

SKRIPSI

PEMBIAYAAN PEMBELIAN RUMAH DENGAN MURABAHAH



Disusun Oleh :

SYLVIA RAHMI DAYANA
039910449 - U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

**PEMBIAYAAN PEMBELIAN RUMAH
DENGAN MURABAHAH**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Dosen pembimbing,



Drs. Abd. Shomad, S.H., MH.
NIP : 131999627

Penyusun,



Sylvia Rahmi Rayana
NIM : 039910449- U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji Pada

Pada hari Selasa, tanggal 27 Juli 2004

Panitia Penguji Skripsi :

**Ketua : Muhammad Sumedi, S.H, MH
NIP. 131653463**



.....

**Anggota : 1. Drs. Abd. Shomad, S.H, MH
NIP. 131999627**



.....

**2. Trisadini Prasastina Usanti, S.H, MH.
NIP. 13059088**



.....

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah berkat rahmat Allah SWT, pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai tugas akhir serta persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S I) di Universitas Airlangga Surabaya.

Sebagai manusia biasa, penulis menyadari bahwa banyak sekali kekurangan serta jauh dari sempurna baik dari segi penyajian materi maupun bentuknya. Akan tetapi berkat dorongan dari segenap pihak yang telah membantu terselesaikannya penulisan skripsi dengan judul **“PEMBIAYAAN PEMBELIAN RUMAH DENGAN MURABAHAH“**, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan.

Oleh karena itu pada kesempatan yang baik ini, penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Machsoen Ali, S.H, MS., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Bapak drs. Abd, Shomad, S.H, MH., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, serta penuh kesabaran telah memberikan petunjuk dan pengaruh kepada penulis sehingga dapat terselesaikan skripsi ini.
3. Bapak Muhammad Sumedi, S.H, MH. Dan Ibu Trisadini Prasastina Usanti, SH, MH., yang telah bersedia meluangkan waktunya sebagai tim penguji skripsi ini.
4. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, yang memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis.

5. Kepala Bagian Tata Usaha beserta seluruh staf Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang telah membantu kelancaran administrasi untuk keperluan studi bagi penulis.
6. Para Staf Koleksi Khusus, yang telah membantu penulis dalam meminjam buku sehingga segala keperluan penulisan skripsi ini dapat terpenuhi.
7. Teristimewa kedua orang tuaku, Bapak dan Ibu, yang telah merawat, membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh cinta kasih, pengertian dan kesabaran yang tinggi. Tanpa itu semua rasanya tidak mungkin penulis dapat bertahan menghadapi masa-masa sulit yang terlewati.
8. Kedua mertuaku, Buya dan Ibu, yang telah memberikan dukungan dan meluangkan waktunya merawat anakku Zahira disaat penulis menyelesaikan skripsi ini.
9. Suamiku tercinta, Mas Romsya, terima kasih atas semuanya, terima kasih atas riwa-riwinya mulai semester 7 hingga terselesainya skripsi ini, dan kesabarannya dalam menampung amarah penulis. Obrolan dan guyonannya menjadi sumber ide bagi penulis. Terima kasih juga atas kritik dan sarannya sehingga hubungan yang terjalin menjadikan penulis semakin dewasa dalam melewati hidup ini.
10. Anakku tersayang, Mira Zahira Berliana "ZAZA", tingkah polahnya yang semakin hari semakin lucu dan pintar membuat penulis selalu ingat kemanapun penulis pergi. Cepat besar dan pintar ya nak ... lihat nich mama maju terus pantang mundur.
11. Adikku Dadat, terima kasih atas antar jemputnya ke kampus ya... "seech".

12. Adik ipar “Upik”, terima kasih atas bantuan yang diberikan dalam urusan pengetikan dan pencari bahan via internet
13. Kakak-kakakku, Mbak Feni, Mas Yusif dan Mas Anif, terima kasih atas semangat dan dukungan selama ini.
14. Teman-temanku, Siska, Fida, Ira, yang telah banyak memberikan bantuan dan semangat bagi penulis dan juga Nanda, Tiwi, Danang, kuucapkan terima kasih.
15. Semua teman-teman dan semua pihak yang tidak mungkin disebutkan satu persatu, dengan ketulusan dan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih banyak.

Semoga Allah SWT membalas kebaikan mereka semua. Amiin.

Akhirnya penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak yang membaca skripsi ini, untuk perbaikan di masa yang akan datang. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua dan penulis mengucapkan selamat membaca .

Surabaya, Agustus 2004

Penulis

Sylvia Rahmi Dayana

MOTTO :

*"Sesungguhnya bersama kesunyian itu ada kelapangan dan
sesungguhnya disamping kesulitan itu ada kelonggaran "*

(Q.S. Al - Insyirah : 5 - 6)

Karya tulis ini kupersembahkan untuk;

*"Bapak dan ibuku, mertua, suami dan Zahira anakku, sebagai wujud cintaku,
dengan segenap perjuangan dan do'anya yang selalu mengiringi langkahku ..."*

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan	i
Kata Pengantar	ii
BAB I. Pendahuluan	1
A. Latar Belakang dan Perumusan Masalah	1
B. Penjelasan Judul	8
C. Alasan Pemilihan Judul	9
D. Tujuan dan Manfaat	10
D.1. Manfaat Penulisan Skripsi	10
D.2. Tujuan Penelitian	10
E. Metodologi	11
A. Pendekatan Masalah	11
B. Sumber Bahan Hukum	11
C. Prosedur Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum	12
D. Analisa Bahan Hukum	12
F. Pertanggungjawaban Sistematis	12
BAB II. Kedudukan Para Pihak Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah Dengan Murabahah	14
A. Perjanjian Pokok Pembiayaan Pembelian Rumah Dengan Murabahah	14
B. Perjanjian Tambahan Pembiayaan Pembelian Rumah Dengan Murabahah	23
C. Prosedur Pembiayaan Pembelian Rumah Dengan Murabahah	27
BAB III. Penyelesaian Pembiayaan Pembelian Rumah Dengan Murabahah Yang Bermasalah	31
A. Rescheduling	34
B. Penyitaan Barang Jaminan	42
BAB IV. Penutup	45
1. Kesimpulan	45
2. Saran	46
Daftar Pustaka	

BAB I

PENDAHULUAN

A Latar Belakang dan Perumusan Masalah

Perkembangan perbankan Islam merupakan fenomena yang menarik bagi kalangan akademis maupun praktisi dalam beberapa tahun terakhir ini. Perkembangan Perbankan Islam tidak terlepas dari keinginan sebagian umat Islam di Indonesia yang menginginkan sistem perekonomian yang berbasis nilai-nilai dan prinsip syariah (Islamic Economic System) untuk dapat diterapkan dalam segenap aspek kehidupan bisnis dan transaksi umat. Keinginan ini didasari oleh suatu kesadaran untuk menerapkan Islam secara utuh dan total, walau sangat disayangkan dewasa ini masih banyak kalangan yang melihat bahwa Islam tidak berurusan dengan bank dan pasar uang. Padahal krisis ekonomi yang melanda Indonesia beberapa tahun lalu, karena ketidakseimbangan ekonomi global dan hal ini merupakan suatu bukti bahwa asumsi diatas salah total, dengan tidak adanya nilai-nilai Illahiyah yang melandasi operasional perbankan. Adanya kenyataan bahwa 63 bank sudah ditutup, 14 bank telah di take-over, dan 9 bank lagi harus direkapitalisasi dengan biaya ratusan triliun rupiah.¹

Perbankan syariah merupakan alternatif pilihan jasa pelayanan perbankan bagi masyarakat yang beragama Islam, yang selama ini enggan

¹ Muhammad Sayfii Antonio, **Bank Syariah, Dari teori ke Praktek**, Gema Insani, Jakarta, 2001, h. VII (untuk selanjutnya disebut Muhammad Sayfii Antonio, I)

berinteraksi dengan perbankan konvensional, dikarenakan keberadaan bank konvensional dengan tata cara operasionalnya yang menggunakan bunga sebagai pendapatan menimbulkan keraguan dikalangan banyak umat Islam, apakah bunga itu tergolong riba atau bukan,² karena riba adalah haram, tidak ada seorangpun yang meragukan, karena sangat jelas tercantum dalam Al-Qur'an, dan Allah SWT sangat membenci riba bahkan kebenciannya sangatlah keras sampai ada pernyataan dalam Al-Qur'an yaitu Surah Al-Baqarah ayat 279 yang artinya "Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba) maka ketahuilah, bahwa Allah SWT dan Rosulnya akan memerangimu. Dan jika kamu tidak bertaubat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak akan menganiaya dan tidak pula dianiaya". Selain itu bahwa pelaku riba akan mendapatkan hukuman didunia yang berupa hartanya tidak akan berkah atau bertambah (Q.S 30 : 39), jiwanya tidak akan tenang (Q.S 2 : 275), hukuman diakhirat adalah masuk neraka dan ia kekal didalamnya (Q.S 2 : 275).

Pada awalnya, sebagian orang meragukan bahwa bunga bank adalah riba tetapi berdasarkan fatwa MUI sedunia yang tergabung dalam negara Organisasi Konferensi Islam (OKI) pada tahun 1970, dicapailah kesepakatan bahwa bunga pada bank konvensional adalah riba, oleh sebab itu diharamkan. Kesepakatan lain yang diambil OKI yang ke-2 pada bulan desember 1970 di Karachi Pakistan adalah :

² Tri Sadini P. Usanti, "Aplikasi Fiducia Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah", **AMRTA**, Vol 4, No 4, Oktober - Desember, 2002, h. 212. (Untuk Selanjutnya Disebut Tri Sadini P. Usanti)

- a. Bahwa praktek bank dengan sistem bunga adalah tidak sesuai dengan syariah Islam;
- b. Bahwa perlu segera didirikan bank-bank alternatif yang menjalankan operasinya sesuai dengan prinsip syariah.

Hasil kesepakatan itulah yang melatarbelakangi didirikannya Islamic Development Bank (IDB),³ selain itu salah satu ciri khas dari sistem ekonomi Islam (Islamic Economic System) ialah penolakan terhadap “Riba yang oleh para pakar perbankan Islam diidentikkan dengan bunga, sebagai alternatifnya penggantinya dibentuk perbankan tanpa bunga”.⁴

Perbankan syari’ah atau perbankan tanpa bunga baru pertama kali diperkenalkan kepada masyarakat pada waktu diundangkannya undang-undang no.7 tahun 1992 tentang perbankan, dengan peraturan pelaksanaannya peraturan pemerintah no.72 tahun 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil, dengan adanya perubahan atas undang-undang No.7 tahun 1992 tentang perbankan. Untuk selanjutnya disebut dengan undang-undang perbankan, telah memberikan landasan hukum yang jelas bagi keberadaan Bank Syariah dengan memberikan kesempatan yang lebih luas dalam pengembangan Bank Syariah dengan memberikan kesempatan kepada bank konvensional untuk menjalankan dual system banking yaitu sistem perbankan (conventional Banking) dan sistem perbankan Islam (Islamic Banking), dengan cara

³ *Republika-online.com*, “Perkembangan Bank Syari’ah di Indonesia,” 9 april 2002.

⁴ Abd. Shomad, Akad Mudharabah Dalam Perbankan Syariah, *Yuridika*, vol. 16. no 4 juli-agustus 2001 : 362-374, h. 363.

membuka kantor cabang yang khusus melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah.⁵

Bank Syariah yang pertama kali berhasil didirikan pada tahun 1992 yaitu Bank Muamalat Indonesia, setelah berdirinya Bank Muamalat, maka pada tahun-tahun selanjutnya mulai berkembang Bank-Bank Syariah lain, sehingga pada bulan Oktober 2001 sudah tercatat ada 5 Bank umum Syariah dengan kantor cabang mencapai 45 buah dengan 4 kantor cabang pembantu dan 41 kantor kas, termasuk 81 buah BPR syariah.⁶

Fungsi bank sebagai lembaga intermediasi (perantara) diatur pada pasal 3 undang-undang no. 7 tahun 1992 yaitu menghimpun dan menyalurkan dana kemasyarakatan, demikian juga pada Bank Syariah sebagai lembaga intermediasi umat Islam yang berfungsi menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana ke masyarakat dalam bentuk pembiayaan.

Adapun bentuk pembiayaan pada Bank Syariah mempunyai arti sebagaimana tertuang pada pasal 1 angka 12 undang-undang no 10 tahun 1998 tentang perbankan yaitu penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan dan 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. Dan pembiayaan syariah sendiri mempunyai latar belakang keagamaan yang berdasarkan beberapa firman Allah SWT yang telah dituliskan pada kitab suci

⁵ Tri Sadini, *op.cit.* h. 212-213

⁶ *Republika-online.com, op.cit.*, 9 april 2002.

Al-Qur'an, dan beberapa kitab suci agama samawi lainnya. Didalam kitab suci al-Qur'an antara lain sebagai berikut :

- a. Surah An-Nissa' ayat 29, yang artinya "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu";
- b. Surah Al-Baqarah ayat 245, yang artinya "Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah SWT, pinjaman yang baik (memanfaatkan hartanya di jalan Allah SWT), maka Allah akan melipatgandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak";
- c. Dan Surah Al-Baqarah ayat 280, yang artinya "Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh dia, berkelapangan dan jika kamu mengedahkan (hutang itu) lebih baik bagimu jika kamu mengetahui".

Didalam kitab suci agama samawi, lainnya antara lain sebagai berikut :

1. Kitab suci yahudi : kitab ulangan (Reuteronomy) 23 : 19
2. Kitab keluaran (eksodus) 22:25
3. Kitab Imamat (levicitus) 0 35:7
4. Dan kitab suci Nasrani : Injil (Bible) Lukas 6 : 34-35

Konsep dasar operasional menurut Muhammad Syafi'i Antonio dalam menjalankan usahanya minimal ada 5 sistem yang terdiri dari :

- a. Titipan atau simpanan murni (Repository atau Al-Wadi'ah);
- b. Sistem bagi hasil (profit-sharing);
- c. Sistem jual beli (sale and purchase);

- d. Sistem sewa murni tanpa pilihan (operational lease atau Al-Ijarah)
- e. Sistem jasa (fee)⁷

Salah satu produk pembiayaan Bank Syariah yang kemungkinan sangat besar dimanfaatkan oleh masyarakat adalah sistem jual beli. Adapun yang dimaksud dengan prinsip jual beli adalah merupakan suatu sistem yang menerapkan tata cara jual beli, dimana bank akan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen bank melakukan pembelian barang atas nama bank kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga beli ditambah keuntungan (margin).⁸

Bentuk-bentuk akad jual beli yang telah dibahas para ulama dalam fiqh muamalah Islamiah terbilang sangat banyak, sungguhpun demikian dari sekian banyak itu ada 3 jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah, yaitu antara lain :

1. Bai'almurabahah
2. Bai'as-salam
3. dan Bai' al-istishna⁹

Bai' al murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dan lebih khususnya penulis membahas tentang masalah pembiayaan pembelian rumah (PPR) di Bank

⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bisnis dan Perbankan dalam Prespektif Islam*, LPPBS, 1996, h.10. (Untuk Selanjutnya Muhammad Syafi'i Antonio II)

⁸ Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, UPP Amp YKPN, Yogyakarta 2002, h.85.

⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *l.op.cit*, h.101.

Syariah, dengan cara mengangsur atau biasa disebut dengan sistem kredit pemilikan rumah (KPR), dikarenakan hal ini mengingat 90% transaksi perumahan dibiayai dengan fasilitas KPR,¹⁰ dan sistem KPR ini lebih banyak digunakan oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah (pada khususnya) untuk memperoleh pemilikan rumah. KPR syari'ah ini memberi kemudahan kepada para calon pembeli rumah karena dengan adanya KPR ini maka calon pembeli dapat membeli rumah dengan cara mengangsur (setiap bulan) sesuai kemampuan nasabah dan bersifat tetap tidak terpengaruh tingkat bunga di pasar perbankan), karena dimungkinkan pada saat akan membeli rumah calon pembeli belum mempunyai dana yang cukup untuk membayar secara lunas, maka dari itu KPR Syariah berguna bagi masyarakat, hal ini bisa dibuktikan dengan adanya KPR tersebut, maka para calon nasabah debitur berlomba-lomba untuk mendapatkan KPR.

Pemberian KPR yang diselenggarakan oleh bank-bank konvensional maupun Bank Syariah selama ini telah membantu usaha pemerintah dalam mewujudkan pemerataan pembangunan dibidang pemukiman rakyat, akan tetapi sungguh disayangkan, peran serta baik dalam memberikan KPR ini sering menimbulkan akibat yang berdampak negatif, karena nasabah sebagian besar mengalami kesulitan dalam pembayaran angsuran dan apabila terjadi tunggakan terus-menerus, kemungkinan akan berakhir dengan kredit macet yang mengakibatkan kerugian pada bank.

Dengan melihat uraian diatas, maka pokok permasalahan yang akan penulis kemukakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

¹⁰ Sudaryatmo, "Nasabah Pembiayaan Perumahan", *Warta Konsumen*, Juli 2000, h.27.

1. Bagaimanakah kedudukan para pihak dalam pembiayaan pembelian rumah (PPR) dengan Murabahah?
2. Bagaimanakah penyelesaian pembiayaan pembelian rumah dengan murabahah yang bermasalah?

B Penjelasan Judul

Dalam penyusunan skripsi ini penulis mengambil judul tentang **“Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) dengan Murabahah “**, untuk memperoleh kejelasan dalam memahami substansi skripsi ini, maka penulis memandang perlu memberikan penjelasan mengenai judul tersebut. Yang dimaksud dengan Pembiayaan, dilihat dari kamus lengkap Bahasa Indonesia adalah segala sesuatu yang berkenaan dengan ongkos atau biaya, sedangkan pengertian Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut pasal 1 angka 12 undang-undang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarakan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Sedangkan yang dimaksud dengan Pembelian menurut kamus lengkap Bahasa Indonesia adalah proses, cara, perbuatan membeli,¹¹ dan yang dimaksud dengan Rumah menurut kamus bahasa Indonesia adalah bangunan

¹¹ Tim Prima Pena, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Gitamedia Press, h.116.

untuk tempat tinggal,¹² jika kosakata tersebut digabungkan menjadi kalimat “Pembelian Rumah” maka pengertiannya adalah transaksi jual beli rumah.

Murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian murabahah atau mark-up, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok (developer) dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambah mark-up atau keuntungan. Dengan demikian penjualan oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar Cost-plus profit.¹³

Keseluruhan harga barang dibayar oleh pembeli (nasabah) secara mencicil. Pemilikan (ownership) dari rumah (asset) tersebut dialihkan sejalan dengan cicilan-cicilan yang telah dibayar. Dengan demikian rumah yang dibeli nasabah berfungsi sebagai angunan sampai seluruh biaya dilunasi.

C Alasan Pemilihan Judul

Pemilihan judul skripsi ini didasarkan ketertarikan penulis terhadap pembelian rumah yang dibiayai oleh Bank Syariah, yang penerapan sistem syariah tersebut sangat berbeda dengan penerapan sistem bank konvensional dalam hal pembiayaan, karena salah satu produk pembiayaan Bank Syariah yang menggunakan prinsip jual beli yang berbentuk bai’almurahah ini

¹² *Ibid*, h 561

¹³ Sutan Remy Syahdeni, *Perbankan Islam dan Keduakannya Dalam Sistem Tatanan Perbankan Indonesia*, Grafik, Jakarta, 1999, h.64

memberi kemudahan kepada masyarakat golongan menengah kebawah yang berpenghasilan pas-pasan pada khususnya yang mempunyai keinginan untuk membeli rumah dengan cara mengangsur atau mencicil, karena sistem ini tanpa perangkat bunga melainkan keuntungan bank tersebut dirundingkan dan ditentukan dimuka antara bank dan nasabah. Dengan adanya keinginan untuk membeli rumah dengan cara mengangsur di Bank Syariah, maka dapat dianalisa proses memperoleh pembiayaan dari Bank Syariah selain itu juga dapat dianalisa penanganan apa yang akan dilakukan oleh Bank Syariah atas pembiayaan bermasalah tersebut.

D Tujuan Dan Manfaat

- 1.4.1. Manfaat penulisan skripsi : untuk melengkapi tugas dan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
- 1.4.2. Tujuan Penelitian: untuk memperoleh dan mengetahui tentang dasar-dasar perbankan syariah khususnya kedudukan para pihak dalam pembiayaan pembelian rumah dengan murabahah dan juga mengetahui apa penanganan yang akan dilakukan oleh Bank Syariah atas pembiayaan pembelian rumah dengan murabahah apabila bermasalah.

Dengan tulisan ini diharapkan dapat digunakan oleh masyarakat luas sebagai penambahan wawasan di bidang perbankan Islam dan juga untuk memberikan suatu gambaran yang jelas kepada masyarakat yang berkeinginan mempunyai rumah dengan cara perjanjian sewa beli atau biasa disebut

Ijarah Muntahiyah Bitamik (IMB) atau perjanjian jual beli dengan angsuran yang biasa disebut Ba'I Bitsman Ajil (BBA) di Bank Syariah

E Metodologi

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metodologi yang diuraikan sebagai berikut :

A. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Normatic Approach, yang artinya adalah segala permasalahan di telaah berdasarkan norma-norma dalam peraturan-peraturan perundang-undangan dan hukum Islam.

B. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini diperoleh dari 2 sumber, yaitu :

1. *Sumber Bahan Hukum Primer*, yaitu berupa semua peraturan hukum yang berlaku baik berupa undang-undang maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan tersebut dan juga sumber hukum Islam yakni kitab suci Al-Qur'an dan Al-Hadits
2. *Sumber Bahan Hukum Sekunder*, yaitu yang meliputi kajian ilmiah perpustakaan diantaranya dari buku-buku literatur, karya-karya ilmiah, sutrat kabar, serta berasal dari penelitian lapangan dengan melalui wawancara dan juga data-data via internet yang tentunya berhubungan erat dengan permasalahan dalam skripsi ini.

C. Prosedur Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum

Bahan hukum primer maupun sekunder yang berkaitan dengan materi yang dikumpulkan dengan studi pustaka, kemudian diseleksi berdasarkan klasifikasi prioritas yang berhubungan dengan masalah yang ada.

D. Analisa Bahan Hukum

Bahan hukum yang terkumpul dianalisa dengan conceptual analysis.

F. Pertanggungjawaban Sistematika

Dengan tujuan untuk mendapatkan suatu gambaran yang mudah, baik dan teratur, skripsi ini terbagi dalam beberapa bab, antara lain sebagai berikut :

Pada bab pertama, berisi tentang pendahuluan yang mengemukakan latar belakang penulisan skripsi beserta rumusan masalah dengan tujuan untuk memberikan gambaran yang lebih jelas tentang tujuan dan arah penyusunan skripsi ini sehingga memudahkan pembaca untuk memahami permasalahan yang akan dibahas dalam bab-bab berikutnya dan selanjutnya dijabarkan pula mengenai penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penulisan dan metodologi penulisan. Pada metodologi penulisan juga diuraikan mengenai pendekatan masalah, sumber bahan hukum dan yang terakhir pertanggungjawaban sistematika.

Adapun Bab kedua, akan diuraikan dan dibahas mengenai kedudukan para pihak dalam pembiayaan pembelian rumah dengan murabahah

dalam perjanjian pokok dan perjanjian tambahan sereta prosedur memperoleh pembiayaan pembelian rumah (PPR) dari Bank Syari'ah.

Sedangkan bab ketiga akan membahas mengenai upaya Bank Syari'ah dalam pembiayaan pembelian rumah yang bermasalah. Pada bab ini akan dibahas terlebih dahulu mengenai faktor-faktor penyebab pembiayaan bermasalah, upaya pencegahan terjadinya pembiayaan bermasalah dan penanganan pembiayaan bermasalah melalui rescheduling dan sita jaminan.

Sebagai penutup pada bab keempat akan diberikan suatu kesimpulan dan saran-saran yang berkaitan dengan topik yang dibahas pada bab-bab sebelumnya, dengan demikian penulisan skripsi ini menjadi berurutan dan sistematis, karena antara bab 1 dengan bab-bab yang lain saling terkait dan merupakan suatu kesatuan sehingga maksud, tujuan serta topik yang dibicarakan menjadi jelas dan mudah dimengerti oleh siapapun yang mempelajarinya.

BAB II

KEDUDUKAN PARA PIHAK DALAM PEMBIAYAAN PEMBELIAN RUMAH DENGAN MURABAHAH

A. Perjanjian Pokok Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah Dengan Murabahah

Bank Islam tidak mengenal konsep bunga dan bertujuan menerapkan prinsip syariah. Dalam menjalankan operasionalnya Bank Islam akan dapat berfungsi sebagai :

- a. Penerima amanah, untuk melakukan investasi atas dana-dana yang dipercayakan oleh pemegang rekening investasi/deposan atas dasar prinsip bagi hasil sesuai dengan kebijakan investasi bank.
- b. Pengelola investasi atas dana yang dimiliki oleh pemilik dana/sahibul maal sesuai dengan arahan investasi yang dikehendaki oleh pemilik dana (dalam hal ini bank bertindak sebagai manajer investasi).
- c. Penyedia jasa lalu lintas pembayaran dan jasa-jasa lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syaria'ah.
- d. Pengelola fungsi sosial seperti pengelola dana zakat dan penerimaan serta penyaluran dana kebajikan (fungsi optional).¹⁴

Bank syariah dalam menjalankan fungsinya dalam operasinya diantaranya menerapkan prinsip jual beli (Al-buyu') yang didalamnya terdiri dari : Murabahah, Salam, dan Ishtisna'. Namun yang akan dibahas secara khusus tentang pembiayaan pemilikan rumah dengan berlandaskan pada

¹⁴ Achmad Baraba. "Prinsip dasar operasional perbankan syariah", www.yahoo.com

bentuk jual beli murabahah. Bai' al- Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.¹⁵ Dalam hal ini Bank Syariah berkedudukan sebagai pemilik dengan mengadakan pembiayaan atas pembelian rumah atau dengan kata lain nasabah membeli rumah yang telah dibiayai oleh Bank Syari'ah dengan memberi tahu harga pokok rumah yang dibiayai untuk kemudian ditambah dengan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Jual beli secara al-murabahah sebenarnya paling cocok untuk barang dan produk yang telah dikuasai oleh penjualnya pada waktu negosiasi dan berkontrak. Namun demikian pada perkembangannya tidak jarang ditemui jual beli al-murabahah digunakan untuk pembiayaan barang-barang yang tidak dimiliki secara langsung oleh penjual. Kegiatan jual beli dengan tidak dimilikinya barang oleh si penjual terlebih dulu yang digunakan adalah murabahah kepada pemesan pembelian biasa disebut (KPP). Dalam kitab al-umm, Imam Syafi'i menamai transaksi sejenis ini denan itilah al-aamir bisy-syira.¹⁶ Penjualan dengan menggunakan cara murabahah KPP ini si penjual melaksanakan pembiayaan setelah memperoleh pesanan atas barang yang dikehendaki nasabah. Untuk itu dalam rangka memenuhi kebutuhan nasabah dalam memiliki rumah maka Bank-Bank syari'ah banyak yang menggunakan murabahah KPP ini sebagai alternatif untuk memenuhi kebutuhan nasabah dalam pembiayaan pembelian rumah.

Terjadinya sistem ini banyak didasari oleh kepentingan masyarakat yang ingin segera memiliki rumah tinggal namun belum memiliki biaya yang

¹⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *I, op.cit*, h. 102

cukup, dengan demikian menggunakan jasa bank untuk pemenuhan kebutuhan pemilikan rumah yang dibayar secara berangsur namun tidak menghendaki adanya sistem bunga. Walaupun sistem ini dipandang baru bila dibanding dengan sistem lain yang telah di komandani oleh bank-bank konvensional namun sistem ini terbukti handal karena dalam system ini dianggap paling sesuai untuk umat Islam yang tidak mau menggunakan bunga atas pembiayaan yang dilakukan. Dengan demikian masyarakat yang tidak sepaham dengan sistem bunga memiliki alternatif yang positif sesuai dengan prinsip dan keyakinannya.

Prinsip murabahah selain tidak mengenal bunga, juga memiliki ketangguhan lain yang tidak dimiliki oleh sistem yang dikembangkan oleh pembiayaan sistem konvensional. Dalam sistem murabahah besarnya proporsi keuntungan atau laba bagi pengembang sudah disepakati dimuka dan tidak berubah dengan berjalannya waktu. Secara sepintas, bila kita pahami dari sisi pengenalan tidaklah jauh berbeda dengan system konvensional yang menggunakan system bunga, hanya perbedaan yang mencolok terdapat pada tidak diterapkannya penyesuaian bunga kredit pada sistem syariah pada PPR atau KPR syari'ah. ketangguhan ini merupakan sisi lain dari sistem syari'ah yang terbukti mampu menangkal terjadinya kredit macet yang dilakukan oleh sistem pembiayaan pemilikan rumah dengan menggunakan sistem konvensional.

Di tengah-tengah krisis multi deminsi yang mana banyak terjadi developer yang menggunakan jasa perbankan konvensional mengalami gulung

¹⁶ Ibid, h 102

tikar, model pembiayaan pemilikan rumah yang dikembangkan oleh Bank Syari'ah tetap solid dan bahkan berkembang. Hal ini merupakan pembuktian bahwa sistem al-murabahah yang dikembangkan Bank Syari'ah merupakan sistem yang tangguh dan menguntungkan kedua belah pihak dan mengandung keberkahan. Sebagaimana Rasulullah saw bersabda dalam hadits yang diriwayatkan oleh Suhaib ar-Rumi r.a. " Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan : jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah).¹⁷ Ironisnya sistem jual beli yang sesuai dengan syari'ah ini di Indonesia belum memasyarakat sehingga kalangan umat Islam yang tidak sepaham dengan sistem bunga masih belum memperoleh informasi yang cukup. Hal ini salah satu indikator masih banyaknya masyarakat yang belum memahami atau salah persepsi terhadap kegiatan usaha dan atau pembiayaan dengan menggunakan sistem syari'ah.

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa Murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian murabahah atau mark-up, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok (developer) dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambah mark-up atau keuntungan. Dengan demikian penjualan oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar Cost-plus profit.¹⁸ Keseluruhan harga barang dibayar oleh pembeli (nasabah) secara mencicil. Pemilikan (ownership) dari

¹⁷ *Ibid*, h 102

¹⁸ Sutan Remy Syahdeni, *Perbankan Islam dan Keduakannya Dalam Sistem Tata Perbankan Indonesia*, Grafik, Jakarta, 1999, h.64

rumah (asset) tersebut dialihkan sejalan dengan cicilan-cicilan yang telah dibayar. Dengan demikian rumah yang dibeli nasabah berfungsi sebagai angunan sampai seluruh biaya dilunasi.

Cara menjual secara kredit sebenarnya bukanlah bagian dari syarat sistem murabahah, atau murabahah KPP. Meskipun demikian transaksi secara angsuran ini mendominasi praktek pelaksanaan murabahah pada Bank-Bank Syari'ah yang ada di Indonesia.¹⁹ Hal ini sangat beralasan, setidaknya yang terjadi pada saat ini bahwa seseorang tidak akan datang ke bank bila tidak untuk mendapat kredit atau pembiayaan atas kepemilikan suatu barang yang dibayar secara berangsur sehingga memungkinkan seseorang untuk memiliki barang atau rumah, namun belum memiliki kemampuan untuk membeli secara tunai. Sifat pembiayaan dalam pemilikan rumah dengan murabahah KPP ini pihak bank tidak memiliki barang yang jual secara langsung maka pihak Bank Syari'ah sebagai penjual memenuhi pesanan pembeli/nasabah untuk mengadakan atau membiayai rumah yang dikehendaki.

Jadi timbul suatu janji pemesanan atas barang oleh pihak bank untuk kemudian dilakukan pembelian oleh si pemesan atau nasabah. Dalam hal ini terdapat dua pandangan atas terjadinya janji dalam bai' al-murabahah, pandangan yang pertama para ulama syari'ah terdahulu bersepakat bahwa pemesan tidak boleh diikat untuk memenuhi kewajiban membeli barang yang telah dipesan. Alasannya bahwa pembeli barang pada saat awal telah memberikan pilihan kepada pemesan untuk tetap membeli barang itu atau menolaknya. Penawaran untuk nantinya tetap membeli atau menolak

¹⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *I, op.cit*, h.103

dilakukan karena pada saat transaksi awal pihak bank tak memiliki barang yang hendak dijual, dalam hal ini termasuk suatu hal yang di larang oleh syariah karena termasuk bai' fudhuli. Pandangan yang kedua berpendapat bahwa murabahah dengan belum memiliki barang terlebih dulu berbeda dengan menjual tanpa kepemilikan barang. Mereka beralasan bahwa janji untuk membeli barang tersebut bisa mengikat pemesan, terlebih lagi bila si pemesan dapat pergi tanpa membeli barang yang telah di dipesan maka akan sangat merugikan pihak bank atau penyedia barang.²⁰

Transaksi murabahah, sekalipun menyangkut jual beli barang tetapi, pada hakekatnya adalah transaksi pembiayaan. Dengan demikian masalah perjanjian melalui dua perjanjian yang berbeda dan atau melalui perjanjian satu yang memuat tiga pihak yang diperjanjikan adalah hubungan-hubungan hukum dalam suatu dokumen perjanjian antara pihak-pihak dalam transaksi murabahah. Fungsi bank sebagai pebiayaan dapat terjaga dengan baik demikian pula dengan pihak pemasok barang akan memperoleh kepastian atas pembelian barang yang dimiliki serta pihak pembeli (nasabah) akan memperoleh kemudahan dan kepastian hukum dalam melakukan transaksi. Yang paling penting bahwa dalam transaksi murabahah harus terjalin hubungan-hubungan hukum sebagai berikut :

1. *Hubungan hukum antara bank dan pemasok barang.*
2. *Hubungan hukum antara bank dan nasabah pembeli barang.*
3. *Hubungan hukum antara nasabah pembeli barang dan pemasok barang.*²¹

²⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *I,op.cit*,h.104

²¹ *Ibid*, h. 67

Pembiayaan pembelian rumah melalui Bank Syari'ah terjadi karena kesepakatan, keuntungan pihak bank telah disepakati terlebih dulu sehingga nilai angsuran tidak akan berubah sampai kredit lunas. Prinsip syari'ah sangat menghargai adanya hubungan kerjasama antara pihak bank dengan nasabah sehingga terjalin kerja sama yang saling menguntungkan.

Pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah dapat di lakukan dengan menerapkan dua macam prinsip yaitu :

- a. Ijarah Muntahiya Bitamik (IMB) atau perjanjian sewa beli.
- b. Ba'i Bithaman Ajil (BBA) atau perjanjian jual beli dengan angsuran.²²

Dengan prinsip Ijarah Muntahiya Bitamik (IMB), nasabah Kredit Pemilikan Rumah dapat mengajukan sewa rumah yang diinginkan kepada bank untuk dibiayai dengan jangka waktu tertentu yang akan dibayar sewa dalam setiap bulan. Dengan system ini akad yang dilakukan terdapat tambahan bahwa pada akhir sewa nasabah dapat membeli rumah tersebut atau bank dapat menghibahkan rumah tersebut kepada nasabah. Dari uraian tersebut terdapat beberapa fase dalam pelaksanaan akad untuk melaksanakan Kredit Kepemilikan Rumah, hal ini untuk menghindarkan dari pembebanan bunga terhadap nasabah. Sedang penghitungan atas laba yang diperoleh bank dilakukan pada penetapan pembayaran sewa setiap bulan untuk jangka waktu yang telah disepakati.

Selain penentuan harga dan mark-up yang akan menjadi imbalan bagi bank, dirundingkan dan ditentukan di muka oleh bank dan nasabah yang bersangkutan. Selanjutnya dalam pembayaran dilakukan oleh pembeli

²² Informasi Publik-Online.com, "Mengkaji KPR Dengan System Syariah", 14 juni 2000

(nasabah) secara mencicil. Kepemilikan (Ownership) atas barang berjalan secara proporsional sesuai besaran nilai cicilan yang dilakukan. Sehingga barang yang di beli berfungsi sebagai anggunan sampai seluruh biaya yang disepakati lunas terbayar. Demi menjaga prinsip kehati-hatian oleh pihak bank maka selain (asset) tersebut pihak bank dapat meminta agunan tambahan dari pembeli (nasabah) yang bersangkutan.

Perlakuan kredit kepemilikan rumah tersebut sejalan dengan pendapat **M. Umer Chapra** yang menyatakan bahwa “transaksi yang sah menurut ketentuan syari’at apabila resiko transaksi tersebut menjadi tanggung jawab pemodal sampai penguasaan atas barang (possession) telah beralih kepada nasabah”.²³ Agar transaksi tersebut sah menurut hukum, bank harus menandatangani 2 (dua) perjanjian terpisah, perjanjian yang satu dengan pemasok barang dan perjanjian yang lain dengan nasabah. Analogi yang ada bila hanya dilakukan melalui satu perjanjian saja maka pihak bank hanya berperan sebagai pihak yang mengadakan barang untuk dan atas nama pembeli atau nasabah. Bila transaksi dilakukan hanya satu (satu) kali maka transaksi tersebut tidak berbeda dengan suatu transaksi yang didasarkan atas bunga (yang jelas dilarang oleh Islam).²⁴

Sedangkan pada model Ba’i Bitman Ajil (BBA) atau perjanjian jual beli dengan angsuran, nasabah membeli rumah yang diinginkan dan dihitung berdasarkan harga pokok plus keuntungan bank dengan jangka waktu yang telah disepakati. Dengan model ini maka antara nasabah dengan pihak bank hanya terjadi satu kali akad, kecuali ada hal-hal lain yang terjadi diluar kontek

²³ Sutan Remy Syahdeni, *Op.Cit*, h.65

akad yang telah disepakati. Dalam perhitungan biaya atas pembelian telah tertuang secara jelas berapa harga pokok yang disepakati dan berapa keuntungan yang akan diterima oleh pihak bank dengan tetap memperhitungkan jangka waktu, rute dan besarnya angsuran untuk setiap bulannya. Dalam transaksi murabahah kedua transaksi yaitu transaksi antara bank dan pemasok barang, dan antara bank dan pembeli barang (nasabah) terkait satu dengan yang lain.²⁵ Transaksi murabahah model Ba'i Bitsman Ajil (BBA) menjembatani antara kepentingan bank, pemasok barang dengan pembeli barang (nasabah). Harus disadari bahwa bank pada akhirnya bukan sebagai pedagang barang, namun pedagang jasa keuangan yang memberikan fasilitas pembiayaan.

Dalam hukum Islam hubungan **pinjam – meminjam** tidak dilarang, bahkan dianjurkan agar terjadi hubungan saling menguntungkan. Penggunaan kata pinjam-meminjam kurang tepat digunakan disebabkan dua hal **pertama**, pinjaman merupakan salahsatu metode hubungan financial dalam Islam. Masih banyak metode yang diajarkan oleh syariah Islam selain pinjaman, seperti jual-beli, bagi hasil, sewa, dan sebagainya. **Kedua** dalam Islam, pinjam-meminjam adalah akad sosial, bukan akad komersil.²⁶ Contoh : jika seseorang datang kepada Bank Syariah dan ingin meminjam dana untuk membeli barang tertentu misalnya rumah ,suka atau tidak ia harus melakukan jual beli dengan Bank Syariah. Disini ,Bank Syariah bertindak selaku penjual dan nasabah bertindak selaku pembeli. Jika bank memberikan pinjaman

²⁴ Ibid, h. 65

²⁵ Sutan Remy Syahdeni, *Op. Cit.*, h. 66

²⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *I, op. cit.*, h. 170

(dalam pengertian konvensional) kepada nasabah untuk membeli barang-barang itu, bank tidak boleh mengambil keuntungan dari pinjaman itu. Sebagai lembaga komersial yang mengharapkan keuntungan, Bank Syariah tentu tidak mungkin melakukannya. Oleh karena itu, harus dilakukan jual beli, dimana bank syariah dapat mengambil keuntungan dari harga barang yang dijual dan keuntungan dari jual beli dibolehkan dalam Islam.

B. Perjanjian Tambahan Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah dengan Murabahah

Pencegahan merupakan daya tangkal terhadap kemungkinan yang menurut logika dapat terjadi, dengan demikian pencegahan dapat dilakukan melalui beberapa cara. Salah satu cara yang dapat dilakukan sejak awal atau ketika akad belum dilakukan adalah pendekatan analisis terhadap pembiayaan. Pada dasarnya analisis pembiayaan pada bank syariah dapat dilakukan dengan berbagai pendekatan sebagai berikut :

- a. Pendekatan jaminan, adalah pendekatan preventif yang dilakukan pihak bank dengan terhadap nasabah yang akan dibiayai. Dalam hal ini jaminan yang digunakan harus juga diperhatikan kualitas dan kuantitasnya yang diukur dengan nilai jaminan terhadap rumah yang dibiayai. Dalam hal ini selain rumah yang dibiayai dapat dijamin juga aset lain yang memungkinkan, hal ini sebagai motivasi terhadap nasabah agar dalam melaksanakan kewajibannya dapat dilakukan secara bersungguh-sungguh.
- b. Pendekatan karakter, artinya pihak bank mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter dari nasabah. Dalam hal

ini dapat di ketahui dengan memberikan format isian yang memungkinkan untuk menjangring informasi sebanyak mungkin sehingga pihak bank akan dapat mengetahui karakteristik dari calon nasabah yang akan dilayani.

- c. Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya pihak bank melakukan analisis terhadap nasabah yang akan di biayai terkait dengan kemampuan dari nasabah untuk melakukan pembayaran hingga pada pelunasan. Dalam hal ini pihak bank mengkorelasikan antara sumber pendapatan nasabah dengan beban resiko pembiayaan yang harus dibayar.
- d. Pendekatan dengan study kelayakan, artinya pihak bank melakukan evaluasi terhadap besaran pembiayaan dan kemungkinan kemampuan nasabah dengan mengadakan korelasi antara beban tanggungan dengan perolehan pendapat dari pemesan.
- e. Pendekatan fungsi-fungsi bank, dalam hal ini sebagai lembaga intermediery keuangan sudah selayaknya bila bank melakukan evaluasi prioritas sesuai standar yang telah diyakini, bahwa pembiayaan yang akan dilakukan dapat berakhir dengan tanpa ada masalah.²⁷

Selain adanya analisis pembiayaan harus dipahami bahwa pembiayaan pembelian rumah adalah satu proses yang dilakukan mulai analisis kelayakan pembiayaan sampai pada tingkat realisasinya. Realisasi bukanlah merupakan akhir dari proses pembiayaan, setelah realisasi pembiayaan maka upaya yang harus dilakukan adalah melakukan pemantauan dan pengawasan pembiayaan.²⁸

²⁷ Muhammad, *op-cit*, h.261

²⁸ Muhammad, *op.cit*, h.265

Pemantauan dan pengawasan pembiayaan ini sangat penting untuk dilakukan dalam rangka mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan. Karena pembiayaan al-murabahah pembiayaan yang dilakukan adalah aset yang dimiliki oleh bank syari'ah. Dengan dilaksanakan pemantauan dan pengawasan maka akan dapat diketahui sesegera mungkin jikalau terjadi kemungkinan hal-hal yang tidak diinginkan. Dengan demikian aset yang dimiliki dapat diupayakan seaman mungkin.

Dalam tatanan pengaturan sistem keuangan yang ada di Indonesia maka sebagai lembaga intermediasi Bank Syari'ah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bank sentral sebagai lembaga pengawasan bank, Bank syariah selama masih belum di bentuk lembaga lain yang secara khusus memiliki tugas untuk melaksanakan pengawasan terhadap bank syari'ah maka harus tunduk terhadap pengawasa oleh bank sentral. Dalam melaksanakan tugas pengawasan otoritas bank sentral membutuhkan adanya data dan informasi yang senantiasa akurat untuk mewujudkan sistem perbankan yang sehat. Dengan demikian standar pengelolaan yang dilakukan oleh bank syaria'ah selain harus tunduk terhadap batasan aturan yang dikeluarkan pemerintah juga harus tunduk terhadap aturan syari'ahnya sendiri.

Diterapkannya jaminan dalam akad murabahah dimaksudkan agar si pemesan bersungguh-sungguh dalam menyelesaikan kewajibannya pada bank. Pada dasarnya jaminan tidak merupakan rukun atau syarat yang mutlak untuk dipenuhi pada bai' al-murabahah, demikian juga dengan murabahah KPP. Dalam hal ini pembeli (yang dalam hal ini bank) dapat meminta si pemesan (pemohon/nasabah) suatu jaminan (rahn) untuk dipegang dan bukan untuk

dikuasai. Dalam prakteknya ketika terdapat permasalahan dalam pembayaran dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk membayar utang/tanggungan yang masih tersisa.

Tidak semua orang yang memiliki kemampuan ekonomi cukup juga memiliki tanggungjawab moral yang tinggi, dalam hal ini terdapat beberapa kasus seseorang yang mempunyai kemampuan ekonomi cukup mampu namun menunda penyelesaian pembayaran utangnya dalam al-murabahah. Tindakan nasabah yang melakukan penundaan pembayaran utangnya padahal memiliki kemampuan ekonomi maka bank dapat mengambil tindakan melalui prosedur hukum untuk mendapatkan utang itu dan mengklaim kerugian finansial yang terjadi sebagai akibat penundaan yang dilakukan nasabah yang memiliki kemampuan ekonomi.

Rasulullah saw. pernah mengingatkan kepada pengutang yang dengan sengaja menunda-nunda pembayaran utang padahal yang bersangkutan mampu untuk membayarnya. Dalam hadistnya Rasulullah saw. bersabda, yang artinya “Yang melalaikan pembayaran utang (padahal ia mampu) maka dapat dikenakan sanksi dan dicemarkan nama baiknya (semacam black list-pen)”.²⁹ Hal ini menunjukkan betapa besar kepedulian ajaran Islam terhadap kepatuhan terhadap janji dan tanggungjawab dalam hutang piutang.

Keseluruhan dari proses tersebut adalah dalam rangka menjamin tetap berlangsungnya pembiayaan berdasarkan syari'at islam. Akad al-murabahah memang memiliki fleksibilitas yang tinggi, dan tidak asing bagi kalangan yang sudah sering memanfaatkan jasa bank, untuk itu kemudahan dan proses

²⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *l,op.cit*,h 106

yang sangat sederhana tersebut hendaknya dijalankan dengan penuh tanggungjawab oleh semua pihak. Dengan demikian tidak timbul permasalahan-permasalahan sebagai akibat dari ketidak konsistenan pelaku akad al-murabahah dalam pembiayaan pembelian rumah.

C. Prosedur Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) dengan Murabahah

Dalam Islam, manusia diwajibkan untuk berusaha agar ia mendapatkan rezeki guna memenuhi kebutuhan kehidupannya. Islam juga mengajarkan kepada manusia bahwa Allah Maha Pemurah sehingga rezekinya sangat luas. Bahkan, Allah tidak memberikan rezeki itu kepada kaum muslim saja, tetapi kepada siapa saja yang bekerja keras. Untuk memulai usaha seperti ini diperlukan modal, seberapa pun kecilnya. Adakalanya orang mendapatkan modal dari simpanannya atau dari keluarganya ataupun dari rekan-rekannya. Jika tidak tersedia, peran institusi keuangan menjadi sangat penting karena dapat menyediakan modal bagi orang yang ingin berusaha.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut :

1. Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yg ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.³⁰

³⁰ Muhammad Syafi'I Antonio I, *op-cit*, h. 168

Pembiayaan konsumtif berkaitan dengan pembiayaan pembelian rumah, adalah pembiayaan yang diperlukan oleh pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan konsumtif dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok seperti makanan, minuman pakaian tempat tinggal, maupun berupa jasa. Adapun kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer seperti renovasi rumah yang mewah dll.

Bank Syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil/keuntungan, untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema Al-bai'bitsaman ajil (salah atu bentuk murabahah) aau jual beli angsuran , Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik atau sewa beli ,Al-musyarakah mutanaqhisah, secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya dan Ar-rahn untuk memenuhi kebutuhan jasa

Pembiayaan komersil tersebut di atas lazim digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sekunder. Adapun kebutuhan primer tidak dapat dipenuhi dengan pembiayaan komersil. Jika seseorang yg belum mampu memenuhi kebutuhan pokoknya tergolong fakir atau miskin maka wajib diberi zakat atau sedekah, atau maksimal diberikan pinjaman kebajikan, yaitu pinjmn dengan kewajiban pengembalian pokoknya saja, tanpa imbalan apapun.³¹

Sejalan dengan perkembangan dan kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat terhadap kepemilikan rumah, maka Bank Syari'ah telah

³¹ Ibid, h.168

mengembangkan modalnya untuk meraup pangsa pasar khususnya dalam hal pembiayaan pembelian rumah, yaitu dengan prinsip Ijarah wa iqtina (Ijarah mutahiyyah bittamlik) adalah perjanjian sewa suatu barang antara bank dengan nasabah sebagai penyewa, dalam perjanjian tersebut dinyatakan bahwa penyewa setuju akan membayar uang sewa selama masa sewa yang diperjanjikan dan bila sewa telah berakhir penyewa mempunyai hak opsi untuk membeli obyek sewa sehingga ijarah wa iqtina mempunyai dua ikatan kontrak yaitu sewa menyewa dan membeli di akhir sewa.

Perbankan syariah menetapkan syarat-syarat umum untuk sebuah pembiayaan, sama halnya dengan persyaratan perbankan konvensional, yaitu :

1. Surat permohonan tertulis.
2. Legalistas seperti identitas diri dll.
3. Laporan keuangan seperti foto copy rekening bank dll.
4. Dokumen jaminan.

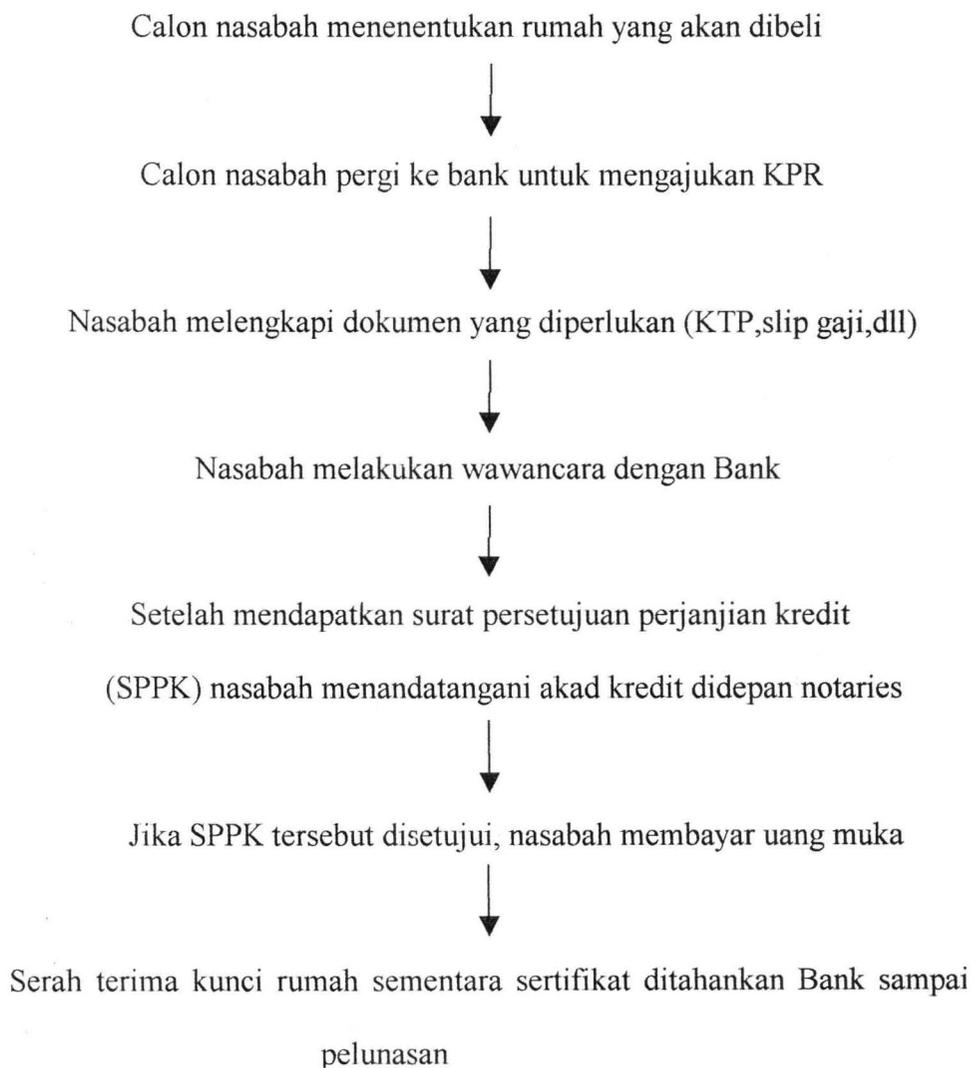
Dan beberapa kelengkapan yang biasa diminta bank adalah sebagai berikut :

1. KTP atau kartu identitas
2. Kartu keluarga atau surat nikah
3. Foto copy rekening tabungan dalam 3 bulan terakhir
4. Foto copy NPWP
5. Slip gaji (untuk karyawan)
6. Surat izin praktek (untuk profesional)
7. Akta pendirian perusahaan (untuk wiraswasta)

selain itu, ada persyaratan umum yang harus ditaati saat mengajukan KPR, yaitu :

1. Warga Negara Indonesia
2. Usia pemohon minimal 21 tahun dan maksimal 65 tahun saat jatuh tempo pinjaman

Adapun bagan prosedur pembiayaan pembelian rumah (PPR) sebagai berikut:³²



³² Paulus Tangkilisan, Kredit Pemilikan Rumah, *Tabloid Rumah*, Edisi 39.III/20 Juli-02 Agustus, 2004, Jakarta, h. VI

BAB III

PENYELESAIAN PEMBIAYAAN PEMBELIAN RUMAH DENGAN MURABAHAH YANG BERMASALAH

Bai al-murabahah disamping memiliki beberapa manfaat juga terdapat beberapa faktor yang menjadikan penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Bai' al-murabahah memberikan keuntungan kepada pihak pembiaya (bank) yaitu dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual yang dibebankan kepada nasabah. Disamping itu bai' al-murabahah juga memiliki kelebihan lain yaitu memiliki mekanisme yang sangat sederhana, sehingga sangat memudahkan dalam proses administrasi. Namun demikian dari kemudahan - kemudahan tersebut terdapat kelemahan - kelemahan yang menjadi faktor penyebab terjadinya pembayaran bermasalah.³³

Diantara kemungkinan resiko yang harus dihadapi adalah :

a. Default atau kelalaian.

Nasabah yang tidak menepati janji yang telah ditandatangani sengaja tidak membayar angsuran. Hal ini dapat terjadi bila pihak bank tidak melakukan langkah-langkah yang kongkrit dan tegas untuk menagih angsuran yang harus dibayar oleh nasabah. Selain itu pihak pemesan (nasabah) tidak memiliki etika yang baik untuk menyelesaikan pembayaran utang sesuai batas waktu yang telah disepakati, sehingga nasabah mengikari janji yang telah disepakati. Untuk itu untuk menghindari adanya kemungkinan adanya default

³³ Muhammad Antonio Syafi'i, I *Op.cit*,h.106-107

C. Dijual.

Pada dasarnya bai' al-murabahah adalah bersifat jual beli maka setelah rumah dibeli oleh pemesan maka rumah tersebut menjadi milik pemesan, kecuali pada akad diterangkan bahwa rumah tersebut dimasukkan dalam agunan sehingga bukti-bukti kepemilikan masih ada di bank. Hal ini jarang terjadi pada akad murabahah khususnya pada pembiayaan pemilikan rumah.

Walaupun al-murabahah adalah akad jual beli namun dalam pembiayaan rumah dilakukan adanya akad berlapis. Artinya pihak bank dengan pihak pemesan terdapat perjanjian yang saling mengikat dan tidak dikategorikan sebagai pembelian yang dilakukan secara kontan oleh pemesan. Faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah yang diakibatkan oleh adanya rumah dijual oleh pemilik memang sangat sedikit, hal ini pihak bank syari'ah atau lembaga yang memberikan pembiayaan al-murabahah telah banyak memperoleh pengalaman dan memperoleh rujukan yang dapat menangkal kemungkinan terjadinya permasalahan seperti ini.

D. Bangkrut.

Dalam hal ini terjadi sebagai akibat pemesan yang berhutang dianggap pailit dan gagal menyelesaikan utangnya karena benar-benar tidak memiliki kemampuan untuk membayar, dan bukan karena kelalaian. Dalam hal ini kreditur (bank) harus menunda tagihan utangnya sampai nasabah menjadi sanggup kembali untuk membayar. Hal ini bila masih memungkinkan nasabah untuk membayar dengan kriteria yang telah diyakini oleh pihak bank, Allah SWT telah berfirman dalam Surats al-Baqarah: 280 yang kurang lebih artinya demikian "Dan bila (orang berhutang itu) dalam kesukaran, berilah

tanggung sampai dia berkelapangan”.³⁴

Dalam kasus seperti ini pihak bank harus menerapkan sistem yang ketat dengan mengembangkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan prinsip syari'ah. Adapun langkah yang mungkin untuk dilaksanakan dengan mengadakan pendekatan dan analisa serta meminta informasi kepada pihak nasabah tentang kemungkinan-kemungkinan nasabah memiliki kemampuan untuk membayar. Selanjutnya untuk upaya yang mungkin untuk dilaksanakan adalah dengan sisi aset yang dimiliki dan atau kemampuan skill yang bersangkutan dalam memperoleh kesempatan untuk memperoleh hasil.

A. Rescheduling

Sebagaimana telah diulas sebelumnya pencegahan merupakan daya tangkal terhadap kemungkinan yang dapat terjadi, yang dapat dilakukan melalui beberapa cara, diantaranya dapat dilakukan sejak awal atau ketika akad belum dilakukan adalah pendekatan analisis terhadap pembiayaan. Analisis pembiayaan pada bank syariah dapat dilakukan dengan berbagai pendekatan sebagai berikut : Pendekatan jaminan, Pendekatan karakter, Pendekatan kemampuan pelunasan, Pendekatan dengan study kelayakan, Pendekatan fungsi-fungsi bank.³⁵

Sebagai lembaga perbankan, bank syari'ah harus tetap mengedepankan amanah yang dipercayakan kepada nasabah, untuk itu dalam rangka menghindarkan dari segala bentuk kemungkinan terjadinya

³⁴ Muhammad Antonio Syafi'i, I *Op.cit*,h.106-107

³⁵ Muhammad, *op-cit*,h.261

permasalahan yang tidak diinginkan (kredit tidak tuntas atau macet) perlu menerapkan prinsip kehati-hatian sehingga terhindar dari permasalahan. Mengingat secara mekanisme kegiatan usaha terdapat perbedaan yang prinsipil antara bank konvensional dan bank syari'ah maka bank syari'ah tidak dapat mengadopsi secara utuh prinsip-prinsip yang berlaku pada bank konvensional, dengan demikian harus mencari alternatif lain yang sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah dan mampu menghindarkan dari adanya kredit yang bermasalah.

Sebagaimana temuan yang dikemukakan Bank Indonesia bahwa terdapat banyak kasus kredit bermasalah yang berkaitan dengan transaksi murabahah pada bank syari'ah. Sehingga Dewan Syari'ah Indonesia membuat rujukan agar dapatnya untuk digunakan dalam mengurangi terjadinya kredit murabahah bermasalah. Dalam hal ini DSN memberikan dua alternatif, yaitu yang pertama tawaran restrukturisasi pembiayaan murabahah menjadi musyarakah. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi posisi yang menggantung terhadap asset yang telah di sepakati dalam akad murabahah. Sedangkan alternatif kedua, bila tidak dapat dilaksanakan restrukturisasi murabahah menjadi muyarakah maka akad murabahah itu dihentikan. Dengan adanya penghentian terhadap akad murabahah maka resiko yang terakhir adalah pihak bank melakukan penyitaan terhadap rumah yang telah diadakan pembiayaan.³⁶

Upaya-upaya sebagaimana tersebut diatas sebetulnya merupakan upaya dalam bentuk tindakan setelah adanya permasalahan, artinya sebelum terjadi permasalahan atas murabahah perlu di upayakan adanya langkah-

³⁶ Republika-Online.com, "DSN Siapkan Fatwa Murabahah Bermasalah", 22 januari 2003

langkah preventif yang memungkinkan digunakan sebagai penangkal terjadinya kredit bermasalah. Untuk mengantisipasi terjadinya permasalahan setelah dilaksanakan akad murabahah maka langkah lebih baiknya bank melakukan analisa terhadap kemungkinan penyebab terjadinya kemacetan atau pembiayaan bermasalah. Dalam hal ini Bank Syari'ah perlu mengetahui dengan sebenar-benarnya tentang aktifitas nasabah yang akan dibiayai. Termasuk tentang kegiatan usaha dari nasabah melalui analisa aspek internal dan eksternal dari usaha yang dilakukan oleh nasabah. Walaupun hal ini terkesan kurangnya kepercayaan bank terhadap nasabah namun demi sempurnanya akad murabahah hal ini perlu untuk dilakukan. Yang dimaksud dengan analisa internal dan eksternal meliputi :

- a. Aspek Internal, dalam hal ini meliputi : Kecakapan nasabah dalam usaha, Manajemen yang diterapkan dalam usaha., Laporan keuangan., Perencanaan. , Kemampuan pendanaan dalam usaha.
- b. Adapun aspek Eksternal meliputi :Aspek pemasaran ; Kemampuan daya beli masyarakat. Kebijakan pemerintah. Pengaruh lain diluar usaha., Kenakalan peminjam.³⁷

Analisa tersebut diperlukan guna mengurangi tingkat resiko ditinjau dari kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran terhadap tanggungan atas pembiayaan yang telah dilakukan pihak bank. Hal ini terkait dari sifat akad murabahah jika pemesan (nasabah) dalam al-murabahah menerima permintaan pemesanan suatu barang (rumah) atau asset lain ia harus membeli aset yang dipesan tersebut serta menyempurnakan kontrak jual beli yang sah

³⁷ Muhammad ,*op.cit*.h.267

antara kedua belah pihak. Pembelian ini dianggap sebagai janji yang mengikat secara hukum antara bank dengan nasabah/pembeli. Selanjutnya bank menawarkan (rumah) aset tersebut kepada nasabah yang harus menerimanya demi janji yang telah disepakati kedua belah pihak. Dengan analisa tersebut maka diharapkan pihak bank akan memiliki dasar-dasar yang kuat untuk melakukan akad murabahah kepada nasabah yang bersangkutan.

Dalam jual beli ini, pembeli yang dalam hal ini bank membeli kepada developer, maka bank diperbolehkan meminta kepada nasabah/pemesan untuk membayar uang muka atau tanda jadi saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Uang muka atau tanda jadi tersebut adalah jumlah uang yang dibayar oleh pemesan/nasabah yang menunjukkan abahwa pemesan sungguh-sungguh atas pemesanan tersebut. Bila kemudian pemesan/nasabah menolak atas aset (rumah) yang telah di pesan maka biaya riil yang telah dikeluarkan oleh bank harus dibayar dari uang muka atau ang jadi tersebut. Bila terjadi kekurangan biaya atas uang muka yang telah diterima maka bank dapat meminta kembali sejumlah sisa kerugian pada pemesan/nasabah.

Beberapa bank Islam mengistilahkan uang muka atau tanda jadi tersebut dengan arboun yaitu jumlah angsuran yang di bayar dimuka kepada penjual. Bila si pembeli memutuskan untuk tetap membeli barang tersebut maka, ia tinggal membayar sisa harga yang belum terbayar dan bila ia batal membeli, maka uang muka tersebut akan hangus dan menjadi milik pembeli.³⁸ Dengan demikian seluruh uang arboun akan menjadi milik bank yang berfungsi sebagai pembeli rumah dari developer. Adapun bila terdapat uang

³⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, I., *op.cit.*, h. 105

muka yang melebihi kerugian pembeli (bank) maka pembeli harus mengembalikan kepada pemesan. Pola seperti ini merupakan langkah preferentif yang dipandang efektif untuk mengurangi adanya kredit yang bermasalah pada akad murabahah pembiayaan pemilikan rumah.

Dalam penerapan sistem syari'ah, dalam akad perjanjian yang ditandatangani antara bank dengan nasabah adalah mengikat dan harus dilaksanakan secara konsisten, namun demikian dalam beberapa kasus yang terjadi masih terdapat ketidak konsistenan terhadap akad perjanjian yang telah ditandatangani. Terdapat banyak faktor yang menyebabkan pihak pembeli (nasabah) mengalami permasalahan dalam pembiayaan. Untuk itu dalam penerapan sistem syari'ah bank syari'ah harus ketat dalam melakukan eksekusi apabila terdapat nasabah yang tidak memenuhi perjanjian.

Sebagai lembaga perbankan merupakan sistem yang memiliki rangkaian antara sub sistem dengan sub sistem yang lain, bagaimanapun baiknya sebuah sistem di bangun tidak akan pernah lepas dari adanya resiko demikian halnya dengan bank syari'ah, sebagai lembaga perbankan masih sangat mungkin terjadi sesuatu yang tidak dikehendaki yang terjadi akibat dari faktor-faktor baik bersifat internal maupun eksternal. Bank Syari'ah dalam operasionalnya pasti akan dihadapkan oleh adanya kemungkinan-kemungkinan yang terjadi diluar dari sebuah proses yang dilaksanakan. Resiko yang dimungkinkan terjadi adalah adanya peminjaman atau nasabah yang memperoleh pembiayaan yang tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan akad perjanjian. Tertunda atau ketidak mampuan peminjam untuk membayar kewajiban yang telah dibebankan merupakan salah satu dari

resiko yang harus ditanggung oleh perbankan. Untuk mengantisipasi timbulnya permasalahan tersebut maka bank syari'ah harus mampu menganalisis penyebab terjadinya permasalahan sehingga dapat dilakukan langkah-langkah antisipasi sejak dini.

Terjadinya permasalahan-permasalahan dalam praktek perbankan syariah harus dicarikan solusi yang adil dan bijaksana sesuai prinsip-prinsip syari'ah sehingga dapat diterima semua pihak. Dengan bertambahnya bank-bank syari'ah dan lembaga-lembaga lain yang melakukan pembiayaan secara syari'ah maka sudah saatnya untuk dibentuk lembaga permanen yang bertugas untuk menyelesaikan kemungkinan terjadinya sengketa antara bank dengan nasabah karena masyarakat bank-bank syariah (baik BMI maupun BPRS) serta para pengguna jasanya menyadari bahwa mereka tidak dapat mengandalkan instansi peradilan yang ada. Terlebih bahwa lembaga peradilan yang sekarang ada memiliki dasar-dasar hukum penyelesaian perkara yang berbeda dengan yang dikehendaki pihak-pihak yang terikat dalam akad syariah. Berdasarkan latar belakang tersebut maka Majelis Ulama Indonesia yang merupakan salah satu lembaga pemrakarsa lahirnya bank syari'ah di Indonesia diharapkan juga segera memfasilitasi untuk membentuk Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI) sebagai lembaga yang dapat memberikan jalan keluar bila terjadi sengketa antara perbankan dengan nasabah.³⁹

Selama masih belum terbentuk lembaga-lembaga yang secara khusus dibentuk untuk menyelesaikan sengketa antara pihak bank dengan nasabah

³⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, I, op.cit, h.214

maka landasan hukum yang digunakan adalah hukum positif sebagaimana KUH Perdata, sesuai pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan baik “. Dari ketentuan pasal tersebut, seluruh pakar hukum sepakat menyimpulkan bahwa dalam hal hukum perjanjian, hukum positif (hukum yang berlaku) di Indonesia menganut sistim “terbuka”. Artinya setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa dan bagaimanapun juga, sepanjang pembuatannya dilakukan sesuai dengan undang-undang dan isinya tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan atau kesusilaan.⁴⁰

Sejalan dengan berlakunya sistim atau asas tersebut, pasal 14 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman menyatakan hal sebagai berikut:

1. Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili sesuatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadili.
2. Ketentuan dalam ayat (1) tidak menutup kemungkinan untuk melakukan usaha penyelesaian perkara perdata secara perdamaian.

Dari ketentuan pasal 14(2) tersebut jelas bahwa keberadaan “lembaga yang bertujuan untuk menyelesaikan perselisihan yang (mungkin) terjadi di antara dua pihak yang mengadakan perjanjian perjanjian “, sepanjang hal itu

⁴⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *l,op.cit*,h.215

disetujui oleh kedua belah pihak secara sah diakui di negara kita. Dalam praktiknya lembaga yang dimaksud adalah peradilan wasit atau wasit saja dan ada pula yang menamakan “Badan Arbitrase”.

Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam pasal 615 Reglement op de Rechtsvordering atau RV penentuan atau penunjukan wasit dapat dilakukan oleh para pihak yang berselisih sesudah selisih atau sengketa itu terjadi. Atau penunjukan tersebut dapat pula ditetapkan dalam perjanjian bahwa bila terjadi permasalahan atas perjanjian tersebut di kemudian hari kedua belah pihak telah menetapkan wasit yang diminta untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi bahkan wasit dimaksud bisa berperan sebagai pemberi pendapat yang bersifat final.⁴¹

Setidaknya ada 4 cara bagi para bankir untuk memperbaiki kredit bermasalah, selama hubungan kredit masih berjalan yaitu antara lain :

1. Restructuring (penataan kembali), yaitu dengan memberikan masa perpanjangan pembayaran debitur bank untuk menyelesaikan kredit macetnya yang disertai dengan memperkecil besaran cicilan pembayaran
2. Reconditioning (persyaratan kembali), yaitu dengan memberikan diskon pada debitur atas besaran kewajiban kredit bermasalah (keuntungan diturunkan)
3. Rescheduling (penjadwalan kembali), yaitu penjadwalan pembayaran kredit bermasalah atau perubahan syarat-syarat pinjaman, yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan/jangka waktu termasuk masa tenggang, baik yang meliputi perubahan besaran angsuran maupun tidak

⁴¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *I, op.cit*, h.216

maka pihak bank dalam membuat akta perjanjian harus sesuai dengan kaidah-kaidah hukum formal, dengan demikian bila terjadi pembiayaan yang bermasalah bank dapat dilindungi oleh hukum. Walaupun demikian penyelesaian melalui pengadilan sebisa mungkin dihindarkan karena lebih banyak mendatangkan biaya yang tidak perlu ditanggung oleh bank karena memang tidak dibiayakan dalam akad al-murabahah.

b. Penolakan pemesan (nasabah)

Yang dimaksud dengan penolakan terhadap rumah yang telah dipesan adalah setelah pihak bank melaksanakan pembiayaan kepada developer dengan membeli rumah yang dimaksudkan oleh pemesan dengan spesifikasi yang diminta pihak pemesan (nasabah), setelah terjadi akad diketahui tempat yang dikehendaki atau kualitas rumah yang dipesan terdapat cacat yang diketahui setelah akad murabahah dilaksanakan.

Kasus semacam ini tergolong kasus yang jarang terjadi, namun demikian memungkinkan hal ini terjadi yang disebabkan pihak bank tidak melakukan pengawasan secara langsung atas rumah yang dipesan oleh developer dan ketika rumah akan diserahkan pada pemesan terdapat ketidaksesuaian dengan aspek yang diminta oleh nasabah. Bila hal ini terjadi maka rumah yang telah dibayar oleh bank tersebut menjadi tanggungjawab bank karena pada dasarnya bank dengan developer membeli rumah dan pembelian tersebut terlepas dari akad yang dilakukan kepada pemesan (nasabah).

4. Equity participation (penyertaan) yaitu keadaan dimana bank ikut serta dan ambil bagian dalam usaha yang semula hanya dalam keadaan pembiayaan saja, penyertaan tersebut dapat dilakukan hanya dengan ambil bagian dalam pemodalannya saja (pengambilan saham) atau dalam pengelolaan (manajemen) lazimnya hal tersebut tidak dilakukan untuk tetap, tetapi hanya untuk sementara saja, sambil mengatasi kesulitan-kesulitan yang dihadapi debitur.

Selain penyelamatan melalui tindakan tersebut, penanganan yang terakhir adalah dengan eksekusi (lelang jaminan) melalui upaya hukum. Tetapi cara yang paling baik bagi bank dan debitur adalah cara *reschuldung*, dengan cara ini debitur dapat diringankan beban pembayarannya dan bagi bank status kredit bermasalahnya dapat diperbaiki dari golongan parah masuk ke golongan ringan dan dengan cara ini arah penyelesaian kredit bermasalah juga lebih jelas.⁴²

B. Penyitaan Barang Jaminan

Pada saat terjadinya akad antara pihak bank dan nasabah yang menyertakan agunan (jaminan) untuk kepercayaan kepada pihak bank merupakan langkah yang dapat meminimalisasi terjadinya kredit atau pinjaman nasabah yang tidak tuntas. Jaminan yang dijaminan nasabah kepada pihak bank dapat dilakukan *pinalty* atau penyitaan. Masalah penyitaan atau eksekusi jaminan di bank syari'ah sangat tergantung pada kebijakan manajemen bank syari'ah itu sendiri.⁴³ Pihak bank syari'ah sangat memperhitungkan akses yang ditimbulkan dari adanya eksekusi atas jaminan,

⁴²Ryan Kiryanto, BI Harus Siapkan Sanksi Untuk 14 Bank, *Harian Surya*, Jakarta, 8 Juni 2003, h. 1.

yang sering dilakukan oleh bank syariah ketika ada permasalahan terhadap pembiayaan yang mengalami macetan pembayaran hutang pada akad murabahah dengan mengadakan resceduling, reconditioning dan jaminan harus tetap ada sebagai persyaratan jaminannya. Dan walaupun dengan terpaksa harus dilakukan dengan penyitaan, maka penyitaan dilakukan kepada nasabah yang memang nakal dan tidak mengembalikan pembiayaan. Namun tetap dilakukan dengan cara-cara sebagaimana yang diajarkan menurut ajaran Islam.⁴⁴

Sementara apa yang terjadi pada negara tetangga yang mempraktekkan bank syari'ah (Bank Islam Malaysia Berhad) BIMB dilaksanakan penanganan sangat ketat. Pada tunggakan bulan pertama dibuat surat peringatan pertama, (first remider). Untuk tunggakan bulan kedua dibuat surat peringatan kedua atau terakhir (list remider). Yang memberikan jangka waktu 14 (empat belas) hari kepada nasabah untuk melunasi tunggakan. Selama 14 (empat belas) apabila tidak memenuhi kewajibannya maka akan dibuat instruksi kepada pembeli untuk melakukan legal action yakni mengajukan surat tuntutan utang (leter of demand) sehingga bisa dilakukan penagihan seketika atau penyitaan rumah yang diagunkan, memang dengan penerapan hukum yang cukup ketat ini, kredit bermasalah cukup kecil yaitu hanya berkisar 6% .⁴⁵

Apabila kita mengkaji lebih jauh tentang Penanganan terhadap Pembiayaan Pembelian Rumah yang bermasalah sebagaimana di sampaikan diatas bahwa telah terdapat dasar-dasar hukum yang cukup memadai bila

⁴³ Muhammad ,*op.cit*,h. 268

⁴⁴ Muhammad ,*op.cit*, h.269

⁴⁵ *Informasi Publik-Online.com*,*op.cit*,14 juni 2000

upaya yang akan dilakukan tersebut dengan menggunakan perundangan. Bila terjadi keraguan atas penanganan bila terjadi permasalahan pada pembiayaan pembelian rumah maka dapat dilakukan penunjukan wasit pada saat akad dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Dengan demikian kemurnian atau landasan yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan terhindar dari adanya pendekatan obyektif oleh wasit yang telah ditunjuk secara bersama-sama dan mendapatkan pengesahan serta berkedudukan yang tidak memihak.

Selanjutnya bila sebelum akad tidak ditunjuk wasit sebagai pengadil bila terdapat kasus sengketa maka sebagaimana maksud Undang-Undang Nomor 14 tahun 1970 tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman pada ayat (1) Hakim dapat melakukan pemeriksaan dan mengadili sesuai dengan asas keadilan kepada kedua belah pihak yang bersengketa. Alternatif lain dapat dilakukan penyitaan atas jaminan bila terjadi kredit yang bermasalah sedang bersangkutan memiliki kemampuan ekonomi untuk melakukan pembayaran.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akad al Murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian murabahah atau mark-up, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok (developer) dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambah mark-up atau keuntungan. Dengan demikian penjualan oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar Cost-plus profit, keseluruhan harga barang dibayar oleh pembeli (nasabah) secara mencicil. Pemilikan (ownership) dari rumah (asset) tersebut dialihkan sejalan dengan cicilan-cicilan yang telah dibayar. Dengan demikian rumah yang dibeli nasabah berfungsi sebagai angunan sampai seluruh biaya dilunasi. Akad yang berdasarkan syariat dilakukan murni dari adanya kesepakatan antara pembeli dengan pemesan dan didalamnya tidak terdapat bunga sebagai bagian yang sangat diragukan keabsahannya atau riba. Biaya yang dibebankan pada nasabah telah disepakati sebelumnya dengan tidak akan ada perubahan apapun atas besaran biaya yang dikenakan.
2. Apabila terjadi permasalahan pada pembiayaan pembelian rumah dengan murabahah maka dapat dilakukan rescheduling dan diselesaikan melalui BAMUI atau beracara di PN. Alternatifnya ialah dilakukan penyitaan atas jaminan bila terjadi kredit yang bermasalah sedang bersangkutan.

memiliki kemampuan ekonomi untuk melakukan pembayaran.

2. Saran

1. Bank Syari'ah dalam melaksanakan pembiayaan pemilikan rumah perlu untuk mengembangkan produknya dengan menggunakan banyak pilihan dalam pelaksanaan akad pembiayaan dalam hal ini tidak hanya murabahah dan Bitsaman Ajil saja tetapi bisa dilakukan yang lain seperti salam, ishtisna.
2. Agar tidak terjadi pembiayaan yang bermasalah pada akad murabahah maka sudah waktunya bank syari'ah untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian secara tegas sehingga tidak akan terdapat kasus-kasus yang tidak jelas penyelesaiannya. Sangat dibutuhkan adanya payung hukum yang secara khusus mengatur tentang perbankan syari'ah sehingga bank-bank syari'ah yang ada tidak dibebani ketentuan ganda, yaitu sistim syari'ah dan ketentuan-ketentuan perbankan konvensional.

DAFTAR PUSTAKA

Literatur

- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Cetakan I, Gema Insani, Jakarta, 2001.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bisnis Dan Perbankan Dalam Perspektif Islam*, LPPBS, Jakarta, 1996
- Baraba, Achmad, *Prinsip Dasar Operasional Perbankan Syariah*, www.yahoo.com
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta, 2002.
- Online.com Informasi Publik*, Mengkaji KPR Dengan Sistem Syariah, Jakarta, 14 Juni 2000.
- Online.com Republika*, Perkembangan Bank Syariah di Indonesia, Jakarta, 9 April 2002.
- Online.com Republika*, DSN Siapkan Fatwa Murabahah Bermasalah, Jakarta, 22 Januari 2003.
- Ryan Kiryanto, BI Harus Siapkan Sanksi Untuk 14 Bank, *Harian Surya* Jakarta, 8 Juni 2003
- Paulus Tangkilisan, Kredit Pemilikan Rumah, *Bonus Tabloid Rumah*, Edisi 39.III, 20 Juli-02 Agustus, Jakarta, 2004
- Prima Pena Tim, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Gitamedia Press, Jakarta, 2003
- Shomad Abd, *Akad Mudharabah Dalam Perbankan Syariah*, *Yuridika*, volume 16, no 4, Juli – Agustus, 2001.
- Subekti, R. dan Tjitrosudibio, R., *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Cetakan XXIX, prasnya paramita, Jakarta, 1999
- Sudaryatmo, *Nasabah Pembiayaan Perumahan*, *Warta Konsumen*, Juli 2000.
- Syahdeini Sutan Remy, *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Grafik, Jakarta, 1999.

Usanti, Tri Sadini P, Aplikasi Fiducia Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah, *Amrta*, volume 4, no 4, Oktober – Desember, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2002.

Usanti Tri Sadini, Tinjauan Yuridis Pembiayaan Ijarah Oleh Bank Syariah, *Amrta*, volume 1, no 2, September – Desember, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1999.

Undang-Undang

Undang-Undang No.10 Th.1998 Tentang Perubahan Perbankan