 TERHADAP SISTEM RESTRUKTURISASI AKAD *IJARAH MUNTAHIA BITTAMLIK* PADA PEMBIAYAAN USAHA DI BRI SYARIAH KC DARMO SURABAYA

A. Analisis Terhadap Sistem Restrukturisasi Akad *Ijārah Muntahia Bittamlik* pada Pembiayaan Usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya

BRI Syariah KC Darmo merupakan lembaga keuangan syariah yang didirikan oleh Bank Arta Jasa. Lembaga Keuangan Syariah ini bergerak dalam bidang penghimpunan (*funding*) dan pembiayaan (*financing*).

Pembiayaan merupakan salah satu produk diantara produk utama di lembaga keuangan. Begitu juga pembiayaan yang diberikan oleh BRI Syariah kepada nasabahnya. Salah satunya yakni pembiayaan mikro. Pembiayaan mikro adalah produk pembiayaan usaha yang diperuntukkan bagi masyarakat menengah yang memiliki usaha kecil (mikro) untuk dijadikan tambahan modal seperti masyarakat yang memiliki usaha sembako, pakaian, pedagang pasar, masyarakat yang memiliki toko, bengkel dan lain sebagainya.¹ Produk pembiayaan Mikro ini bertujuan memberi pembiayaan mikro guna memenuhi kebutuhan modal dan juga investasi, untuk keperluan modal biasanya berjangka waktu 3 tahun sedangkan untuk keperluan investasi bisa berjangka sampai 5 tahun. BRI Syariah KC Darmo menetapkan program pembiayaan mikro atau pembiayaan usaha dengan menggunakan akad *ijārah muntahia bittamlik* yang disertai dengan akad *murābahah*.

¹ Qudrah, *Wawancara*, Surabaya, 16 April 2019.

Ijārah muntahia bittamlik adalah pembiayaan yang saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al māl* dengan pihak yang membutuhkan pembiayaan melalui transaksi sewa-menyewa dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga sewa terdapat nilai yang lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi pemilik modal dan pembayarannya atau pengembalian dilakukan secara tunai atau angsur.² Sedangkan *ijārah muntahia bittamlik* adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa. Dalam sistem sewa menyewa ini pihak nasabah mewakilkan pembeliannya kepada bank, dengan demikian akad yang di gunakan pertama yaitu akad *ijārah muntahia bittamlik* ketika akad *ijārah muntahia bittamlik* berlangsung dan nasabah memiliki ketidakmampuan untuk melanjutkan pembayaran angsuran maka nasabah dapat mengajukan restrukturisasi pembiayaan dengan mengakhiri akad *ijārah muntahia bittamlik* dan mengganti dengan akad *murābahah* untuk meringankan beban nasabah.

Praktik akad *ijārah muntahia bittamlik* yang diterapkan oleh BRI Syariah KC Darmo Surabaya dalam praktiknya tidak diterapkan pengadaan barang melainkan dengan jalan memberikan kewenangan atau mewakilkan kepada bank atas penyewaan atau pembelian barang yang dibutuhkan nasabah dengan menggunakan akad *ijārah muntahia bittamlik*, artinya

² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2012), 136.

perjanjian *ijārah muntahia bittamlik* diselesaikan dahulu baru menggunakan akad baru yaitu akad *murābahah*.

Pembiayaan usaha mikro di BRI Syariah KC Darmo yang menggunakan akad *ijārah muntahia bittamlik* dan setelah direstrukturisasi pembiayaan menjadi akad *murābahah* adalah upaya yang dilakukan untuk memudahkan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran agsuran nasabah dan nasabah mendapatkan kebtuhan yang sesuai dengan keinginannya. Semua berkas yang dibutuhkan oleh nasabah dengan menggunakan akad *ijārah muntahia bittamlik* sudah dipersiapkan oleh pihak bank BRI Syariah KC Darmo. Dalam hal ini, bisa dikatakan klausula baku dan nasabah hanya bertugas untuk mematuhi dan memenuhi ketentuan yang sudah dipersiapkan oleh pihak BRI Syariah KC Darmo Surabaya.

Akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya pada praktiknya sudah diterapkan. Hal ini terbukti bahwa pembiayaan yang dilakukan berdasarkan ketentuan dan kesepakatan yang berlaku antara pihak BRI Syariah KC Darmo Surabaya dan pihak nasabah. Misalnya dalam penentuan *margin* keuntungan, dalam halini antara pihak bank dan nasabah sudah saling sepakat. Dalam sistem pembayaran pembiayaan yakni menggunakan sistem angsuran dengan jangka waktu yang sudah disepakati bersama dan disampaikan pada awal perjanjian serta adanya sebuah kesepakatan.

Apabila BRI Syariah KC Darmo Surabaya menggunakan akad *ijārah muntahia bittamlik* dalam pembiayaan usaha mikro, maka sebaiknya harus

sesuai dengan aturan tahapan atau aturan urutannya yang telah ditentukan oleh Bank BRI Syariah KC Darmo Surabaya. Mulai dari proses tahapan awal yaitu pengajuan pembiayaan, pemberian putusan pembiayaan, pembuatan perjanjian pembiayaan, dokumen dan administrasi pembiayaan, persetujuan pencairan pembiayaan, dan pembinaan dan pengawasan.

Selain itu, kelemahan dari pihak Bank BRI Syariah KC Darmo Surabaya dalam menerapkan konsep akad *ijārah muntahia bittamlik* yang dilakukan secara bersamaan adalah pihak BRI Syariah KC Darmo Surabaya tidak menjalin kontrak kerjasama dengan pihak ketiga atau *supplier*, memang dalam reori tidak ada ketentuan yang mengharuskan pihak BRI Syariah KC Darmo Surabaya menjalin kerjasama dengan *supplier* atau pihak.

Restrukturisasi merupakan upaya perbaikan yang dilakukan oleh pihak bank dalam kegiatan pembiayaan terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya kepada bank. Restrukturisasi dapat dilakukan dalam berbagai cara, serta dapat dilakukan pada saat pembiayaan belum termasuk kedalam pembiayaan bermasalah.

Strategi dalam menangani pembiayaan bermasalah, terdiri dari dua pilihan. Pertama, melanjutkan hubungan baik dengan nasabah. Strategi ini dilakukan jika nasabah memenuhi beberapa kriteria bahwa nasabah dinilai kooperatif dan masih memiliki prospek usaha yang baik, serta melakukan langkah-langkah restrukturisasi (*rescheduling*, *reconditioning* atau *restructuring*). Jika strategi ini dilakukan maka langkah selanjutnya adalah pihak BRI Syariah akan menghubungi nasabah dan memberitahukan perihal

restrukturisasi atas pembiayaannya. Pihak bank akan melakukan evaluasi dan analisa restrukturisasi pembiayaan bermasalah dengan menggunakan Analisa Penyelesaian Pembiayaan *ijārah muntahia bittamlik* bermasalah berdasarkan strategi penyelamatan yang ditetapkan melalui pembahasan bersama.³

B. Analisis Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 Terhadap Sistem Restrukturisasi *Ijārah Muntahia Bittamlik* pada Pembiayaan Usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya

Dalam Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijārah Muntahia Bittamlik* disebutkan:

“Perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.”

Berdasarkan Dalam Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijārah Muntahia Bittamlik* berdasarkan Prinsip Syariah terdapat ketentuan-ketentuan khusus yang harus dimiliki atau diterapkan disetiap Bank yang berbasis Syariah. Apabila Bank Syariah tersebut tidak mematuhi atau tidak sesuai aturan yang ada pada Fatwa DSN-MUI, maka Bank Syariah tersebut telah melanggar peraturan perundang-undangan yang ada pada fatwa.

Penulis berpendapat bahwa konsep *ijārah muntahia bittamlik* yang diterapkan oleh Bank BRI Syariah KC Darmo Surabaya adalah sesuai dengan konsep *ijārah muntahia bittamlik* yang ada dalam prinsip Islam yaitu suatu perjanjian pembiayaan *ijārah muntahia bittamlik* dimana akad sewa terjadi

³ Trisadini, “Penanganan Risiko Hukum Pembiayaan di Bank Syariah”, *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 29, No. 1 (Januari-April, 2014), 3.

antara bank (sebagai pemilik barang) dengan nasabah (sebagai penyewa), dan disini bank memberikan pembiayaan pembelian barang yang diperlukan nasabah (sebagai penyewa), dan disini bank memberikan pembiayaan pembelian barang yang diperlukan nasabah (penyewa) dengan mengeluarkan Surat Pemesanan Barang, dengan sistem pembayaran yang dapat dibayar dengan angsuran sewa dan sudah termasuk angsuran pokok harga barang.

Adanya unsur penambahan terhadap harga jual beli dan harga pokok disini tidak dapat dikategorikan bunga (*riba* yang diharamkan dalam *Alquran* dan *hadis*). Sebab disini transaksinya perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan penyewa, sifat pengalihan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijārah* biasa. Dalam hal ini bank menyewakan barang kepada nasabah dan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir akad, maka bank sebagai pemilik barang akan mengambil keuntungan.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah mengeluarkan Fatwa yang berhubungan dengan Akad *ijārah muntahia bittamlik* yakni pada tepatnya dalam Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002. Dalam fatwa ini dijelaskan mengenai praktik sewa-beli, yaitu dalam perjanjian sewa-menyewa akad *ijārah muntahia bittamlik* yang harus diterapkan dalam Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Ditinjau dari Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/II/2002 disebutkan bahwasananya salah satu rukun dan syarat sahnya adalah objek akad *ijārah muntahia bittamlik* dalam

objek akad *ijārah muntahia bittamlik* ini dijelaskan ketentuan-ketentuannya yaitu:⁴

1. Objek *ijārah* adalah harus manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa;
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak;
3. Pemenuhan manfaat atau jasa harus yang bersifat diperbolehkan (tidak diharamkan);
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah;
5. Manfaat barang atau jasa harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan yang akan mengakibatkan sengketa;
6. Spesifikasi manfaatbarang atau jasa harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah *ijārah*.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak;
9. Kelenturan dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak.

Salah satu dari ketentuan-ketentuan mengenai obejk *ijārah* disebutkan adanya sewa atau upah yang dibayarkan nasabah kepada pihak LKS. Upah merupakan hak pekerja yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak dan

⁴ Muhammad, *Manajemen Keuangan Syariah* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014), 313.

harus dibayarkan oleh pemberi kerja, dalam hal ini upah diberikan kepada pihak Bank BRI Syariah KC Dramo sebagai jasa untuk penyimpanan dan perawatan barang agunan atau barang yang dijaminkan kepada pihak bank. Menurut riwayat Ibn Majah dan Ibnu Umar :

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَوْ جَرَّهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

Hadis ini menegaskan tentang anjuran untuk menyegerakan upah orang yang dipekerjakannya. Anjuran ini secara langsung mengakui bahwa akad upah mengupah merupakan salah satu akad dari sekian banyak akad yang dapat di praktikkan.

Praktik yang dilakukan oleh BRI Syariah KC Darmo dalam sistem restrukturisasi pembiayaan usaha yang berakad *ijārah muntahia bittamlik* sudah berpedoman pada Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 yang mengikuti ketentuan umum yang ada dalam Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/VI/2000, yang mana dalam Fatwa tersebut dijelaskan bahwa dalam sistem restrukturisasi pembiayaan usaha yang berakad *ijārah muntahia bittamlik* dapat menggunakan akad *murābahah* untuk proses merestrukturisasi pembiayaan usaha tersebut, sedangkan akad *murābahah* untuk meringankan beban nasabah kepada pihak Bank BRI Syariah KC Darmo sebagai jalan keluar ketika nasabah mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya kepada bank. Dalam Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 dijelaskan dalam bagian ketentuan khusus poin e, f, g dan h, yang mana dijelaskan bahwasannya *murtahin* (Bank BRI Syariah KC Darmo)

dapat membebaskan biaya pemeliharaan oleh nasabah Bank BRI Syariah untuk besaran pemeliharaan dan penyimpanan barang agunan atau barang jaminan dan barang tersebut tidak boleh dikaitkan dengan jumlah pembiayaan yang akan dibiayai oleh bank.

Dalam Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murābahah* disebutkan:

“Sistem pembayaran dalam akad *murābahah* pada LKS pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara kedua belah pihak, dalam hal nasabah telah melakukan pembayaran dengan tepat waktu, maka ia dapat diberi penghargaan. Sedangkan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan dalam hal pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringanan.”

Berdasarkan dalam Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan tagihan *murābahah* berdasarkan prinsip syariah terdapat ketentuan-ketentuan khusus yang dapat dimiliki dan diterapkan di setiap Bank yang berbasis syariah. Apabila Bank Syariah tersebut tidak mematuhi atau tidak sesuai dengan yang ada pada Fatwa DSN-MUI, maka bank syariah tersebut telah melanggar Peraturan Perundang-Undangan yang ada pada Fatwa.

Penulis berpendapat bahwa konsep Potongan tagihan *murābahah* yang diterapkan oleh BRI Syariah KC Darmo adalah sesuai dengan konsep *murābahah* yang ada di dalam prinsip Islam yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.⁵ Suatu akad dikatakan tidak sah

⁵ Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

apabila ada salah satu rukun dan syarat yang tidak terpenuhi. Adapun rukun *murābahah* yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut :⁶

1. Adanya pihak-pihak yang melakukan akad, yaitu penjual dan pembeli;
2. Obyek yang diakadkan, yaitu barang yang diperjualbelikan, dan harga;
3. Akad/shighat yang terdiri dari ijab (serah) dan qabul (terima).

Sebagaimana yang tercantum dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* syarat dari adanya pihak-pihak yang melakukan akad adalah penjual dan pembeli, yakni disebut dengan Bank dan nasabah. Obyek yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh Syariah Islam.⁷

Sedangkan, rukun *murābahah* yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

1. Penjual
2. Pembeli
3. Obyek Jual Beli
4. Harga
5. Ijab Qabul

Ketentuan dalam akad *murābahah* dalam perbankan syariah adalah sebagai berikut:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murābahah* yang bebas riba;
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh Syariah islam;
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;

⁶ Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 56.

⁷ Ibid.

4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba;
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berutang;
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan;
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati;
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah berupa pengikatan jaminan dan atau asuransi;
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga akad *wakālah* , akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Sebagaimana yang tercantum dalam Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murābahah* Dalam Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murābahah*. Didalam fatwa ini menjelaskan tentang potongan yang diberikan LKS kepada nasabah yang merupakan sebuah bentuk penghargaan bagi nasabah yang melakukan pembayaran dengan tepat waktu karena pembiayaan *murābahah* sendiri umumnya dilakukan secara cicil, sedangkan bagi nasabah yang mengalami

penurunan kemampuan dalam pembayaran LKS dapat memberikan keringanan, pemberian penghargaan dan intensif keringanan diberikan LKS dalam bentuk potongan dari total kewajiban pembayaran, dengan ketentuan:

1. LKS boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) *murābahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
2. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan LKS.
3. Pemberian potongan tidak di perjanjikan dalam akad.

Potongan tagihan *murābahah* memiliki ketentuan bagi nasabah yang tidak mampu membayar. Ketentuan mengenai potongan tagihan *murābahah* diatur di dalam Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murābahah* juga diatur didalam Peraturan Bank Indonesia tentang Restrukturisasi pembiayaan yaitu pada restrukturisasi dengan cara *reconditioning*.

Penjelasan dari Fatwa DSN-MUI diatas diperoleh informasi bahwa besaran potongan yang diberikan atas ketiga kondisi tersebut diserahkan sepenuhnya kepada kebijakan perbankan syariah. Artinya, berapapun besaran potongan yang diberikan kepada nasabah tergantung dari kebijakan perbankan itu sendiri. Bahkan terdapat dua kemungkinan yaitu dapat diberikan potongan tagihan dan tidak diberikannya potongan tagihan karena terlihat jelas dari kata “boleh memberikan potongan sebagaimana keterangan

Fatwa DSN-MUI diatas.” Dengan demikian, potongan-potongan tersebut dihukumi sunnah atau wajib dilakukan.

Fatwa DSN tersebut di atas, filosofi restrukturisasi pembiayaan dengan cara mengkonvensi maupun penjadwalan kembali tagihan pembiayaan *ijārah muntahia bittamlik* dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari kedua belah pihak, dengan memperhatikan risiko dan tidak merugikan bank syariah dan nasabah pembiayaan. Selain itu, bank syariah juga harus memperhatikan prinsip dasar ekonomi islam yaitu: riba dan *gharar* sebagai bentuk kehati-hatian dalam hukum Islam.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis tentang tinjauan Fatwa DSN No. 24/DSN-MUI/II/2002 dan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 terhadap sistem restrukturisasi akad *ijārah muntahia bittamlik* pada pembiayaan usaha di BRI Syariah KC Darmo Surabaya maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Upaya restrukturisasi di BRI Syariah KC Darmo Surabaya terhadap pembiayaan dengan akad *ijārah muntahia bittamlik* dilakukan nasabah dengan cara mengajukan permohonan konversi akad *murābahah* kepada pihak bank karena mengalami kesulitan pembayaran. Setelah konversi akad disetujui, di pertengahan pembayaran nasabah kembali mengalami kesulitan. Akhirnya nasabah mengajukan permohonan lagi kepada pihak bank dalam rangka meminta potongan tagihan *murābahah* yang besaran jumlahnya tidak diperjanjikan di awal akad.
2. Sistem restrukturisasi di BRI Syariah KC Darmo Surabaya telah sesuai dengan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijārah Muntahia Bittamlik* karena seluruh ketentuan dalam fatwa tersebut mengenai IMBT telah dipenuhi. Selain itu, juga telah sesuai dengan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murābahah* karena besar

potongan yang diberikan oleh bank kepada nasabah tidak diperjanjikan di awal akad

B. Saran

Dari kesimpulan di atas, penulis dapat memberikan beberapa saran untuk BRI Syariah KC Darmo Surabaya sebagai berikut:

1. Hendaknya dapat menganalisis lebih dalam mengenai setiap pembiayaan yang diajukan oleh masing-masing nasabah.
2. Hendaknya memberikan jangka waktu angsuran pembiayaan kepada calon nasabah agar disesuaikan dengan kemampuan *financial* dan margin agar tidak terlalu besar.

DAFTAR PUSTAKA

- Aini, Chintya (Teller KC Darmo Surabaya). *Wawancara*. Surabaya, 9 Mei 2019.
- Aji, Sulistri (Unit Head KC Darmo Surabaya). *Wawancara*. Surabaya, 8 Mei 2019.
- Anardi, I Made Agus. “Analisis Penerapan Restrukturisasi Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Petang di Kecamatan Petang, Kabupaten Bandung”. *E-Journal--Universitas Pendidikan Ganesha*, 2017.
- Annisa, Zahra (*Customer Service*). *Wawancara*. Surabaya, 9 Mei 2019.
- Arianto, Bisma (Admin Pembiayaan). *Wawancara*. Surabaya, 8 Mei 2019.
- Bank BRI Syariah Indonesia, *Kebijakan Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Buku 3*. t.tp.: t.p., 2004.
- Bank Rakyat Indonesia Syariah. dalam <http://www.brisyariah.co.id> diakses pada 09 februari 2019.
- Burgin, Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial*. Surabaya: Airlangga University Press, 2001.
- Customer Service* BRI Syariah KC Darmo Surabaya. *Wawancara*. Surabaya, 15 Mei 2019.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Jakarta: CV Darus Sunnah. 2007.
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Diana, Ascarya Yumanita. *Bank Syariah: Gambaran Umum*. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan, 2005.
- DSN-MUI. “Pengurus Pleno DSN-MUI Masa Khidmat 2015-2020”, dalam <https://dsnmui.or.id>, diakses pada 1 Januari 2019.
- Faturrahman, Djamil. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Hatta, Sri Gambir Melati. *Beli Sewa sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*. Bandung: Alumni, 2000.
- Hijrianto, Didik. “Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram”. Thesis--Universitas Diponegoro Semarang, 2010.
- Imam, Gunawan. *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2013.

- Isfandiar, Ali Iman. “*Analisis Fiqh Muamalah tentang Hybrid Contracts Model*”, *Jurnal Penelitian*, Vol. 10 No. 02, Agustus, 2016.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Karim, Iswahjudi A. *Pembiayaan Ijārah Muntahiyya Bittamlik*. Jakarta: KarimSyah Law Firm, 2005.
- Kurniati, Erna (AO KC Darmo Surabaya). *Wawancara*. Surabaya, 9 Mei 2019.
- Latifah, Nadia. “Penerapan Akad Ijārah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Pada Pembiayaan di BMT Bismillah Cabang Ngadirejo Temanggung”. Thesis-- Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2013.
- Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Keputusan Majelis Ulama Indonesia*. Jakarta: Majelis Ulama Indonesia, t.t.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015.
- Mardani. *Hukum Bisnis Syariah*. Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2014.
- Muhammad, Syafi'i Antonio. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Muhammad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta: Rajawali Pers, 2014.
- . *Manajemen Keuangan Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*. Bandung: Alumni, 1973.
- Qardhawi, Yusuf. *Al-Fatwa Bainal Iintibath wat Tasayyub: Fatwa antara Ketelitian dan Kecerobohan*. Jakarta: Gema Insani Press, 1997.
- Qudrah. *Wawancara*. Surabaya, 16 April 2019.
- Rivai, Veithzal dan Andria Permata Veithzal. *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Sales Marketing BRI Syariah KC Darmo Surabaya. *Wawancara*. Surabaya, 14 Mei 2019.
- Sudarsono, Heri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*. Yogyakarta: Ekonisia, 2008.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif: R&D* Bandung: CV. Alfabeta, 2013.
- Syarifuddin, Amir. *Ushul Fikih*. Jakarta: Kencana, 2008.
- Syukron, Ali. “Implementasi *Al-Ijārah Al-Muntahiya Bi Al Tamlik* di Perbankan Syariah”. E-Journal--Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam, 2012.

- Tahta, Fikruddin. “Strategi Penanganan Risiko Pembiayaan Murabahah Pada BMT Sekabupaten Demak”. *Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 3, No. 2, Mei, 2015.
- Trisadini. “Penanganan Risiko Hukum Pembiayaan di Bank Syariah”. *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 29 No. 1, Januari-April, 2014.
- Usman, Husaini dan Purnomo. *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2008.
- Veithzal, Rivai dan Arviyan Arifin. *Islamic Banking*. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010.
- Wulandari, Ikha dan Ninik Darmini. “Restrukturisasi Perjanjian Kredit Paca Bencana Alam Gempa Bumi di Bank BRI Cabang Bantul”. Thesis-- Universitas Gajah Mada Yogyakarta, 2015.
- Yazid, Muhammad. *Hukum Ekonomi Islam*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.
- Yulia dan Aqid (*Customer Service*). *Wawancara*. Surabaya, 7 Mei 2019.
- Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*.
- Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijārah Muntahia Bittamlik*.
- Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murābahah* .
- Keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991.
- KUHPerdata.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/pbi/2008 tentang Restrukturisasi. Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- Peraturan Ketuan Bapepam dan Lembaga Keuangan Nomor Per-03/BL/2007.
- Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 dan Peraturan Bank Indonesia.