



LAPORAN PENELITIAN
DIPA PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK
TAHUN ANGGARAN 2005

PEMBIAYAAN MURABAHA DI BANK SYARIAH

Oleh:

Trisadini P. Usanti, SH., MH.

LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT UNIVERSITAS AIRLANGGA

Dibiayai oleh Dana Penerimaan Negara Bukan Pajak Tahun 2005,
Surat Keputusan Rektor Universitas Airlangga
Nomor 4683/J03/PP/2005
Tanggal 4 Juli 2005
Nomor Urut : 16

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA

November, 2005

- U
- FIDUCIA
 - BANK AND BANKING - RELIGIOUS ASPECT - ISLAM



LAPORAN PENELITIAN
DIPA PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK
TAHUN ANGGARAN 2005

PEMBIAYAAN MURABAHA DI BANK SYARIAH

KKB

kk-2

Lp 83/08

Usa

P

Oleh:

Trisadini P. Usanti, SH., MH.

LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT UNIVERSITAS AIRLANGGA

Dibiayai oleh Dana Penerimaan Negara Bukan Pajak Tahun 2005,
Surat Keputusan Rektor Universitas Airlangga
Nomor 4683/J03/PP/2005
Tanggal 4 Juli 2005
Nomor Urut : 16

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA

November, 2005





**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS AIRLANGGA
LEMBAGA PENELITIAN DAN
PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT**

Kampus C Unair, Jl. Mulyorejo Surabaya 60115 Telp. (031) 5995246, 5995248, 5995247 Fax. (031) 5962066
E-mail : infolemlit@unair.ac.id - http://ppm.unair.ac.id

**IDENTITAS DAN PENGESAHAN
LAPORAN AKHIR HASIL PENELITIAN**

1. Judul Penelitian	: Pembiayaan Murabaha Di Bank Syariah
a. Macam Penelitian	: () Fundamental, () Terapan, () Pengembangan, () Institusional
b. Katagori Penelitian	: () I () II () III () IV
2. Kepala Proyek Penelitian	
a. Nama Lengkap dan Gelar	: Trisadini P. Usanti, SH.,MH.
b. Jenis Kelamin	: Perempuan
c. Pangkat/Golongan dan NIP	: Penata (Gol. III/c) 132 059 088
d. Jabatan Sekarang	: Lektor
e. Fakultas/Puslit/Jurusan	: Fakultas Hukum
f. Univ./Inst./Akademi	: Universitas Airlangga
g. Bidang Ilmu Yang Diteliti	: Hukum Perdata
3. Jumlah Tim Peneliti	: 1 (satu) orang
4. Lokasi Penelitian	: Surabaya
5. Kerjasama dengan Instansi Lain	
a. Nama Instansi	: -
b. A l a m a t	: -
6. Jangka Waktu Penelitian	: 5 (lima) bulan
7. Biaya Yang Diperlukan	: 5.750.000,00
8. Seminar Hasil Penelitian	
a. Dilaksanakan Tanggal	:
b. Hasil Penelitian	: () Baik Sekali (V) Baik () S e d a n g () K u r a n g

Surabaya, Nopember 2005



Mengetahui/Mengesahkan :
a.n. Rektor
Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat

Prof. Dr. H. Sarmanu, MS.
NIP. 30 701 125

Daftar Isi

Daftar Isi.....	i
Ringkasan Penelitian	ii
Bab I Pendahuluan.....	1
Bab II Tinjauan Pustaka.....	5
Bab III Tujuan danManfaat Penelitian.....	12
Bab IV Metode Penelitian.....	13
Bab V Hasil dan analisa.....	15
Bab VI Penutup.....	41
Daftar Pustaka.....	42

PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK SYARIAH

(Trisadini P. Usanti, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga 46 p, 2005)

RINGKASAN PENELITIAN

Pembahasan dalam penelitian ini difokuskan pada aspek yuridis terhadap permasalahan aplikasi Pembiayaan Murabaha dalam praktek bank syariah.

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengidentifikasi Pembiayaan Murabaha dalam doktrin Hukum Islam dan dalam Hukum Perbankan Nasional.
2. Untuk mengidentifikasi kedudukan benda agunan dalam Pembiayaan Murabaha.
3. Untuk mengidentifikasi penyelesaian dalam pembiayaan murabahah bermasalah.

Dengan penelitian ini diharapkan dapat diidentifikasi secara lebih jelas konsepsi dan realisasi pembiayaan murabaha dalam bidang-bidang perbankan. Juga diharapkan memberikan masukan berupa formula yang sesuai dengan kondisi Indonesia. Dengan penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, baik dari segi pengembangan teori maupun praktek perbankan, yang akhirnya bermuara pada kontribusi atau sumbangan pemikiran berupa masukan formula yang sesuai untuk dikembangkan di Indonesia yang memiliki budaya khas..

Penelitian ini dirancang sebagai penelitian hukum normative (dogmatic), yang mengkaji ketentuan hukum positif dan asas-asas hukum. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan conceptual dan statute. Penelitian ini juga berfokus pada pengkajian pembiayaan murabahah dalam hukum Islam dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap sumber-sumber asli dalam Hukum Islam. Setelah dilakukan inventarisasi dan kategorisasi bahan hukum primer dan bahan hukum skunder dilakukan analisis peraturan perundangan-undangan dengan content analysis antara alain dengan inetrpretasi. Akhirnya dibandingkan dengan dengan praktek perbankan di Indonesia melalui serangkaian studi dokumen.

Hasil yang dicapai menunjukkan bahwa Pembiayaan Murabahah merupakan pembiayaan pengadaan barang dengan kemungkinan bagi nasabah untuk melakukan pembayaran secara mencicil. Perjanjian jaminan pada pembiayaan murabahah pada umumnya menggunakan fiducia. Apabila terjadi pembiayaan murabahah bermasalah maka upaya yang dapat dilakukan yaitu Melakukan evaluasi ulang pembiayaan , Penyelesaian melalui jaminan, Melalui BASYARNAS, Melalui Proses Litigasi , Penghapusan pembiayaan (write off) dan Permohonan kepailitan. Perlu peraturan perundangan yang mengatur Murabahah saat ini belum ada.

Kata kunci : Pembiayaan Murabahah; Bank Syariah

KATA PENGANTAR

Penelitian dengan judul “ Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah ini diharapkan dapat bermanfaat, baik dari segi pengembangan teori maupun praktek perbankan, yang akhirnya dan ditemukan sumbangan pemikiran berupa masukan formula yang sesuai untuk dikembangkan di Indonesia dan hasil penelitian dijadikan bahan untuk pengembangan muatan mata Kuliah Hukum Perbankan Syariah dan Hukum Perbankan

Terima kasih kami ucapkan atas selesainya penelitian ini kepada :

1. Rektor Universitas Airlangga
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga
3. Para Kolega di Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum yang banyak memberikan masukan
4. Rekan-rekan mahasiswa yang banyak membantu dalam pengumpulan data
5. semua pihak yang telah memberikan masukan dan kritik untuk penelitian awal ini

Surabaya, 13 Oktober 2005

Ketua Peneliti

BAB I PENDAHULUAN



A.. Latar Belakang Masalah

Dalam era new economy dunia sedang memasuki perubahan yang begitu cepat dengan perkembangan dari detik ke detik, era globalisasi dengan segala pernik permasalahannya. Hermin Hadiati Koeswadji berpendapat bahwa pengertian "globalization" hendaknya diartikan sebagai "... *the move towards global economy where national borders cease to matter, has changed the world in which we live.*" Lebih lanjut dijelaskan bahwa :

Idealisme dibalik globalisasi ekonomi dan perdagangan adalah agar konsumen barang/dan jasa yang pada akhirnya akan menikmati manfaatnya. ... Globalisasi hendaknya tidak diartikan secara negatif sebagai persaingan bebas dalam mengupayakan tersedianya barang dan/ atau jasa di masyarakat, namun hendaknya diartikan secara positif, yaitu sebagai kesepakatan dunia yang hakikatnya tidak dapat membenarkan adanya kebijaksanaan ("policy") yang berupa proteksi atau perlindungan terhadap produk barang dan/atau jasa domestik dengan jalan intervensi pemerintah yang bersifat membedakan antara produk dalam negeri dengan produk luar negeri. (Koeswadji, 2002 :110)

Daniel Bell (1978:3-4) menyebutnya era mendatang dengan Post Industrial Society, disamping itu pula disebutkan the "service society" atau "the information society" atau the "knowledge society". Daniel Bell lebih lanjut menyebutkan bahwa "The idea of a post industrial society is not a definite construct against which the sociological reality could be measured decades hence." Dalam abstrak tulisannya disebutkan bahwa:

The term "post-industrial society" was coined by the author to describe the new structures evolving in advanced modern societies. It has since

entered into the language of social thought around the world. The concept has three main components: in economics, the shift from manufacturing to services; in technology, the centrality of the new science-based industries-computers, electronics, optics, polimers, and in sociology, the rise of new technical elites and new types of "class" stratification. The following article sketches the social and human implications of these changes.

Era globalisasi ditandai dengan semakin berkembangnya industrialisasi, dan peran perbankan menjadi suatu yang tidak dapat dinafikan. Dunia perbankan tidak saja berkembang dengan menggunakan piranti teknologi canggih yang semakin mempermudah manusia berinteraksi dengan sesamanya dalam menggunakan uang, tetapi memanjakan manusia dengan banking system yang sesuai dengan keyakinan agamanya.

Perbankan Islam menjadi contoh yang mengemuka sebagai bagian dari hasil serangkaian "reaktualisasi" doktrin *Hukum Islam* tentang masalah ekonomi dalam format modern. Pengkajian hukum Islam dalam bidang ekonomi menjadi contoh mutakhir pembaharuan hukum Islam. Pembaharuan Hukum Islam di Indonesia nampak dalam bidang ekonomi dengan kehadiran berbagai macam lembaga berdasarkan prinsip syariah. Era Globalisasi disemarakkan kehadiran lembaga-lembaga perekonomian yang berpacu untuk mengumpulkan keuntungan sebanyak mungkin bagi para pelaksananya. Diarena persaingan yang semakin ketat itu muncul lembaga-lembaga perekonomian yang berlatar belakang keagamaan walaupun kemudian lebih dimotivasi keuntungan bisnis semata. Lembaga perekonomian yang bernuansa keagamaan itu diantaranya beroperasi berdasarkan prinsip syariah Islam. Prinsip syariah mengedepan seiring dengan pesatnya pengkajian *Islamic Studies* terkhusus ekonomi Islam di dunia International.

Perbankan tanpa bunga sebagai lembaga intermediasi mulai diakui dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (LN 1992 No.31). Sebagai aturan pelaksanaan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 dikeluarkan Peraturan Pemerintah No. 72 Tahun 1992 tentang Bank berdasarkan Prinsip Bagi Hasil. Dengan adanya perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (LN.1998 No.182) telah ada landasan hukum yang lebih jelas dan lebih luas dalam pengembangan bank tanpa bunga yang dikenal dengan Bank berdasarkan prinsip syariah.

Bisnis syariah, demikian para pakar jurnalis sering menyebutnya, merupakan kegiatan bisnis dengan berbasis pada prinsip-prinsip syariah. Kegiatan bisnis ini tidak hanya merambah ranah perbankan semata, tetapi nmuga asuransi, pegadaian dan beragam aspek bisnis yang lain. Motivasi para usahawan dalam mengeluti bisnis syariah ini tidak lagi murni agamawi, tetapi lebih mengedepankan masalah ekonomi semata. Salah satu pembiayaan yang urgen untuk diteliti ialah murabaha, suatu model prinsip jual beli yang dimodifikasi guna disesuaikan dengan kebutuhan perbankan syariah.

B. Rumusan Masalah

Penelitian ini akan difokuskan pada aspek yuridis terhadap permasalahan aplikasi Pembiayaan Murabaha dalam praktek bank syariah. Untuk itu penelitian ini akan diuraikan dalam topik- topik berikut ini.

- a. Bagaimanakah Pembiayaan Murabaha dalam Hukum Islam dan Hukum Perbankan Nasional ?
- b. Bagaimanakah kedudukan benda agunan dalam Pembiayaan Murabaha?
- c. Bagaimanakah Penyelesaian Pembiayaan Murabaha bermasalah?

BAB II

STUDI KEPUSTAKAAN

Menurut M Syafii Antonio (1994:138) dalam menjalankan usahanya Bank Islam minimal mempunyai 5 (lima) prinsip operasional yang terdiri dari: Sistem simpanan , Bagi hasil , Margin keuntungan, Sewa dan Fee Prinsip simpanan murni, merupakan fasilitas yang diberikan guna memberikan kesempatan kepada pihak yang memiliki dana untuk menyimpan dananya dalam bentuk Al Wadiah. Al Wadiah mirip dengan giro dalam perbankan konvensional. Diberikan untuk tujuan keamanan dan pemindahan bukan untuk tujuan investasi guna mendapatkan keuntungan seperti tabungan dan deposito. *Prinsip bagi hasil.* mengatur tata cara pembagian hasil usaha antara penyedia dana dengan pengelola dana. Pembagian hasil usaha dapat terjadi antara bank dengan penyimpan dana. atau bank dengan penerima dana (nasabah) bentuk produknya ialah mudharabah dan musharakah.

Prinsip jual beli dan margin keuntungan. merupakan suatu sistem yang menerapkan tata cara jual beli. Membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen bank nasabah dalam kapasitasnya sebagai agen bank melakukan pembelian barang atas nama bank. Bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga ditambah keuntungan (*margin / mark up*). *Prinsip Sewa.*, secara garis besar terbagi dalam 2 (dua) jenis : *Ijarah*, sewa murni, *operating lease* dan *Bai al Ta'jri* (sewa beli). Penyewa

perbendaharaan bentuk lain perjanjian standar yang sudah dikenal. Bagi nasabah dan bank sendiri tidak ada pilihan lagi untuk memodifikasi atau lebih ekstrim lagi membuat syarat-syarat lain selain direkomendasikan Dewan Pengawas Syariah. Para pihak jika tidak setuju atau syarat-syarat yang ada tidak menguntungkan dari sisi ekonomis maka hanya ada pilihan-pilihan "take it or leave it". Dalam kaitannya dengan perjanjian baku, M. Isnaeni (2000:11) dalam pidato pengukuhanannya berpesan:

"Akibat tuntutan efisiensi, pemanfaatan perjanjian baku dalam praktek transaksi bisnis, kiranya saat ini sudah menjadi kelaziman yang tak terelakkan. Perjanjian baku sebagai cerminan dan implementasi azas kebebasan berkontrak, sudah nyaris menjadi tekanan kebutuhan yang tak mungkin dihindari di era perdagangan modern ini. Matra itu seharusnya segera disikapi oleh kalangan orang hukum dengan pola pemikiran, bagaimana pemanfaatan perjanjian baku itu seoptimal mungkin agar dapat menampung perimbangan hak dan kewajiban para kontraktan dengan layak demi terwujudnya transaksi bisnis yang sehat. Untuk keperluan tersebut, azas kebebasan berkontrak yang dijadikan motor transaksi, membutuhkan pengembangan pemberdayaan prinsip-prinsip Hukum Perjanjian lainnya supaya seiring, ataupun memberikan batas syarat tertentu."

Setiap permohonan pembiayaan yang disetujui bank syariah wajib dibuat perjanjian berupa akad pembiayaan tertulis. Dengan demikian kontrak di bank syariah tidak jauh berbeda dengan kontrak di bank konvensional, karena bank syariah produk-produknya diantaranya mengekor bank konvensional, cuman dengan prinsip syariah tanpa adanya unsur bunga.

Sebuah transaksi murabaha melibatkan penjualan sebuah aset fisik dengan harga yang meliputi untung yang tercatat yang diketahui baik oleh penjual maupun pembeli yang dibayar secara tunda. Institusi-institusi keuangan islam berupaya untuk menggunakan murabaha dalam keadaan-keadaan di mana mereka

mempunyai hak untuk memiliki barang pada akhir masa sewa (*financial lease*).

Prinsip fee, Meliputi seluruh layanan non pembayaran yang diberikan bank Bentuk produknya antara lain; Bank Garansi, Kliring, Inkaso, dan Jasa Transfer. Prinsip ini nampak dalam penjabaran ruang lingkup usaha perbankan syariah. Ruang lingkup usaha perbankan syariah dapat bersifat universal banking, yang melakukan kegiatan commercial banking dan investment banking.

Pasal 6 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 menentukan bahwa usaha bank umum dalam menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan Prinsip Syariah ditetapkan dengan ketentuan Bank Indonesia. Kegiatan-kegiatan usaha di Indonesia ditetapkan dalam pasal 36 dan 37 PBI No. 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah diantaranya adalah melakukan penyaluran dana dalam bentuk transaksi jual beli dengan akad murabaha.

Setiap pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah diwujudkan dalam bentuk tertulis (*perjanjian pembiayaan*), perjanjian yang dibuat antara bank dengan nasabah debitur. Macam-macam perjanjian di bank syariah yang tidak dikenal dalam sistem hukum dan praktek hukum di Indonesia, merupakan pengembangan dari prinsip kebebasan berkontrak.

Di bank syariah secara khusus pula terdapat perjanjian standar yang telah dirumuskan pihak bank atas persetujuan dewan Pengawas Syariah. Hal yang terkandung didalam perjanjian itu harus sesuai dengan syariah, bukan karena kepentingan bank sebagai pihak yang lebih kuat walaupun hal itu tidak bisa dinisbikan. Bentuk perjanjian standar di Bank Syariah ini akan menambah

perbendaharaan bentuk lain perjanjian standar yang sudah dikenal. Bagi nasabah dan bank sendiri tidak ada pilihan lagi untuk memodifikasi atau lebih ekstrim lagi membuat syarat-syarat lain selain direkomendasikan Dewan Pengawas Syariah. Para pihak jika tidak setuju atau syarat-syarat yang ada tidak menguntungkan dari sisi ekonomis maka hanya ada pilihan-pilihan "take it or leave it". Dalam kaitannya dengan perjanjian baku, M. Isnaeni (2000:11) dalam pidato pengukuhan berpesan:

"Akibat tuntutan efisiensi, pemanfaatan perjanjian baku dalam praktek transaksi bisnis, kiranya saat ini sudah menjadi kelaziman yang tak terelakkan. Perjanjian baku sebagai cerminan dan implementasi azas kebebasan berkontrak, sudah nyaris menjadi tekanan kebutuhan yang tak mungkin dihindari di era perdagangan modern ini. Matra itu seharusnya segera disikapi oleh kalangan orang hukum dengan pola pemikiran, bagaimana pemanfaatan perjanjian baku itu seoptimal mungkin agar dapat menampung perimbangan hak dan kewajiban para kontraktan dengan layak demi terwujudnya transaksi bisnis yang sehat. Untuk keperluan tersebut, azas kebebasan berkontrak yang dijadikan motor transaksi, membutuhkan pengembangan pemberdayaan prinsip-prinsip Hukum Perjanjian lainnya supaya seiring, ataupun memberikan batas syarat tertentu."

Setiap permohonan pembiayaan yang disetujui bank syariah wajib dibuat perjanjian berupa akad pembiayaan tertulis. Dengan demikian kontrak di bank syariah tidak jauh berbeda dengan kontrak di bank konvensional, karena bank syariah produk-produknya diantaranya mengekor bank konvensional, cuman dengan prinsip syariah tanpa adanya unsur bunga.

Sebuah transaksi murabaha melibatkan penjualan sebuah aset fisik dengan harga yang meliputi untung yang tercatat yang diketahui baik oleh penjual maupun pembeli yang dibayar secara tunda. Institusi-institusi keuangan islam berupaya untuk menggunakan murabaha dalam keadaan-keadaan di mana mereka

kan membeli bahan mentah, atau peralatan dan menjualnya kepada klien dengan harga sama seperti harga beli, ditambah untuk yang jumlahnya dinegosiasikan yang akan dibayar secara kredit oleh klien tersebut. Dengan murabaha institusi keuangan Islam tidak berbagi untung dan rugi, tetapi mengambil posisi sebagai penengah keuangan. Bank-bank Islam sangat bergantung pada kontrak-kontrak murabaha, yang bersifat jangka pendek dan memberikan pendapatan tetap kepada bank investasi mereka.

Dalam transaksi *murabahah* bank membiayai pembelian sebuah barang atau aset dengan membeli item itu atas nama nasabahnya dan menambahkan nilai *mark-up* (kenaikan) sebelum menjual kembali barang itu kepada nasabahnya sesuai perjanjian laba dengan prinsip 'tambah biaya' (*cost plus*). Bentuk perjanjian ini terutama digunakan dalam perdagangan luar negeri dan pembiayaan modal kerja dengan syarat bank-bank harus membeli bahan mentah (*raw material*), barang, dan perlengkapan, dan menjualnya kepada seorang pelanggan dengan harga tertentu ditambah margin laba yang dinegosiasikan, dan pembayaran biasanya dilakukan selama suatu periode waktu tertentu atau secara mencicil. Apabila suatu penjualan *murabahah* dilakukan berdasarkan pembayaran yang ditangguhkan (*deferred payment*), maka ia disebut *murabahah-hi-mu'ajjal*

Dalam transaksi *murabahah* bank-bank Islam tidak turut menanggung untung dan rugi, melainkan lebih banyak menerima peran intermediasi finansial klasik. Dalam *murabahah* tradisional, menurut kitab-kitab fikih (yurisprudensi), *mark-up* berbeda dengan bunga karena *mark-up* tidak harus secara eksplisit dihubungkan dengan tempo pinjaman melainkan dihitung berdasarkan transaksi

untuk layanan yang diberikan dan bukan untuk pembayaran yang ditangguhkan (*deferred payment*). Sekilas nampak bahwa *mark-up* hanyalah istilah lain untuk bunga seperti yang ditarik oleh bank konvensional, karena itu bunga dibolehkan lewat pintu belakang. Namun legalitas dari jenis *murabahah* tradisional ini tidak dipersoalkan oleh mazhab hukum Islam manapun (meskipun terjadi perselisihan tentang beberapa bentuk *murabahah* yang menambahkan faktor komitmen waktu). Yang menyebabkan transaksi *murabahah* tradisional sah secara Islam menurut kitab-kitab fiqh adalah karena bank lebih dulu memperoleh barang untuk dijual kembali dengan mendapat keuntungan, sehingga suatu komoditi dijual kembali dengan mendapat uang dan operasinya tidak sekedar merupakan pertukaran uang dengan uang. Dalam prosesnya bank menerima resiko-resiko tertentu yang ada di antara waktu pembelian dan penjualan kembali; misalnya, penurunan harga yang tiba-tiba dapat menyebabkan nasabah menolak untuk menerima barang. Bank bertanggungjawab terhadap barang sebelum barang itu diterima dengan aman oleh nasabah. layanan-layanan yang diberikan oleh bank Islam, berbeda dengan layanan-layanan dari bank konvensional yang benar-benar meminjamkan uang kepada nasabah untuk membeli barang.

Walaupun *murabahah* terutama digunakan dalam konteks permodalan perdagangan, namun teknik ini telah diadaptasi untuk berbagai macam penggunaan lainnya. Ia digunakan sebagai wahana untuk usaha sindikasi (kongsi)-dalam format manajer dan co-manajer klasik-yang memungkinkan sejumlah bank untuk berpartisipasi dalam pendanaan. Aplikasi diantaranya adalah membiayai pembelian rumah di mana tempat tinggal yang dipilih dibeli pada harga tertentu

oleh sebuah lembaga keuangan, yang selanjutnya menjual kembali properti ini kepada konsumen, dengan harga pembelian (termasuk komponen laba) yang harus dibayar secara mencicil selama lima tahun (Buckmaster, 1996).

Dalam fiqih *muamalah*, telah diidentifikasi dan diuraikan macam-macam jual-beli, termasuk jenis-jenis jual-beli yang dilakukan oleh Islam. Macam atau jenis jual-beli- itu antara lain :

1. *Bai'al mutlaqah*, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang. Uang berperan sebagai alat tukar. Jual-beli semacam ini menjiwai semua produk-produk lembaga keuangan yang didasarkan atas prinsip jual-beli.
2. *Bai'al muqayyadah*, yaitu jual-beli di mana pertukaran terjadi antara barang dengan barang (*barter*). Aplikasi jual-beli semacam ini dapat dilakukan sebagai jalan keluar bagi transaksi ekspor yang tidak dapat menghasilkan valuta asing (*devisa*). Karena itu dilakukan pertukaran barang dengan barang yang dinilai dalam valuta asing. Transaksi semacam ini lazim disebut *counter trade*.
3. *Bai'al aharf*, yaitu jual-beli atau pertukaran antara satu mata uang asing dengan mata uang asing lain, seperti antara rupiah dengan dolar, dolar dengan yen dan sebagainya. Mata uang asing yang diperjualbelikan itu dapat berupa uang kartel (*bank notes*) ataupun dalam bentuk uang giral (*telegrafic transfer* atau *mail transfer*).
4. *Bai'al murabahah* adalah akad jual-beli barang tertentu. Dalam transaksi jual-beli tersebut penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil.

5. *Bai'al muasawamah* adalah jual-beli dimana penjual menetapkan harga tanpa memberitahu berapa margin yang dibebankan kepada pembeli.
6. *Bai'al muwadha'ah* yaitu jual-beli dimana penjual melakukan penjualan dengan harga yang lebih rendah daripada harga pasar atau dengan potongan (*discount*). Penjualan semacam ini biasanya hanya dilakukan untuk barang-barang atau aktiva tetap yang nilai bukunya sudah sangat rendah.
7. *Bai'as salam* adalah akad jual-beli dimana pembeli membayar uang (sebesar harga) atas barang yang telah disebutkan spesifikasinya, sedangkan barang yang diperjualbelikan itu akan diserahkan kemudian, yaitu pada tanggal yang disepakati. *Bai'as salam* biasanya dilakukan untuk produk-produk pertanian jangka pendek.
8. *Bai'al istishna'* hampir sama dengan *bai'as salam*, yaitu kontrak jual-beli dimana harga atas barang tersebut dibayar lebih dulu dapat diangsur sesuai dengan jadwal dan syarat-syarat yang disepakati bersama, sedangkan barang yang dibeli diproduksi dan diserahkan kemudian.

BAB II

TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

A. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengidentifikasi Pembiayaan Murabaha dalam doktrin Hukum Islam dan dalam Hukum Perbankan Nasional.
2. Untuk mengidentifikasi kedudukan benda agunan dalam Pembiayaan Murabaha.
3. Untuk mengidentifikasi penyelesaian sengketa dalam pembiayaan murabaha.

B. Kontribusi Penelitian

Dengan penelitian ini diharapkan dapat diidentifikasi secara lebih jelas konsepsi dan realisasi pembiayaan murabaha dalam bidang-bidang perbankan. Juga diharapkan memberikan masukan berupa formula yang sesuai dengan kondisi Indonesia. Dengan penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, baik dari segi pengembangan teori maupun praktek perbankan, yang akhirnya bermuara pada kontribusi atau sumbangan pemikiran berupa masukan formula yang sesuai untuk dikembangkan di Indonesia yang memiliki budaya khas..

BAB III

METODE PENELITIAN

1. Pendekatan Masalah

Penelitian ini dirancang sebagai penelitian hukum normative (dogmatic), yang mengkaji ketentuan hukum positif dan asas-asas hukum. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan conceptual dan statute. Penelitian ini juga berfokus pada pengkajian pembiayaan murabahaha dalam hukum Islam dengan melakukan penelitian kepustakaan terhadap sumber-sumber asli dalam Hukum Islam.

2.Sumber Bahan Hukum

Pengkajian dilakukan terhadap sumber bahan primer dan bahan hukum skunder. Baahan hukum primer terdiri atas perundang-undangan, risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer di bidang perbankan diawali dengan UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Serta peraturan dibawahnya yang berkaitan dengan perbankan dan bank syariah khususnya. Bahan hukum skunder terdiri atas publikasi hukum yang meliputi buku buku hukum, kamus hukum, jurnal hukum. Penelitian ini diantaranya berfokus pada pengkajian bahan hukum dalam Hukum Islam, yang meliputi karya ilmiah dalam Hukum Syariah di bidang Muamalah .

3. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum dikumpulkan dengan menggunakan metode snow ball dengan menggunakan sistem kartu (card system), Prosedur pengumpulan bahan hukum dilaksanakan dengan melakukan inventarisasi dan kategorisasi bahan hukum primer dan skunder berdasarkan rumusan masalah penelitian.. Penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) di dalam negeri dan luar negeri.

4. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Setelah dilakukan inventarisasi dan kategorisasi bahan hukum primer dan bahan hukum skunder dilakukan analisis peraturan perundangan-undangan dengan content analysis antara alain dengan inetrpretasi. Akhirnya dibandingkan dengan praktek perbankan di Indonesia melalui serangkaian studi dokumen.



BAB V

HASIL DAN ANALISA

A. Pembiayaan Murabahah

Kehadiran lembaga perbankan dalam kehidupan modern teramat sulit untuk dihindari. Bank merupakan lembaga financial intermediary yang berfungsi sebagai perantara bagi orang yang kekurangan dana dan kelebihan dana. Namun disisi lain, tidak semua golongan masyarakat dengan lapang dada menerima keberadaan lembaga perbankan konvensional. Satu hal yang menyebabkan adanya resistensi terhadap lembaga perbankan karena sistim bunga yang menjadi tulang punggung operasionalnya. Beberapa ahli hukum ekonomi dan hukum Islam kemudian merumuskan konsep dasar bank yang berdasarkan pada aturan syariat Islam. Sejak tahun 1970-an, perbankan syariah telah muncul sebagai suatu kenyataan yang baru dalam bisnis keuangan Internasional. (Sjahdeini, 2002: 8)

Sebagai bagian dari sistem perbankan nasional, perbankan syariah tunduk pada aturan umum tentang perbankan dalam hukum perbankan nasional. Dalam prakteknya terkadang perbankan syariah memakai aturan-aturan yang sudah lazim dipakai dalam dunia perbankan baik produk hukum nasional maupun lembaga hukum barat yang terus dipakai dalam praktek.

Ruang lingkup usaha perbankan syariah dapat bersifat universal banking, yang melakukan kegiatan *Commercial banking* dan *investment banking*. Jasa - jasa dalam perbankan syariah meliputi:

- a. *Equality Financing* melalui akad bagi hasil dalam bentuk *Mudharabah* maupun *musyarakah*.
- b. *Debt financing* akad jual beli dalam semua bentuk *contract of exchange*. Syarat-syarat akad jual (al'bai) dalam *debt financing* menyangkut berbagai tipe dari *deferred contract of exchange*. Akad jual beli meliputi *Al Murabahah, Bais as Salam, Bai'al Istisna', Al Ijarah, Al Ijarah wa Iqatina*.
- c. Jasa lain dalam bidang lalu lintas pembayaran yang meliputi *Qard, Rahn, kafalah, sharf, Hiwalah, Wakalah* dan *Jualah*.

Pasal 6 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 menentukan bahwa usaha bank umum dalam menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan Prinsip Syariah ditetapkan dengan ketentuan Bank Indonesia. Berdasarkan pasal 6 dan Pasal 13 Undang-Undang tersebut, kegiatan-kegiatan usaha yang dapat dilakukan dengan menetapkan Prinsip Syariah oleh suatu bank di Indonesia ditetapkan dalam PBI No. 5/24/PBI/2004 diantaranya : Melakukan penyaluran dana meliputi; Transaksi jual beli berdasarkan prinsip :Murabahah, Istishna, Ijarah, Salam dan Jual beli lainnya

Murabahah, ialah produk pembiayaan pembelian barang lokal ataupun internasional, mirip dengan kredit modal kerja dari bank konvensional. Bank membiayai pembelian barang dengan membeli barang itu atas nama nasabahnya dan menambahkan suatu mark-up sebelum menjual barang itu kepada nasabah atas dasar *cost-plus profit*. Harga barang dalam perjanjian murabaha dibayar nasabah (pembeli) secara cicilan. Kepemilikan beralih secara proposional sesuai dengan cicilan yang telah terbayar. Tambahan biaya (keuntungan) bagi bank dirundingkan dan ditentukan di muka antara bank dan nasabah. Bank memperoleh

keuntungan dari mark-up harga barang. Barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan

Bai' al-murabahah ialah jual beli barang pada bangsa asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Jual beli secara al-murabahah hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Apabila produknya tidak dimiliki penjual, maka digunakan sistem murabahah kepada pemesan pembelian (murabahah KPP), dikarenakan si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya. Murabahah KPP umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi.

Murabahah sebagai pembelian barang dengan pembayaran ditangguhkan. Pembiayaan murabahah adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi, dalam perkembangannya juga dijadikan model pembiayaan penyediaan kendaraan bermotor.

Dalam perjanjian murabahah beberapa hal yang biasanya diatur ialah :

1. Fasilitas Pembiayaan dan penggunaannya : Nasabah yang menerima fasilitas pembiayaan murabahah telah berhutang atau akan berhutang kepada Bank sejumlah uang yang dibuktikan dengan surat hutang- surat hutang
2. Pembayaran dan Jangka Waktu Fasilitas pembiayaan
 - a. Perjanjian Fasilitas Pembiayaan ini untuk jangka waktu tertentu, seluruh fasilitas pembiayaan beserta margin keuntungan jual beli harus dibayar lunas oleh nasabah kepada bank pada saat berakhirnya jangka waktu tersebut. Pembayaran kembali atau pelunasan Fasilitas. Pembiayaan berikut

margin keuntungan jual beli, dan biaya-biaya lainnya oleh nasabah kepada bank akan dilakukan melalui rekening nasabah atau dengan cara lain Bank diberi kuasa untuk mendebet rekening nasabah guna pembayaran / pelunasan Fasilitas Pembiayaan dan biaya-biaya lain tersebut.

- b. Bank akan membuka Pembukuan Pembiayaan atas nama Nasabah dan melakukan pembukuan atas segala penarikan-penarikan, pembayaran-pembayaran kembali dan segala tagihan-tagihan yang harus dibayar oleh Nasabah kepada bank.
- c. Setiap pembayaran pertama-tama akan diperuntukkan bagi pembayaran ongkos-ongkos, margin keuntungan jual beli dan pembayaran lainnya selain Fasilitas Pembiayaan, dan kemudian untuk Fasilitas Pembiayaan yang terhutang dan harus dibayarkan.

3. Realisasi Fasilitas Pembiayaan

- a. Setiap kali akan merealisasi Fasilitas Pembiayaan. Nasabah akan menyampaikan Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan yang berisi jumlah / pembiayaan yang diperlukan, jumlah margin keuntungan jual beli yang akan dikenakan oleh bank, perincian mengenai barang –barang yang akan dibiayai dengan Fasilitas Pembiayaan, tanggal pembayaran dan kepada siapa pembayaran tersebut harus dilakukan serta hal-hal lain yang diperlukan sehubungan dengan penarikan Fasilitas Pembiayaan.
- b. Setiap hutang kepada yang timbul sebagai akibat dari penerimaan Fasilitas Pembiayaan akan dibuktikan dengan Surat Hutang- Surat Hutang yang mempunyai masa berlaku tidak melebihi jangka waktu Perjanjian. Jumlah

hutang sebagaimana disebutkan dalam tiap-tiap Surat Hutang adalah merupakan jumlah pokok ditambah dengan margin keuntungan jual-beli menurut Perjanjian ini.

4. **Pengutamakan Pembayaran :** Nasabah berkewajiban melakukan pembayaran kembali atas Fasilitas Pembiayaan beserta margin keuntungan jual beli dan biaya-biaya lain jika ada, secara tertib dan teratur dan akan lebih mengutamakan kewajiban pembayaran ini dari pada kewajiban pembayaran kepada pihak lain.
5. **Biaya dan Pengeluaran :** Segala ongkos yang telah / akan dikeluarkan oleh Bank dalam melaksanakan Perjanjian ini akan diberitahukan dan dibebankan pada nasabah
6. **Jaminan :** Nasabah menyetujui dibuatnya Akta pengikatan jaminan secara notariil dan / atau dibawah tangan dan menyerahkan asli dari dokumen jaminan kepada bank
7. **Syarat penarikan Fasilitas Pembiayaan :** Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan: Surat Hutang: nasabah harus memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan dalam Surat Penawaran.
8. **Peristiwa Cidra Janji :**

Apabila terjadi hal-hal dibawah ini (setiap kejadian demikian, sebelum dan sesudah ini) masing-masing secara tersendiri disebut sebagai "Peristiwa Cidra Janji".

 - a. **Kelalaian Nasabah** untuk melaksanakan kewajibannya menurut Perjanjian ini untuk membayar angsuran Fasilitas Pembiayaan berikut margin keuntungan

jual beli tersebut tepat pada waktunya, dalam hal lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa Nasabah melalaikan kewajibannya, dengan tidak diperlukan pernyataan terlebih dahulu bahwa ia tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat pada waktunya. Untuk hal ini Bank dan Nasabah sepakat untuk mengenyampingkan Pasal 1238 Kitab Undang -Undang Hukum Perdata.

- b. Apabila suatu janji, pernyataan, jaminan atau kesepakatan menurut perjanjian ini atau berdasarkan ketentuan -- ketentuan dalam suatu sertifikat atau bukti -- bukti lain yang perlu diadakan menurut perjanjian ini atau sehubungan dengan suatu perjanjian yang disebut didalam perjanjian ini ternyata atau dibuktikan sebagai tidak benar, tidak tepat atau menyesatkan.
- c. Terjadinya suatu Peristiwa Cidera Janji atau sesuatu yang dengan pemberitahuan atau dengan lewatnya waktu atau kedua-dua hal tersebut, akan merupakan suatu Peristiwa Cidera Janji menurut Perjanjian ini atau perjanjian lain yang disebut didalam Perjanjian ini atau dalam perjanjian lainnya dimana Bank dan Nasabah merupakan pihak didalam perjanjian tersebut.
- d. (i) apabila Nasabah mengajukan permohonan resmi kepada Pengadilan Negeri untuk dinyatakan pailit, atau (ii) terhadapnya dilancarkan suatu tindakan yang apabila didalam waktu 60 (enam puluh) hari takwim tidak dicabut, akan menjurus kepada suatu pernyataan pailit dari Nasabah.
- e. Diputuskan oleh suatu Pengadilan atau instansi pemerintah lainnya bahwa sesuatu perjanjian atau dokumen yang disebut dalam Pasal 7 dan Pasal 8 adalah tidak sah atau dengan cara lain tidak dapat diberlakukan.

- f. Jikalau Nasabah melanggar dan / atau tidak dapat memenuhi peraturan-peraturan dan ketentuan –ketentuan mengenai perjanjian yang ada pada Bank atau tidak dapat dipenuhi syarat – syarat serta ketentuan tentang pemberian tanggungan atau jaminan yang diberikan
- g. Jikalau atas milik milik Nasabah dan / atau Penjamin, baik sebagai maupun seluruhnya, dilakukan sitaan penjualan (exccutorial), atau.
- h. Jikalau kekayaan Nasabah serta nilai barang – barang dan lain yang menjadi tanggung jawab nanti menjadi kurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merugikan jaminan yang cukup bagi hutangnya Nasabah, maka seluruh fasilitas Pembiayaan tersebut akan menjadi jatuh tempo dan seluruh kewajiban Nasabah harus jatuh dibayarkan Bank secara seketika dan sekaligus satu dan lain seperti jumlah hutang itu ternyata dari administrasi pembukuan Bank dapat diambil tindakan apapun yang dianggap perlu sehubungan dengan perjanjian ini, atau sesuatu perjanjian atau dokumen yang disebut didalam perjanjian ini atau sesuai dengan Undang – Undang dan peraturan yang berlaku untuk menjamin pembayaran tersebut.
9. Pernyataan dan jaminan: Nasabah dengan ini berjanji, sepakat, menyatakan dan menjamin kepada Bank sebagai berikut.
- a..NASABAH mempunyai hak, kekuasaan dan wewenang penuh untuk perjanjian ini dan / atau perjanjian lainnya yang merupakan tambahan dari perjanjian ini dan untuk melaksanakan kewajiban menurut perjanjian – perjanjian tersebut.
- b. Segala sesuatu tindakan yang diwajibkan menurut anggaran Dasar NASABAH telah dilakukan dan pelaksanaan perjanjian ini dan / atau perjanjian lainnya

yang merupakan tambahan dari perjanjian ini adalah sah, mengikat dan dapat diberlakukan dalam segala hal atas Nasabah.

- c. Diadakannya perjanjian ini dan / atau perjanjian lainnya yang merupakan tambahan dari perjanjian ini dan dipenuhi syarat – syarat oleh Nasabah dan tidak akan bertentangan dengan suatu perjanjian yang diadakan atau akan diadakan oleh Nasabah dengan pihak ketiga manapun.
- d. Tidak ada perkara di pengadilan yang sedang dihadapi atau sepanjang pengetahuan Nasabah, Nasabah tidak terancam atau akan terkena sesuatu perkara, demikian pula tidak ada perkara -- perkara yang sedang dihadapi di muka badan – badan pemerintahan atau yang sepanjang pengetahuan Nasabah diancam atasnya yang dapat mempengaruhi keadaan keuangan dari Nasabah atau kemampuan untuk membayar apabila jatuh waktunya sesuatu pembayaran yang diharuskan oleh perjanjian ini dan / atau perjanjian lainnya yang merupakan tambahan pada perjanjian ini
- e. Nasabah akan mendapat segala izin, lisensi, persetujuan dan wewenang sebagai mana disyaratkan untuk melaksanakan syarat – syarat secara ketentuan yang tercantum dalam perjanjian ini dan/ atau perjanjian lainnya yang merupakan tambahan dari perjanjian ini dengan memindahkan Undang – Undang dan peraturan yang berlaku.
- f. Nasabah akan menyampaikan kepada Bank Neraca dan laporan laba rugi berkala untuk setiap tiga bulan, yaitu 1 (satu) bulan setelah tutup kwartal dan Neraca dan Laporan laba rugi tahunan yaitu 2 (dua) bulan setelah tutup tahun,

untuk laporan yang tidak diaudit dan 3 (tiga) bulan setelah tutup untuk laporan yang diaudit.

g. Nasabah akan menutup asuransi atas biaya sendiri pada perusahaan asuransi yang ditunjuk Bank untuk segala resiko atas segala harta kekayaan Nasabah yang merupakan jaminan dari fasilitas pembiayaan pokok berdasarkan perjanjian ini, dinamakan Bank akan dicantumkan sebagai pihak yang turut diasuransikan dan / atau pihak yang menerima pembayaran klaim asuransi tersebut (banker's clause)

h. fasilitas pembiayaan berikut margin keuntungan jual beli, dan semua uang yang terhutang menurut perjanjian ini akan dibayarkan secara seketika dan sekaligus apabila terjadi suatu peristiwa yang menurut syarat – syarat dan ketentuan perjanjian ini dan / atau perjanjian lainnya sebagai tambahan pada perjanjian ini merupakan suatu cidera janji dari Nasabah, dan Bank dapat tanpa permintaan pembayaran atau pemberitahuan tentang maksudnya, menjual atau dengan cara lain melepaskan harta kekayaan Nasabah perjanjian yang merupakan tambahan dari perjanjian lain yang merupakan tambahan dari perjanjian ini, kepada siapapun yang dipilih oleh bank. Nasabah menjamin dan menanggung bahwa setiap pembelian harta kekayaan nasabah / perjanjian menurut suatu penjualan (secara umum ataupun pribadi) atau suatu pengalihan hak untuk memiliki barang tersebut bebas dari pada segala tuntutan, sitaan atau hak macam apapun atau hak untuk menembus kembali dari nasabah terlepas dari telah direalisasikannya penjualan harta kekayaan tersebut oleh Bank Nasabah tetap bertanggung jawab atas sisa fasilitas pembiayaan yang belum

dibayar dan / atau uang - uang lainnya yang harus yang harus dibayarkan menurut perjanjian ini sampai seluruh fasilitas pembiayaan, berikut margin keuntungan jual beli, dan biaya lain jika ada, dibayar lunas

i. Nasabah akan mengizinkan wakil Bank yang diberi wewenang untuk itu melakukan inspeksi terhadap kenyataan yang merupakan jaminan, memeriksa pembukuan dan catatan Nasabah setiap waktu dan wakil tersebut akan berhak membuat fotocopy dari pembukuan dan catatan tersebut.

j. Pada saat perjanjian ini ditandatangani tidak terjadi peristiwa cidera janji dan tidak terjadi suatu peristiwa yang dengan lewatnya waktu atau dengan diberikannya suatu pemberitahuan atau kedua duanya akan dapat dianggap sebagai suatu peristiwa cidera janji.

0. Ksepakatan untuk berbuat sesuatu, nasabah dengan ini menyanggupi dan menjamin bahwa tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari Bank, Nasabah tidak akan

1. Mengadakan konsolidasi atau penggabungan (merger) kedalam sesuatu badan hukum lainnya atau menjual saham - sahamnya kepada pihak ketiga.
2. Mengajukan permohonan kepada pengadilan atau kepada yang berwenang untuk penunjukan seorang eksekutor, kurator, likwidator atau pengawas untuk sesuatu bagian dari pada harta kekayaannya.
3. Mengajukan dan / atau mendapatkan fasilitas pembiayaan baru dari pihak lain,
4. Mengadakan perubahan pada susunan pemegang saham dewan komisaris dan direksi Nasabah,

5. melakukan pembagian keuntungan yang melebihi jumlah 10% (sepuluh persen) dari keuntungan yang diperoleh,
6. Melakukan investasi baru. dan
7. Memindahkan hak atas barang – barang yang sudah dijamin kepada BANK
8. Penggunaan Fasilitas Pembiayaan sepenuhnya dimengerti dan disetujui oleh Nasabah bahwa setiap realisasi fasilitas pembiayaan baik secara keseluruhan maupun sebagian semata - mata akan dipergunakan hanya untuk pembiayaan pembelian barang – barang kebutuhan / kepentingan
11. Hukum Yang Mengatur. Perjanjian ini diatur oleh dan ditafsirkan sesuai dengan ketentuan Hukum Indonesia
11. Arbitrase, Sesuatu sengketa yang timbul dari atau dengan cara apapun yang ada hubungannya dengan perjanjian ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, kecuali sebagaimana ditetapkan di dalam perjanjian ini, akan diselesaikan melalui dan menurut peraturan prosedur badan Arbitrasi Syariah Nasional. Keputusan arbitrase akan merupakan keputusan terakhir dan mengikat (final and binding) atas segala perkara yang merupakan subyek dari Arbitrase tersebut dan dapat diberitahukan di semua wilayah yang mempunyai wewenang hukum atasnya. dan karenanya banding atau kasasi atas putusan Arbitrator tidak akan dimungkinkan.

B. Agunan Pada Pembiayaan Mutabahah

Pengucuran kredit oleh suatu bank dilakukan dengan berpegang pada beberapa prinsip, yaitu:

1. Prinsip kepercayaan, yakni kepercayaan dari kreditur akan bermanfaatnya kredit bagi debitur dan debitur dapat membayar kembali kreditnya.
2. Prinsip kehati-hatian melalui berbagai usaha pengawasan baik oleh bank sendiri maupun eksternal.
3. Prinsip 5 C. yang meliputi character, capacity, capital, conditions of Economy dan Collateral. Character ialah untuk kepribadian calon debitur. Capacity ialah kemampuan bisnis dan kemampuan melunasi hutang. Capital ialah permodalan yang dimiliki calon debitur. Conditions of Economy meliputi kondisi ekonomi secara makro dan mikro. Collateral merupakan agunan atau jaminan.
4. Prinsip 5 P, yang meliputi party (para pihak), purpose (tujuan pemberian kredit), payment (sumber pembayaran), profitability (unsur perolehan laba), protection (perlindungan atas suatu resiko yang mungkin terjadi).
5. Prinsip 3 R. yang meliputi return (hasil yang akan diperoleh debitur dari pemberian kredit), repayment (kemampuan membayar), risk bearing ability (kemampuan menanggung resiko atas hal-hal yang tidak dapat diantisipasi). (Munir Fuady, 1996 : 21-27)

Dari uraian di atas nampak arti penting jaminan bagi suatu kredit perbankan, bahkan UU menentukan keharusan adanya colateral (jaminan).

Dasar hukum pemberian kredit oleh bank menurut Munir Fuady dapat diperinci menjadi: Perjanjian diantara para pihak, Undang-Undang perbankan, Peraturan pelaksanaan dari UU, Kebiasaan dalam praktek perbankan, Jurisprudensi dan Peraturan perundang-undangan terkait lainnya.

Sumber utama peraturan perkreditan perbankan ialah UU Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah dirubah dengan UU Nomor 10 tahun 1998. Dari Undang-Undang Perbankan inilah kemudian segala peraturan perkreditan perbankan yang lain bermuara..

Pasal 2 UU Perbankan menentukan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian yang dimaksud diatur juga dalam pasal 25 dan pasal UU Nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia. Dalam pasal 25 menentukan bahwa:

- (1) Dalam rangka melaksanakan tugas mengatur bank, Bank Indonesia berwenang menetapkan ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian.
- (2) Pelaksanaan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bank Indonesia.

Lebih lanjut pasal 29 ayat (3) menentukan bahwa dalam rangka memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank. Dalam memberikan kredit bank harus berpedoman pada ketentuan pasal 8 UU Perbankan yang menentukan bahwa:

- (1) Dalam memberikan kredit atau *pembiayaan berdasarkan prinsip syariah*, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisa yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan *pembiayaan berdasarkan prinsip syariah*, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Dalam penjelasan antara lain disebutkan bahwa:

"Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan azas-azas perkreditan atau *pembiayaan berdasarkan prinsip syariah* yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur".

Dalam pasal 8 ayat (1) UU Perbankan menentukan bahwa bank syariah dalam memberikan pembiayaan wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk mengembalikan pembiayaan. Dengan demikian jelaslah bahwa pada bank syariah pun peraturan perundang-undangan menentukan bahwa jaminan diterapkan, sepanjang belum ada ketentuan khusus yang berlaku pada bank dengan prinsip syariah. Dengan demikian bank syariah wajib memiliki dan menerapkan pedoman pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang diterapkan oleh BI.

Ada 4 (empat) jenis lembaga jaminan, yaitu: hak tanggungan, hipotik, gadai dan fiducia. Pada umumnya pembiayaan Murabahah menggunakan lembaga fiducia sebagai lembaga jaminan. Perkataan fiduciair yang berarti secara kepercayaan ditujukan kepada kepercayaan yang diberikan secara timbal balik oleh satu pihak lain, bahwa apa yang dikeluarkan ditampakkan sebagai pemindahan milik, sebenarnya (kedalam intern) hanya suatu jaminan untuk suatu utang. (Subekti, 1992:76). Perbuatan hukumnya adalah pemindahan hak atas benda yang bersangkutan kepada debitur, tetapi dengan persetujuan dan pengertian bersama atas dasar saling percaya, bahwa hal itu semata – mata

dimaksudkan hanya sebagai jaminan kredit (*Harsono, 1994:51*). Penyerahan hak kepada kreditur bukan dimaksudkan untuk benar – benar membikin kreditur menjadi pemegang haknya, melainkan semata-mata hanya sebagai jaminan bagi pelunasan suatu kredit, maka dapat dirumuskan sebagai perbuatan hukum penyerahan hak kepada kreditur sebagai jaminan kredit (*Harsono, 1994:258*)

Fiducia mula–mula dianggap sebagai gadai gelap, namun guna memenuhi kebutuhan masyarakat yang mendesak akan adanya suatu bentuk jaminan barang bergerak yang tetap dapat dikuasai oleh si berhutang maka lembaga ini diberi legalitas (*Subekti, 1986:76*). Mula–mula ditujukan kepada pemberi jaminan yang berupa barang bergerak, walau lama-kelamaan juga dipakai untuk benda tetap. Guna mengembalikan kepada proposinya yang semula, yakni pengguna lembaga fiducia untuk benda – benda bergerak guna menghindari ketentuan pasal 1152 BW yang mengharuskan barangnya ditarik dari kekuasaan pemiliknya Mahkamah Agung melalui putusannya Nomor 372K/Sip/1970 dalam perkara Bank Negara Indonesia Unit I Semarang selaku penggugat kasasi melawan Lo Diang Siang sebagai tergugat kasasi, memutuskan bahwa penyerahan hak milik sebagai jaminan “*fiducia*” oleh pihak ketiga hanya berlaku untuk benda – benda bergerak saja. (*Subekti, 1986:76-78*). Fiducia sebagai lembaga jaminan atas tanah dikukuhkan keberadaannya dalam Hukum Tanah Nasional kita, tetapi untuk mencegah penyalahgunaannya, dibatasi pada tanah hak pakai yang diberikan oleh negara saja. (*Harsono, 1994:277*)

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, jaminan fiducia adalah hak jaminan yang dibebankan atas benda yang dengan pembebanan hak jaminan itu terjadi

pengalihan hak kepemilikan atas benda itu atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda dan dimaksudkan sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fiducia daripada para kreditor lain (*Sutan Remi Sjahdeini, 2000:41*).

Dalam Undang – Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia yang diundangkan pada tahun 1999 ditentukan secara rinci ciri-ciri jaminan fiducia. Dengan adanya ketentuan tentang pendaftaran, jaminan fiducia memperoleh sifat sebagai “hak kebendaan” . Sebagai hak kebendaan, maka jaminan fiducia mengandung asas antara lain hak jaminan itu mengikuti bendanya, mempunyai kedudukan utama dalam kaitannya dengan kreditur lain, benda jaminan tidak termasuk harta pailit jika debitur dinyatakan pailit. (*Sutan Remy Sjadeini, 2000:38*).

Undang – undang ini menentukan bahwa apabila debitur cidera janji, maka yang dieksekusi adalah sertifikat jaminan fiducia, yang mempunyai kekuatan hukum eksekutorial sama dengan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Hal ini bukan berarti fiduciannya yang dieksekusi, tetapi pembebanannya yang merupakan kesatuan dengan perjanjian pokoknya yakni pinjam uang dengan jaminan barang bergerak yang ada dalam penguasaan pemilik. (*Bachtiar Sibarani, 2000:35*)

Perjanjian kredit pada bank konvensional dengan sistem bunga dan pada bank berdasarkan prinsip syariah, biasanya dalam bentuk perjanjian standar (baku) yang telah dipersiapkan oleh bank. Pada perjanjian jaminan pada

pembiayaan bank syariah yang menggunakan hak jaminan fiducia memuat beberapa klausula sebagai berikut :

- a. Peralihan hak milik diselenggarakan secara fiduciar untuk keperluan menjamin semua kewajiban pembayaran penjamin kepada BANK menurut perjanjian pembayaran.
- b. Barang Jaminan dipegang oleh Penjamin tidak sebagai pemilik akan tetapi semata – mata sebagai peminjam pakai yang dipercaya oleh Bank, dan selanjutnya seluruh dokumen tanda bukti kepemilikan dan Barang jaminan tersebut atau keperluan tersebut akan ditempatkan dibawah kepemilikan Bank atau wakil dari Bank.
- c. Penjamin wajib memelihara barang jaminan dengan sebaik –baiknya dan membetulkan segala kerusakan atas biayanya sebagaimana memelihara barang miliknya.
- d. Peralatan pendukung dari barang jaminan tersebut yang tidak dapat dipakai lagi selama Perjanjian Pembiayaan masih berjalan harus diganti oleh Penjamin dengan peralatan-peralatan baru yang nilainya sama dengan peralatan-peralatan pengganti tersebut termasuk dalam penyerahan hak milik.
- e. Penjamin dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank boleh menjual, mengalihkan atau melepaskan barang jaminan dengan cara lain untuk dan atas nama bank atau mengadakan kompromi atau penyelesaian sehubungan dengan hal itu.

- f. Apabila salah satu barang jaminan yang termasuk didalam jaminan yang diberikan menurut perjanjian ini akan dijual atau dilepaskan dengan cara lain oleh penjamin, akan :
- Mengalihkan semua hasil penjualan kepada bank untuk kewajiban pembayaran semua hutang kepada bank beserta biaya – biaya lainnya,
 - Atau menggantinya dengan barang jaminan yang sama nilainya dengan disertai dokumen tanda bukti kepemilikan.
- g. Selama masa berlakunya Perjanjian Pembiayaan hak penjamin bertanggung jawab terhadap keadaan, kehilangan, kehancuran, memburuknya atau menyusutnya nilai pada barang jaminan yang dipercayakan pada penjaminan oleh bank,
- h. Setiap kerusakan, kerugian atau kecelakaan yang terjadi pada penjamin, pegawai wakilnya atau pihak ketiga yang disebabkan oleh pemakaian barang jaminan tersebut semata-mata merupakan tanggung jawab penjamin dan oleh karena itu penjamin akan sepenuhnya mengganti kerusakan, kerugian atau kecelakaan tersebut dan membebaskan bank dari suatu tuntutan, tindakan, gugatan ataupun biaya (termasuk biaya pengacara).
- i. Penjamin atas biaya sendiri mengasuransikan barang jaminan secara penuh untuk dan atas nama bank (*Banker's clause*) sebagai pihak yang memperoleh hak terhadap bahaya dan resiko lainnya yang dapat mengenai barang jaminan dengan syarat dan ketentuan yang disetujui oleh bank dan polis asuransi oleh bank ataupun wakilnya. Bank sendiri berhak pula untuk mengasuransikan

- barang jaminan tersebut atas namanya sedangkan premi dan biaya lainnya akan dipikul dan dibayar oleh penjamin,
- j. Penjamin menanggung dan membayar pajak dan semua biaya yang akan dikenakan, dibebankan dan ditagih atas barang jaminan,
 - k. Seorang wakil dari bank dapat setiap waktu selama jam kantor, atau diluar jam kantor apabila dianggap perlu oleh bank untuk melindungi kepentingannya, diberi ijin oleh penjamin untuk memasuki tanah dan atau bangunan dimana barang jaminan berada untuk melakukan pemeriksaan fisik dan penjamin akan memberikan segala keterangan dan data-data yang sebenarnya tentang kondisi dari barang jaminan tersebut. Penjamin menyetujui untuk menyerahkan satu kali setiap bulan daftar barang jaminan, yang mencatat bagian yang telah dijual atau diganti dan menguraikan pembagian dari hasil penjualan atau pengaturannya.
 - l. Apabila pembiayaan telah dibayar kembali sepenuhnya, berdasarkan keterangan tertulis tentang hal itu dari bank, hak kepemilikan atas barang jaminan akan kembali kepada penjamin sejauh masih ada, dan untuk itu tidak diperlukan suatu penyerahan atau tindakan lainnya, kecuali bahwa dokumen tanda bukti pemilikan, jika ada akan ditanda tangani kembali sebagai pengesahan dan dikembalikan kepada penjamin.
 - m. Perjanjian ini tunduk dan ditafsirkan menurut ketentuan Hukum Syariat Islam dan Hukum Indonesia yang masing – masing saling melengkapi satu dengan yang lain.

n. Sesuatu sengketa yang timbul dari atau dengan cara apapun yang ada hubungannya dengan perjanjian ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, akan diselesaikan melalui dan menurut Peraturan Prosedur Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS). Putusannya merupakan keputusan terakhir dan mengikat dan dapat diberlakukan disemua wilayah yang mempunyai wewenang hukum atasnya

C. Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah harus pada usaha-usaha yang halal mengikuti kriteria-kriteria syariah, disamping juga mempertimbangan keuntungan. Bank syariah mempunyai kewajiban untuk mematuhi rambu-rambu kesehatan yang diatur baik dalam Undang-undang Perbankan maupun Surat keputusan Bank Indonesia. Kewajiban melakukan kegiatan usaha dengan prinsip kehati-hatian berlaku untuk bank umum konvensional ataupun bank umum syariah ataupun bank perkreditan rakyat, semua bank tanpa terkecuali harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan usahanya. (Sjahdeini, 1999: 172) Penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank syariah tidak lain untuk menjamin keamanan dana masyarakat, sehingga bank syariah harus sehat agar tetap eksis keberadaannya, sehingga akan berdampak pada kepercayaan masyarakat terhadap keberadaan bank syariah.

Setiap kredit yang akan disalurkan pada nasabah tidak akan lepas tahapan-tahapan dari proses pemberian kredit, ada 4 (empat) tahapan yaitu sebagai berikut (*Sutan Remy Sjahdeini. 1995: 81*):

- Tahap sebelum pemberian kredit diputuskan oleh bank, yaitu tahap bank mempertimbangkan permohonan kredit calon debitur, ini disebut tahap analisa kredit.
- Tahap setelah kredit diputuskan pemberiannya oleh bank dan kemudian penuangan keputusan ke dalam perjanjian kredit serta dilaksanakannya pengikatan agunan untuk kredit yang diberikan ini. Tahap ini disebut tahap dokumentasi kredit.
- Tahap setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dokumentasi pengikatan agunan kredit telah selesai dibuat serta selama kredit itu digunakan oleh nasabah debitur sampai jangka waktu kredit belum berakhir. Tahap ini disebut tahap pengawasan dan pengamanan kredit.
- Tahap setelah kredit menjadi bermasalah yaitu tahapan penyelamatan dan penagihan kredit.

Tahap (1),(2) dan (3) adalah tahap-tahap preventif atau tahap-tahap pencegahan bagi bank agar kredit tidak jadi bermasalah, sedangkan tahap (4) adalah tahap represif setelah kredit menjadi bermasalah.

Tahapan tersebut diatas juga dilakukan oleh bank syariah, seperti halnya melakukan analisa pembiayaan wajib dilakukan oleh bank syariah, sebagaimana diatur pada pasal 8 jo 29 (3) Undang-undang nomor 10 tahun 1998. Analisa pembiayaan merupakan tahapan penting yang harus dilakukan oleh bank syariah sebab dari analisa pembiayaan bank syariah dapat mengukur tingkat kemungkinan pembiayaan tersebut akan mengalami kegagalan, sehingga bank syariah harus

mengantisipasi kemungkinan terjadinya kegagalan pembiayaan. Adapun faktor-faktor yang akan dianalisa yaitu faktor 5 C (character, capacity, capital, collateral dan condition of economy).

Setelah pembiayaan tersebut disetujui oleh bank syariah dan dinikmati oleh nasabah, maka peranan bank syariah lebih berat dibandingkan pada saat dana tersebut belum mengucur di tangan nasabah. Untuk menghindari terjadinya kegagalan pembiayaan maka bank syariah harus melakukan pembinaan dan pengawasan secara aktif dan terus menerus sepanjang jangka waktu (masa) pembiayaan belum jatuh tempo atau belum terlunasi, bentuk pengawasan yang dilakukan yaitu dengan melakukan pengecekan secara langsung ke tempat usaha, memantau laporan keuangan secara rutin. Bersamaan dengan itu perlu juga dilakukan pembinaan dengan memberikan saran, informasi maupun pembinaan teknis yang bertujuan untuk menghindari kegagalan pembiayaan.

Akan tetapi pada jangka waktu (masa) pembiayaan tidak mustahil terjadi suatu kondisi pembiayaan yaitu adanya suatu penyimpangan utama dalam hal pembayaran kembali pembiayaan, yang menyebabkan keterlambatan dalam pembayaran atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensial loss. Kondisi ini yang disebut dengan pembiayaan bermasalah, keadaan turunnya mutu pembiayaan tidak terjadi secara tiba-tiba , akan tetapi selalu memberikan "warning sign" atau faktor-faktor penyebab terlebih dahulu dalam masa pembiayaan. Bank syariah akan mengambil langkah-langkah penyelesaian pembiayaan bermasalah agar dana yang telah disalurkan dapat diterima kembali oleh bank , karena dana yang telah disalurkan pada

nasabah pembiayaan adalah dana masyarakat telah yang mempercayakan pada bank syariah. Bank syariah sebagai penerima amanat memiliki tanggung jawab untuk mengelola dana tersebut dengan baik.

Dalam masalah pembiayaan bermasalah ada beberapa faktor penyebab yaitu faktor intern dan faktor ekstern

1. Faktor Intern (berasal dari pihak bank)

- a) Pertumbuhan pembiayaan yang berlebihan
- b) Menyimpang dari prosedur baku
- c) Sistem pengawasan intern bank yang lemah
- d) Terjadinya erosi mental : kondisi ini dipengaruhi timbal balik antara nasabah dengan pejabat bank, sehingga mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak berdasarkan pada praktek perbankan yang sehat.

2. Faktor Ekstern

- a) Kondisi ekonomi : terjadinya krisis ekonomi
- b) Adanya kebijakan pemerintah : peraturan tentang suatu produk atau sektor ekonomi atau industri dapat berdampak positif maupun negatif bagi perusahaan yang berkaitan dengan industri tersebut.
- c) Kondisi manajemen nasabah :
- d) kegagalan usaha nasabah
- e) ketidak jujuran nasabah dalam memberikan informasi dan laporannya tentang kegiatan usahanya, posisi keuangan, hutang, piutang, persediaan dan lain-lain.

Bank syariah wajib untuk menggolongkan kualitas aktiva produktif sesuai dengan kriterianya dan dinilai secara bulanan, sehingga jika bank syariah tidak melakukannya maka akan dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 52 Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang nomor 10 tahun 1998. Penggolongan kualitas aktiva produktif yang dilakukan oleh Bank syariah akan berkaitan dengan pembentukan penyisihan penghapusan aktiva produktif. Bank syariah wajib membentuk penyisihan penghapusan aktiva produktif, hal ini dilakukan untuk mengamankan dan menutupi resiko kerugian yang mungkin timbul dari penanaman modal.

Agunan yang dapat diperhitungkan sebagai pengurang dalam pembentukan penyisihan penghapusan aktiva produktif. Dalam pembentukan dana cadangan, agunan memegang peranan yang penting sebagai unsur pengurang dari resiko kegagalan pengembalian penanaman dana (credit risk exposure). Untuk memperoleh nilai wajar agunan harus dinilai secara periodik oleh penilai independen. Agunan merupakan hal penting untuk diperhitungkan bagi bank karena agunan merupakan sumber pelunasan bilamana nasabah mengalami kegagalan pembiayaan syariah, meskipun pada pembiayaan mudharabah bank syariah tidak boleh meminta agunan dari nasabah yang diberi pembiayaan. Dengan kata lain bank hanya mengandalkan pendapatan dari bisnis nasabah yang dibiayai oleh bank syariah. (*Sutan Remy Sjahdeini, 1999: 173*)

Akan tetapi mengingat dana yang dipergunakan oleh bank syariah berasal dari dana masyarakat yang telah dititipkan pada bank sehingga bank syariah

dalam memberikan pembiayaan wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabahnya yang telah mempercayakan dananya. Dalam arti bank syariah dapat meminta agunan pada nasabah sebagaimana diatur pada pasal 8 Undang-undang nomor 10 tahun 1998.

Yang dikategorikan sebagai pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan dalam golongan pembiayaan dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Istilah lain yang digunakan dalam perbankan adalah non performing loan (NPL) dalam arti kredit tidak berprestasi.

Dalam hal bank syariah mengalami pembiayaan bermasalah maka ada beberapa upaya yang dapat dilakukan yaitu (*Setiabudi, 2001*):

- I. Melakukan evaluasi ulang pembiayaan yang menyangkut:Aspek manajemen, Aspek pemasaran, Aspek produksi, Aspek keuangan,.Aspek yuridis, Aspek jaminan dan Aspek nilai jaminan (melakukan retaksasi). Khusus untuk aspek yuridis dan jaminan dimintakan opini legal , untuk penyempurnaan kelemahan-kelemahan yang mungkin ada dalam pengikatan pembiayaan maupun jaminan, agar tidak terdapat peluang bagi nasabah dan pihak ketiga untuk melakukan usaha-usaha yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank.Proses Revitalisasi yaitu proses yang dilakukan apabila berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan yang dilakukan terdapat indikasi bahwa usaha nasabah masih berjalan dan diyakini nasabah masih mampu dan mau untuk memenuhi kewajibannya kepada bank.Revitalisasi proses meliputi :Rescheduling ,Reconditioning , Restucturing, dan Bantuan management..

II. Penyelesaian melalui jaminan

Penyelesaian melalui jaminan dilakukan bila berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan, nasabah sudah tidak memiliki usaha dan atau nasabah tidak kooperatif untuk menyelesaikan pembiayaan. Revitalisasi proses tidak dapat dilakukan sehingga dilakukan penyelesaian melalui jaminan lewat: Off set jaminan : dan Eksekusi agunan :

III. Melalui BASYARNAS

IV. Melalui Proses Litigasi

V. Penghapusan pembiayaan (write off)

VI. Permohonan kepailitan

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pembiayaan Murabahah merupakan pembiayaan pengadaan barang dengan kemungkinan bagi nasabah untuk melakukan pembayaran secara mencicil. Perjanjian jaminan pada pembiayaan murabahah pada umumnya menggunakan fiducia. Apabila terjadi pembiayaan murabahah bermasalah maka upaya yang dapat dilakukan yaitu Melakukan evaluasi ulang pembiayaan , Penyelesaian melalui jaminan, Melalui BASYARNAS, Melalui Proses Litigasi , Penghapusan pembiayaan (write off) dan Permohonan kepailitan

B. Saran

Perlu peraturan perundangan tentang Perbankan Syariah yang mengatur tentang pembiayaan yang salah satunya adalah Murabahah

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, M. Syafii, *Bank Syariah : Dari Teori Ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001.
- Arbitrase Islam Di Indonesia, BAMUI Kerja Sama dengan Bank Muamalat, Jakarta, 1994
- Arifin, Zainul, "Mekanisme Kerja Perbankan Islam dan Permasalahannya", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 11, 2000.
- Buckmaster, Daphne, (1986), *Islamic Banking an Overview*, Institute of Islamic Banking and Insurance, London.
- Daniel Bell, The Coming of Post Industrial Society, *Dialogue*, vol. II, No. 2, 1978
- Djurnhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1996.
- Hermien Hadiati Koeswadji, *Hukum Untuk Perumahan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- Khan, Mohsin S. and Abbas Mirakhor (ed.), *Theoretical Studies In Islamic Banking And Finance*, IRIS Book, Texas, 1987.
- Kuran, Timur, "Politik Identitas Ekonomi Islam", *Gerbang*, Vol. 5, No. 02, Oktobere-Desember, 1999
- M. Isnaeni, "Kartu Debet Fasilitas Elektronik Perbankan yang Menjanjikan", *Arena Hukum*, No. 10, Th.IV, Maret 2000
- M. Isnaeni, *Perkembangan Prinsip-prinsip Hukum Kontrak Sebagai Landasan Kegiatan Bisnis di Indonesia*, Pidato Peresmian Guru Besar, Unair, 2000.
- Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunnah 13*, terjemahan Kamaluddin A. Marzuki, Alma'arif, Bandung, 1987.
- Setiabudi, "Penanganan Pembiayaan Bermasalah", Pelatihan Bank Bukopin Syariah, Jakarta, 2001.
- Sjahdeini, Sutan Remi, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Grafiti, Jakarta, 1999.
- Sjahdeini, Sutan Remy, "Perbankan Syariah Suatu Alternatif Kebutuhan Pembiayaan Masyarakat", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 20, Agustus-September 2002.

