

# SKRIPSI

## PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH PADA BANK SYARIAH



Oleh:

**ADI WAHYU WINOTO**  
**NIM: 030010720U**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS AIRLANGGA**  
**SURABAYA**  
**2005**

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH  
BERMASALAH PADA BANK SYARIAH**

**SKRIPSI**

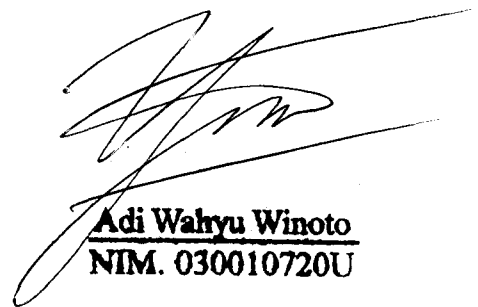
**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN MEMENUHI SYARAT  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM**

**Dosen Pembimbing,**



**Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.**  
NIP. 132059088

**Penyusun,**



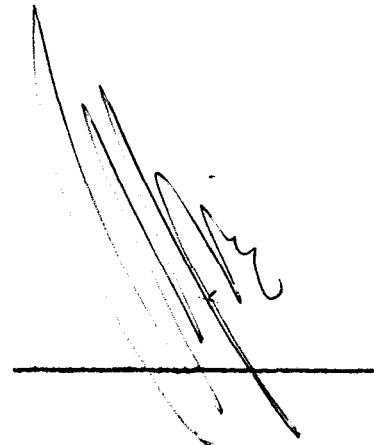
**Adi Wahyu Winoto**  
NIM. 030010720U

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2005**

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji  
Pada hari Senin, tanggal 7 Februari 2005**

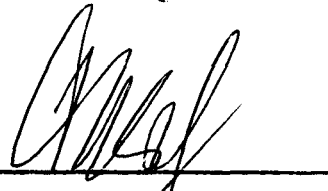
**Panitia Penguji Skripsi:**

**Ketua : Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H**



---

**Anggota : 1. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.**



---

**2. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.**



---

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat, rahmat dan kasihNya yang melimpah, sehingga skripsi dengan judul **“PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH PADA BANK SYARIAH”** dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya.

Dengan selesainya penyusunan skripsi ini, saya ingin mengucapkan terima kasih yang setulus – tulusnya kepada:

1. Bapak H. Machsoen Ali, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
2. Ibu Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H, selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bantuan dan dukungan baik moral maupun material dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Bapak Pipin dari Bank Mandiri Syariah Cabang Surabaya, sebagai narasumber yang telah meluangkan waktunya untuk membantu pengumpulan data skripsi ini.
4. Papa, Mama, Mbak Dian, Dik Dyah, dan Dik Via, atas dukungan, doa, kepercayaan dan kasih sayang yang telah diberikan sebagai dorongan semangat dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Dik Dian, yang telah memberikan doa, motivasi, dan bantuan dalam mengedit.
6. Keluarga di Boyolali, untuk doa, semangat, dan perhatian yang menghibur dan menguatkan.

7. Semua pihak yang telah banyak memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan, untuk itu segala kritik dan saran dari semua pihak sangat diharapkan demi perbaikan pada nantinya. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi berbagai pihak, khususnya yang tertarik dengan perbankan syariah.

Surabaya, 27 Juli 2005

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>Halaman Pengesahan.....</b>	<b>i</b>
<b>Kata Pengantar.....</b>	<b>iii</b>
<b>Daftar Isi.....</b>	<b>v</b>
 <b>Bab I: Pendahuluan</b>	
1. Permasalahan : Latar belakang dan rumusannya.....	1
2.. Penjelasan Judul.....	10
3. Alasan Pemilihan Judul.....	10
4. Tujuan Penulisan.....	11
5. Metode Penulisan.....	12
 <b>Bab II: Kedudukan Para Pihak Dalam Pembiayaan Murabahah</b>	
1. Kegiatan Usaha Dari Bank Syariah.....	15
2. Pembiayaan Murabahah.....	24
3. Hubungan Hukum antara Nasabah dan Bank.....	27
4. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	28
4.1. Hak dan Kewajiban Bank Pada Pembiayaan Murabahah.....	33
4.2. Hak dan Kewajiban Nasabah Dalam Perjanjian Murabahah.....	34
 <b>Bab III: Upaya Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah</b>	
1. Penerapan Prinsip Kehatian – hatian pada Bank Syariah.....	35
2. Penentuan Kualitas aktiva Produktif dan Pencadangan.....	42

3. Wanprestasi Dalam Pembiayaan Murabahah dan Akibat Hukumnya.....	48
4. Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah.....	49

**Bab IV: Penutup**

Kesimpulan.....	59
Saran.....	60

# BAB I

## PENDAHULUAN



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. Permasalahan : Latar belakang dan rumusannya**

Praktek perbankan syariah dimungkinkan dilakukan di Indonesia setelah diberlakukannya Undang – Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Pengertian bank menurut UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 tahun 1998 pasal 1 (untuk selanjutnya disebut dengan Undang – Undang Perbankan) adalah :

1. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.
2. Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
3. Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Kegiatan Bank Syariah pada dasarnya merupakan perluasan jasa perbankan bagi masyarakat yang membutuhkan dan menghendaki pembayaran imbalan yang tidak didasarkan pada sistem bunga. Pemberian imbalan yang diinginkan dan yang akan diberikan tersebut didasarkan pada prinsip bagi hasil atau jual beli. Hal tersebut berbeda dengan bank konvensional yang bentuk

imbalan selalu dihitung dalam bentuk bunga, tingkat bunga yang dinyatakan dalam prosentase tersebut merupakan aspek penting yang selalu terkait dengan kegiatan usaha bank konvensional.

Bank syariah bukanlah bank yang menggunakan sistem perbankan Arab sebagaimana yang diinterpretasikan banyak pihak, bank syariah merupakan suatu bentuk perbankan yang mengikuti ketentuan – ketentuan Syariah Islam. Prinsip bagi hasil yang dilakukan oleh bank syariah digunakan dalam<sup>1</sup> :

- a. Menetapkan imbalan yang akan diberikan kepada masyarakat sehubungan dengan penggunaan dana masyarakat yang dipercayakan kepada bank.
- b. Menetapkan imbalan yang akan diterima sehubungan dengan penyediaan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan baik untuk keperluan investasi ataupun modal kerja.
- c. Menetapkan imbalan sehubungan dengan kegiatan usaha lainnya yang lazim dilakukan oleh bank dengan prinsip bagi hasil.

Pengertian Umum dari bank syariah adalah, bank yang dalam menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan pada prinsip – prinsip syariah Islam yaitu dengan mengacu kepada *Al Qur'an* dan *Al Hadist*. Menjalankan usaha sesuai prinsip syariah Islam dimaksudkan disini adalah beroperasi mengikuti ketentuan – ketentuan syariah Islam khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islami antara lain misalnya dengan menjauhi praktek – praktek yang

---

<sup>1</sup> Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 1999 h.124

mengandung unsur – unsur *riba* dan melakukan kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan.<sup>2</sup>

Kegiatan usaha bank syariah pada dasarnya merupakan bagian dalam sistem perbankan Indonesia yang dimungkinkan setelah diundangkannya Undang – Undang No.7 tahun 1992 yang selanjutnya diikuti dengan ditetapkannya ketentuan pelaksanaannya dengan Peraturan Pemerintah No.72 tahun 1992 tentang Bank berdasarkan prinsip bagi hasil.

Menurut Bank Indonesia, bank – bank dapat dibedakan dari sudut imbalan atas kegiatan usahanya sebagai berikut<sup>3</sup>:

1. Bank – bank yang dalam aktivitasnya, baik dalam usaha mobilitas dana maupun dalam rangka penanaman dananya, memberikan dan mengenakan bunga, yang selanjutnya disebut dengan Bank Konvensional.
2. Bank – bank yang dalam aktivitasnya baik dalam mobilisasi dana maupun dalam penanaman dananya berdasarkan atas prinsip jual beli bagi hasil, yang selanjutnya disebut dengan Bank bagi Hasil dan yang lebih dikenal dengan Bank Syariah.

Berdasar dari penjelasan di atas maka perlu dipahami prinsip – prinsip dalam kegiatan operasional bank syariah sebagai berikut<sup>4</sup> :

#### 1. Sistem Simpanan Murni

Yaitu fasilitas yang diberikan oleh bank untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkelebihan dan untuk menyimpan dananya di bank.

---

<sup>2</sup> Purwaatmadja, Karnaen dan H Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam* Yogyakarta, 1992, h.2

<sup>3</sup> Bank Indonesia, *Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Bank Bagi Hasil*, Jakarta, 1993

<sup>4</sup> Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait*, Raja Grafindo, Jakarta, 2002, h.85

Fasilitas ini biasanya diberikan untuk tujuan keamanan dan pemindahbukuan dan bukan untuk tujuan investasi. Fasilitas ini dinamakan AL Wadiah yaitu, Perjanjian antara pemilik barang (termasuk uang) dengan penyimpan (termasuk bank), pihak penyimpan bersedia untuk menyimpan dan menjaga keselamatan barang yang dititipkan kepadanya. Dalam hal ini terdapat 2 (dua) jenis *Al Wadiah* yaitu :

a. *Al Wadiah Amanah*<sup>5</sup>

Pihak penyimpan tidak bertanggung jawab terhadap kerusakan atau kehilangan barang yang disimpan, yang tidak diakibatkan oleh perbuatan atau kelalaian penyimpan.

b. *Al Wadiah Damanah*

Pihak penyimpan dengan atau tanpa ijin pemilik barang dapat memanfaatkan barang yang dititipkan dan bertanggung jawab atas kerusakan atau kehilangan barang yang disimpan. Semua manfaat dan keuntungan yang diperoleh dalam penggunaan barang tersebut menjadi hak penyimpan.

## 2. *Sistem Bagi Hasil*

Yaitu suatu sistem yang meliputi tata cara pembagian hasil usaha antara penyedia dana dan pengelola dan yang terjadi antara bank dan penyimpan dana, maupun antara bank dengan nasabah penerima dana. Bentuk jasa yang berdasarkan konsep dasar ini adalah *Mudharabah* dan *Musyarakah*<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Ibid, h.31

<sup>6</sup> Ibid, h.86

### 1. Al Mudharabah

Perjanjian antara pemilik modal (uang atau barang) dengan pengusaha (*entrepreneur*). Mudharabah merupakan hubungan perkaitan antara dua pihak yaitu pemilik dana atau harta dan pihak yang memiliki keahlian atau pengalaman. Dalam perjanjian ini pemilik modal bersedia membiayai sepenuhnya suatu proyek/usaha dan pengusaha setuju untuk mengelola proyek tersebut dengan pembagian hasil sesuai dengan perjanjian. Pemilik modal tidak dibenarkan ikut dalam pengelolaan usaha, tetapi diperbolehkan membuat usulan dan melakukan pengawasan. Apabila usaha yang dibiayai mengalami kerugian, maka kerugian tersebut terjadi karena penyelewengan atau penyalahgunaan pengusaha<sup>7</sup>.

### 2. Al Musyarakah

Perjanjian kerjasama antara dua pihak atau lebih pemilik modal (uang atau barang) untuk membiayai suatu usaha. Keuntungan dari usaha tersebut dibagi sesuai persetujuan antara pihak – pihak tersebut, yang tidak harus sama dengan pangsa modal masing – masing pihak. Dalam hal terjadi kerugian, maka pembagian kerugian dilakukan sesuai dengan pangsa modal masing – masing. System musyarakah ini merupakan konsep dasar bank syariah. Disini bukan hanya sebagai pensuplai dana tetapi juga sebagai partner bagi nasabah. Hubungan antara bank dengan nasabahnya merupakan

---

<sup>7</sup> Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, 1999 h.126

hubungan kerjasama bukan hubungan kreditur dan debitur sebagai mana halnya dalam praktek bank – bank konvensional<sup>8</sup>.

### 3. Sistem Jual Beli dan Margin Keuntungan

Yaitu suatu sistem yang menerapkan tata cara jual beli , pihak bank akan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen bank dan nasabah dalam kapasitasnya sebagai agen bank melakukan pembelian- pembelian barang atas nama bank, kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga beli ditambah keuntungan (margin/mark up). Jasa – jasa yang berdasarkan konsep ini adalah al murabahah dan al bai bithaman ajil<sup>9</sup>.

#### 1. Al Murabahah

Persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama. Persetujuan tersebut juga meliputi cara pembayaran sekaligus<sup>10</sup>.

#### 2. Bai' as-Salam

Dalam pengertian yang sederhana, bai' as-salam berarti pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari, sedangkan pembayarannya dilakukan dimuka<sup>11</sup>.

#### 3. Bai' al-Itishna'

Merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini pembuat barang menerima pesanan dari pembeli, pembuat

---

<sup>8</sup> Ibid, h.127

<sup>9</sup> Warkum Sumitro, *op. cit*, h.86

<sup>10</sup> Dahlan Siamat, *op. cit*, h.127

<sup>11</sup> Ibid, h.127

barang kemudian berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya pada pembeli akhir. Penjual dan pembeli juga sepakat mengenai harga dan sistem pembayaran<sup>12</sup>.

#### 4. Sistem Sewa

Sistem sewa ini terdiri dari dua jenis yaitu :

##### 1. Al Ijarah

Perjanjian antara pemilik barang dengan penyewa yang membolehkan penyewa untuk memanfaatkan barang tersebut dengan membayar sewa sesuai dengan persetujuan kedua belah pihak. Setelah masa sewa berakhir, maka barang akan dikembalikan kepada pemilik<sup>13</sup>.

##### 2. Al Ta'jiri

Perjanjian antara pemilik barang dengan penyewa yang membolehkan penyewa untuk memanfaatkan barang tersebut dengan membayar sewa sesuai dengan persetujuan kedua belah pihak. Setelah berakhir masa sewa maka pemilik barang menjual barang tersebut kepada penyewa dengan harga yang disetujui kedua belah pihak<sup>14</sup>.

#### 5. Sistem Fee.

Yaitu sistem kegiatan yang meliputi seluruh layanan non pembiayaan yang diberikan bank. Bentuk jasa ini terdiri dari :

---

<sup>12</sup> Ibid, h.127

<sup>13</sup> Ibid, h.127

<sup>14</sup> Ibid, h.128

### 1. Al Sharf

Kegiatan jual beli suatu mata uang lainnya. Apabila yang diperjualbelikan adalah mata uang yang sama, maka nilai mata uang tersebut haruslah sama, dan penyerahannya juga dilakukan pada waktu yang sama<sup>15</sup>.

### 2. Al Qard ul Hasan

Perjanjian menyewa uang atau barang dengan tujuan untuk membantu, penerima pinjaman tidak boleh dikenakan sanksi. Atas kerelaannya, peminjam diperbolehkan memberikan imbalan kepada pemilik uang/barang<sup>16</sup>.

### 3. Al Bai Al Dayn

Perjanjian jual beli secara diskonto atas piutang atau tagihan yang berasal dari jual beli barang dan jasa<sup>17</sup>.

### 4. Al Kafalah

Jaminan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain di mana pihak pemberi jaminan bertanggung jawab atas pembayaran kembali suatu hutang atau prestasi tertentu yang menjadi hak penerima jaminan<sup>18</sup>.

### 5. Al Rahan

Menjadikan barang berharga sebagai agunan untuk menjamin dipenuhinya suatu kewajiban<sup>19</sup>.

---

<sup>15</sup> Ibid, h.128

<sup>16</sup> Ibid, h.128

<sup>17</sup> Ibid, h.128

<sup>18</sup> Ibid, h.128

<sup>19</sup> Ibid, h.128



## 6. Al Hiwalah

Pengalihan kewajiban dari pihak yang mempunyai kewajiban kepada pihak lain<sup>20</sup>.

## 7. Al Wakalah

Perjanjian pemberi kuasa kepada pihak lain yang ditunjuk untuk mewakilinya dalam melaksanakan suatu tugas atau kerja atas nama pemberi kuasa<sup>21</sup>.

Sebagai bank maka bank syariah mempunyai dua jenis kegiatan usaha yaitu menghimpun dana dari masyarakat dengan menggunakan prinsip titipan yang lebih dikenal dengan prinsip al wadiah atau dengan prinsip mudharabah dan juga menyalurkan dana kepada masyarakat. Dana yang disalurkan kepada masyarakat tersebut merupakan dana yang diperoleh dari kegiatan usaha menghimpun dana, oleh karena dana tersebut bukanlah dana milik bank maka dalam usaha menyalurkannya kepada masyarakat bank harus memperhatikan resiko – resiko yang mungkin terjadi.

Dari latar belakang tersebut di atas maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kedudukan para pihak dalam perjanjian murabahah?
2. Upaya hukum apakah yang dapat ditempuh oleh bank syariah guna menyelesaikan pembiayaan murabahah bermasalah?

---

<sup>20</sup> Ibid, h.128

<sup>21</sup> Ibid, h.128

## 2. Penjelasan Judul

Judul skripsi ini adalah “Penyelesaian Pembiayaan Murabahah bermasalah pada Bank Syariah”. Agar diperoleh gambaran mengenai judul skripsi ini maka akan diuraikan dibawah ini.

Pengertian dari Pembiayaan (yang didasarkan pada prinsip syariah) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Pengertian dari *murabahah* adalah prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan.<sup>22</sup> Sedangkan pengertian dari pembiayaan bermasalah adalah adanya penyimpangan utama dalam hal pembayaran kembali pembiayaan, yang menyebabkan keterlambatan dalam pembayaran atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau potensial loss.

Yang dimaksudkan dengan “Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada Bank Syariah” dalam skripsi ini lebih condong kepada sudut pandang dari segi hukum tentang upaya hukum yang dapat dilakukan oleh bank syariah dalam upaya menyelesaikan suatu pembiayaan murabahah bermasalah.

## 3. Alasan Pemilihan Judul

Alasan pemilihan judul “Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada Bank Syariah” karena pembiayaan murabahah yang diberikan

---

<sup>22</sup> Pasal 1 ayat 12 dan 13 Undang – Undang Perbankan

oleh bank syariah kepada nasabah tersebut merupakan pembiayaan yang didasarkan prinsip jual beli yang dilakukan oleh bank syariah atas dasar prinsip – prinsip syariah dan bank memperoleh keuntungan dari jual beli tersebut dalam bentuk margin keuntungan.

Margin keuntungan tersebut merupakan salah satu bentuk pendapatan dari bank syariah, sedangkan dana yang disalurkan oleh bank syariah dalam bentuk pembiayaan tersebut merupakan dana yang dititipkan oleh nasabah dalam bentuk simpanan murni. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan tersebut tidak lepas dari resiko, salah satunya adalah resiko terjadinya pembiayaan bermasalah. Apabila terjadi pembiayaan bermasalah pada pembiayaan murabahah tentu bank harus mengembalikan dana nasabah yang telah disalurkan oleh bank syariah dalam bentuk pembiayaan murabahah tersebut, selain itu bank juga harus mendapatkan keuntungan dari jual beli yang dilakukan dalam bentuk pembiayaan murabahah yang tentunya amat berarti bagi kelangsungan usaha dari bank syariah.

#### **4. Tujuan Penulisan.**

- a. Mengetahui dan mempelajari lebih mendalam mengenai kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian kredit atau pembiayaan pada bank syariah.
- b. Mempelajari lebih mendalam tentang perbankan syariah khususnya mengenai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam praktek perbankan syariah.

## 5. Metode penulisan

### a. Pendekatan masalah.

Dalam skripsi ini pendekatan yang digunakan adalah *statute approach* dan *conceptual approach*. *Statute approach* adalah pendekatan yang dilakukan melalui pengkajian terhadap peraturan perundang – undangan yang berlaku yang mengatur tentang praktek perbankan syariah dalam dunia perbankan. *Conceptual approach* adalah penelitian terhadap pendapat pendapat para sarjana yang berkaitan dengan perbankan syariah. Jadi penulisan skripsi ini lebih menyoroti kepada upaya hukum apa yang dapat dilakukan oleh bank guna menyelesaikan pembiayaan murabahah bermasalah dalam praktek perbankan dan dalam kaitannya dengan kelangsungan usaha perbankan syariah tersebut.

### b. Sumber bahan hukum

Sumber bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini meliputi sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Sumber bahan hukum primer diperoleh dari peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan perbankan syariah, Al Qur'an, Al Hadits, dan Fatwa MUI. Sedangkan sumber bahan hukum sekunder, yakni bahan hukum yang diperoleh dari kajian kepustakaan, literatur, pendapat para sarjana yang berkaitan dengan perbankan syariah dan juga dengan cara meneliti langsung melalui wawancara pada Bank Mandiri Syariah Cabang Surabaya.

### c. Prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum

Bahan hukum dikumpulkan dengan cara mencari dan mempelajari serta memahami buku – buku dan literatur ilmiah yang memuat pendapat beberapa

sarjana, serta peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan masalah perbankan syariah khususnya mengenai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dapat dilakukan oleh bank syariah dalam dunia perbankan.

Bahan hukum yang telah terkumpul tersebut kemudian diolah yaitu dengan dibaca, diteliti dan diperiksa satu persatu. Sehingga bahan hukum yang diperoleh tersebut dapat digunakan sebagai bahan penyusunan skripsi ini.

#### d. Analisis bahan hukum

Dalam menganalisis bahan hukum, digunakan metode deskriptif analisis. Metode deskriptif analisis adalah suatu metode yang memusatkan diri pada pemecahan masalah yang ada, menafsirkannya dan menguraikan permasalahannya. Kemudian menggunakan metode analisis, yaitu menguji dan mengkajinya dengan teori – teori yang ada. Dengan metode ini diharapkan akan memperoleh kesimpulan yang didasarkan pada penelitian bahan hukum.

#### e. Sistematika

Skripsi ini disusun menjadi 4 (empat) bab. Setiap bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lainnya, untuk pembahasan secara jelas dan terperinci.

Bab I sebagai Pendahuluan, yang memuat latar belakang permasalahan, tujuan penulisan dan metode penulisan yang juga memuat pertanggungjawaban sistematika. Pendahuluan ini merupakan dasar pijakan untuk melangkah ke bab selanjutnya.

Bab II akan membahas tentang kedudukan para pihak dalam akad perjanjian murabahah dan untuk mengetahui lebih jelas mengenai perjanjian

murabahah beserta permasalahannya. Untuk mempermudah pembahasan maka akan dijabarkan lebih lanjut mengenai usaha dari bank syariah dan juga resiko – resiko yang dihadapi dalam menjalankan usaha, pengertian dari pembiayaan murabahah, hubungan hukum anatar pihak dalam akad perjanjian murabahah, hak dan kewajiban para pihak dalam pembiayaan murabahah.

Bab III akan membahas tentang upaya penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah. Pada bab ini juga menguraikan tentang prinsip – prinsip penyaluran dana yang harus dilakukan oleh bank syariah, penentuan kualitas aktiva produktif dan pencadangan, wanprestasi dalam pembiayaan murabahah dan akibat hukumnya dan juga penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah.

Bab IV sebagai bab penutup berisi kesimpulan – kesimpulan atas bahasan yang ada dalam bab – bab sebelumnya dan penarikan kesimpulan ini merupakan inti dari masing – masing bab.

## BAB II

# KEDUDUKAN PARA PIHAK DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH

## BAB II

### KEDUDUKAN PARA PIHAK DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH

#### 1. Kegiatan Usaha Dari Bank Syariah.

Sebelum kita berbicara mengenai kedudukan hukum para pihak dalam pembiayaan murabahah maka kita terlebih dahulu harus mengetahui kegiatan usaha apakah yang dilakukan oleh bank syariah. Sebagai bank maka bank syariah memiliki kegiatan usaha yang sama dengan bank konvensional lainnya. Kegiatan operasional yang dilakukan oleh bank syariah antara lain:<sup>23</sup>

##### *a. Penghimpunan Dana*

Dalam melakukan penghimpunan dana, bank syariah menerima dana dari pihak lain. Yang dimaksud dengan simpanan adalah dana yang dipercayakan oleh masyarakat kepada bank dalam bentuk giro, deposito berjangka, tabungan dan/atau bentuk lain yang dipersamakan dengan itu.

Bank menerima dana dari masyarakat melalui tiga jenis simpanan dan juga berupa pinjaman dari lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berdasarkan prinsip syariah, yaitu :

##### **Giro**

- a. Giro adalah simpanan yang dapat digunakan sebagai alat pembayaran dan penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, surat

---

<sup>23</sup> Dahlan Siamat, *op.cit*, h 129



- perintah pembayaran lainnya atau dengan cara pemindahbukuan. Penerimaan dana dalam bentuk giro menggunakan prinsip *Al Wadiah*
- b. Sesuai dengan prinsip *Al Wadiah*, bank dapat menggunakan dana yang berasal dari giro dengan atau tanpa ijin dari nasabah untuk membiayai kegiatan operasi bank. Untuk itu bank memberikan buku cek kepada pemilik giro sebagai sarana untuk melakukan penarikan.
  - c. Seluruh keuntungan atau manfaat yang diperoleh dari penggunaan giro tersebut menjadi hak milik bank. Atas dasar kebijaksanaan, bank dapat memberikan bonus kepada pemilik giro yang besarnya diserahkan pada bank.

### **Tabungan**

- a. Tabungan adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek atau yang dapat dipersamakan dengan itu. Penerimaan dana dalam bentuk tabungan ini dapat menggunakan prinsip *Al Waidah* atau *Al Mudharabah*
- b. Penerimaan tabungan berdasarkan prinsip *Al Waidah* digunakan untuk tabungan yang dapat ditarik sewaktu – waktu. Pada dasarnya tabungan ini menyerupai giro kecuali sarana penarikannya tidak boleh menggunakan cek. Demikian juga dalam hal tanggung jawab serta pembagian keuntungan atas penggunaan dana tabungan tersebut sama dengan rekening giro.

*Al Qard ul Hasan*. Penerimaan dana atas dasar *Al Qard ul Hasan* dapat berupa antara lain zakat, infaq dan sadoqah (ZIS) yaitu :

- a. ZIS yang harus segera disalurkan, dalam hal ini bank syariah hanya bertindak sebagai penyalur.
- b. ZIS yang merupakan titipan dan bank syariah bertindak sebagai pengelola dana tersebut, waktu penyaluran terserah kepada bank.

#### ***b. Penanaman Dana***

Penanaman dana pada bank syariah dilakukan dengan menyediakan pembiayaan untuk berbagai usaha/kegiatan. Pembiayaan tersebut adalah :

#### **Al Mudharabah**

Bank menyediakan 100% pembiayaan bagi usaha/kegiatan tertentu dari nasabah. Selanjutnya nasabah mengelola usaha tersebut tanpa ada campur tangan dari bank, tetapi bank mempunyai hak untuk mengajukan usul dan pengawasan. Atas penyediaan untuk pembiayaan tersebut bank mendapat imbalan atau keuntungan yang besarnya ditetapkan atas dasar persetujuan kedua belah pihak. Apabila terjadi kerugian atas usaha yang dibiayai tersebut, maka kerugian tersebut sepenuhnya ditanggung oleh bank, kecuali atas dasar kelalaian nasabah.

#### **Al Musyarakah**

Bank menyediakan sebagian dari pembiayaan bagi usaha / kegiatan tertentu, sebagian lain disediakan oleh mitra usaha. Dalam hal ini, bank dapat ikut pula mengelola usaha tersebut. Bank bersama mitra usaha mengadakan

kesepakatan tentang pembagian keuntungan dari usaha yang dibiayai. Porsi pembagian keuntungan tersebut tidak harus sebanding dengan pangsa pembiayaan masing – masing, melainkan atas dasar perjanjian kedua belah pihak. Apabila terjadi kerugian, maka kerugian tersebut akan ditanggung bersama sesuai dengan pangsa pembiayaan masing – masing.

### **Al Murabahah**

Bank membiayai pembelian barang yang diperlukan oleh nasabah dengan sistem pembayaran kemudian. Dalam pelaksanaannya dilakukan dengan cara bank membeli atau memberi kuasa kepada nasabah untuk membelikan barang yang diperlukan atas nama bank. Selanjutnya pada saat yang bersamaan bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sebesar harga pokok ditambah sejumlah keuntungan atau *mark up* untuk dibayar oleh nasabah. Persetujuan tersebut juga meliputi cara pembayaran sekaligus.

### **Al Bai Bithman Ajil**

Bank membiayai pembelian suatu barang dengan sistem pembayaran angsuran. Dalam pelaksanaannya dilakukan dengan cara bank membeli atau memberi kuasa kepada nasabah yang memberikan barang yang diperlukannya atas nama bank. Selanjutnya pada saat yang bersamaan bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan sejumlah keuntungan/mark up yang jangka waktu serta besarnya cicilan berdasarkan kesepakatan bersama antara bank dengan nasabah.

## **Al Ijarah dan Bai Al Ta'jiri**

Pembiayaan atas prinsip ini biasanya digunakan dalam usaha *leasing* baik secara sewa ataupun *operate lease* maupun secara sewa beli atau *finance lease*. Berdasarkan ketentuan yang berlaku di Indonesia, kegiatan ini tidak dapat dilakukan secara langsung oleh bank tetapi harus melalui anak perusahaan bank.

## **Al Bai Al Dayn**

Bank membeli dengan cara diskonto atas piutang atau tagihan yang berasal dari transaksi jual beli barang dan/ jasa.

Dalam pelaksanaannya prinsip ini dilakukan antara lain untuk pembelian :

- a. Wesel dagang
- b. Wesel Ekspor
- c. Tagihan dalam rangka anjak piutang

## **Al Qard ul Hasan**

Bank menyediakan fasilitas dana kepada nasabah tanpa mengharapkan imbalan dari nasabah. Fasilitas itu biasanya diberikan kepada nasabah dalam rangka pelaksanaan kewajiban sosial terhadap nasabah yang betul – betul membutuhkan dan berhak menerimanya.

### ***c. Pemberian Jasa Perbankan Lainnya***

Bank syariah dapat memberikan jasa perbankan lainnya atas dasar prinsip syariah dalam bentuk sebagai berikut :

**Bank Garansi dengan prinsip Al Khafalah**

Bank dapat memberikan garansi atas permintaan nasabah antara lain untuk menjamin pelaksanaan proyek dan pemenuhan kewajiban tertentu oleh pihak yang dijamin. Dalam hal ini, bank dapat meminta kepada pihak yang dijamin untuk menyetorkan sejumlah dana sebagai jaminan dengan prinsip *Al Wadiah*. Atas pemberian bank garansi ini, bank memperoleh sejumlah *fee* tertentu sebagai imbalan.

**Transfer dengan prinsip Al Hiwalah**

Bank dapat melakukan kegiatan transfer (iriman uang) dengan prinsip Al Hiwalah. Untuk pemberian jasa transfer tersebut, bank memperoleh *fee* sebagai imbalan.

**Penitipan barang dan surat berharga atas dasar prinsip :**

- a. *Al Wadiah*. Bank menerima titipan uang, barang atau surat – surat berharga yang tujuannya untuk disimpan (*safe deposit box*) dan bank memperoleh *fee* sebagai imbalan.
- b. *Al Wakalah*. bank menerima titipan uang, barang atau surat – surat berharga dan mendapat kuasa dari yang menitipkan untuk mengelola uang atau surat berharga tersebut. Atas pemberian jasa ini bank menerima *fee* sebagai imbalan.

Selain itu dalam menjalankan usahanya, bank syariah juga mempunyai beberapa permasalahan dan kelemahan yang timbul. Kelemahan - kelemahan itu antara lain:<sup>24</sup>

1. Dalam menjalankan usahanya, antara bank syariah dan nasabah harus memiliki rasa kepercayaan yang tinggi, yaitu bahwa mereka sama – sama beritikad baik dan jujur dalam bekerja unsur kredibilitas moral sangat menentukan. Apabila pengelola bank memiliki kredibilitas moral yang buruk dan melakukan penyimpangan maka dapat diberikan sanksi sesuai peraturan yang berlaku, namun bila hal itu dilakukan oleh nasabah maka bank akan kesulitan dalam memberikan sanksi karena di dalam bank syariah tidak dikenal dengan adanya bunga, denda kelambatan *commitment fee* dan sebagainya. Sehingga bank harus memperhatikan fungsi pengawasannya dan ini akan menimbulkan permasalahan tersendiri dalam hal manajemen dan administrasi.
2. Sistem bagi hasil yang adil menuntut tingkat profesionalitas yang tinggi baik bagi pengelola bank dalam melakukan perhitungan – perhitungan yang cermat dan terus menerus, sedangkan bagi nasabah profesionalitas berpengaruh terhadap keberhasilan usaha nasabah, sebab perolehan keuntungan dari bagi hasil tersebut bergantung kepada keberhasilan nasabah dalam menjalankan usahanya.
3. Motivasi masyarakat muslim untuk terlibat dalam aktivitas bank syariah adalah emosi keagamaan sehingga keterlibatannya dalam bank syariah

---

<sup>24</sup> Warkum Sumitro, *op.cit*, h.. 27

bergantung pada pola pikir dan sikap masyarakat muslim itu sendiri. Sedangkan pola pikir dan sikap dari masyarakat muslim di negara berkembang sebagai basisnya di bidang ekonomi masih bersifat konsumtif.

4. Semakin berbondong – bondongnya umat Islam untuk memanfaatkan fasilitas bank syariah, sementara bank syariah belum mampu menyediakan proyek – proyek yang dapat dibiayai sebagai akibat kurangnya tenaga – tenaga profesional yang siap pakai maka yang terjadi adalah bank akan mengalami “kelebihan likuiditas”
5. Operasi bank syariah di desa yang bertujuan untuk mengentaskan kemiskinan mengalami permasalahan – permasalahan sebagai berikut :
  - a. Benturan dengan sistem dan nilai tradisi masyarakat desa yang cenderung puas untuk menyimpan uang dibawah bantal dan meminjam dari sesama warga berupa barang khususnya sapi emas dan tanah yang pengembaliannya diperhitungkan dengan uang secara berlipat ganda.
  - b. Tingkat pendidikan dan ketrampilan masyarakat desa masih rendah, padahal keberhasilan dan pendapatan bank syariah sangat tergantung pada keberhasilan usaha dari nasabah.
6. Dari pengalaman dan praktek di negara – negara lain menunjukkan bahwa bank syariah cenderung untuk mendapatkan proyek – proyek yang bonafide ini berarti yang mendapatkan fasilitas kredit dari bank adalah kelompok kuat dan hal itu bertentangan dengan orientasi dan misi dari bank syariah untuk mengentaskan kemiskinan.

## 2. Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh bank syariah keberadaannya diperbolehkan oleh Al Qur'an dan Hadits, hal tersebut disebutkan dalam :

1. Firman Allah QS.al-Nisa'[4]: 29:

“Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu...”

2. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 275:

“...dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

3. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 280:

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan...”

4. Hadis Nabi dari Abu Said al-Khudri :

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.”

5. Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah :

“Nabi bersabda, 'Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan juwawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”

6. Hadis Nabi riwayat jama'ah:

“Menunda – nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman...”

7. Hadis Nabi riwayat 'Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam:



“Rasulullah SAW ditanya tentang ‘urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya.”

Al-Murabahah yaitu persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama dengan pembayaran ditangguhkan 1 bulan atau sesuai dengan kesepakatan antara bank dengan nasabah. Persetujuan tersebut juga meliputi cara pembayaran sekaligus. Pembiayaan murabahah adalah salah satu kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank yang termasuk ke dalam kegiatan usaha di bidang penanaman dana. Pembiayaan yang dilakukan bank syariah harus didasarkan pada prinsip syariah. *Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah* adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Sedangkan pengertian dari *murabahah* adalah prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan<sup>25</sup>

Dalam memberikan pembiayaan murabahah bank sangat memperhatikan keadaan keuangan dari nasabah. Pada umumnya bank memberikan fasilitas kredit murabahah hanya kepada nasabah yang memiliki sumber pendapatan yang tetap, seperti gaji yang diperoleh seorang pegawai atau juga pengusaha swasta yang memiliki order pesanan yang tetap atau sedang memenuhi kontrak kerja.

Murabahah yang biasanya dilakukan antara bank dengan nasabah adalah murabahah *kepada pemesan pembelian (KPP)*, sebab si penjual atau bank semata

---

<sup>25</sup> Pasal 1 ayat 12 dan 13 Undang – Undang Perbankan

– mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.

Pembiayaan ini dilakukan dengan cara bank membeli atau memberi kuasa kepada nasabah untuk membelikan barang yang diperlukan nasabah atas nama bank. Pada saat bersamaan bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sebesar harga pokok ditambah sejumlah keuntungan / mark up untuk dibayar oleh nasabah dalam jangka waktu tertentu, sesuai dengan perjanjian antara bank dan nasabah.

Dalam melakukan penghitungan dalam margin ada beberapa konsep yang harus diperhatikan:<sup>26</sup>.

- a. Margin keuntungan atau mark up merupakan unsur biaya yang terdiri dari biaya administrasi ditambah tingkat keuntungan yang layak.
- b. Biaya administrasi dihitung dari beban bank untuk membayar semua biaya operasional yang ada pada semua bank pada umumnya. Biaya administrasi akan dapat ditekan serendah – rendahnya apabila operasional dilakukan secara efisien dan kemudian dibagi rata sesuai dengan banyaknya nasabah.
- c. Tingkat keuntungan yang layak ditentukan berdasarkan hasil tawar menawar antara nasabah dan bank dengan melihat kepada kemampuan nasabah tersebut.

Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang oleh bank<sup>27</sup>, jaminan tersebut biasanya adalah barang yang dijual oleh bank kepada nasabah jika barang yang dijual oleh bank tersebut adalah barang dengan atas nama, tetapi jika tidak maka bank dapat memintakan jaminan yang

---

<sup>26</sup> Warkum Sumitro, *op.cit*, h. 69

<sup>27</sup> Bab ketiga ayat 2 Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000, tentang Murabahah

lainnya kepada nasabah. Jaminan tersebut diminta oleh bank agar nasabah serius dalam melakukan pembayaran. Pada pembiayaan murabahah jaminan kebendaan bukan merupakan jaminan pokok, karena pembiayaan yang diberikan adalah berupa talangan dana untuk membeli barang kebutuhan debitur, dimana selama barang masih belum lunas pembayarannya maka barang tersebut masih berstatus barang jaminan. Jadi jaminan utamanya adalah barang yang menjadi obyek pembiayaan tersebut.

Untuk perhitungan mengenai pembiayaan murabahah dapat kita ambil contoh praktis sebagai berikut:

Misalkan seorang nasabah ingin memiliki sebuah sepeda motor. Ia dapat datang ke bank syariah dan meminta agar bank membelikannya. Setelah diteliti dan dinyatakan dapat diberikan, maka bank membelikan motor tersebut dan diberikan kepada nasabah. Jika harga motor tersebut adalah Rp 12 juta dan bank ingin mendapat keuntungan Rp 2.400.000 selama dua tahun, harga yang ditetapkan kepada nasabah seharga Rp 14.400.000. nasabah dapat mencicil pembayaran tersebut Rp 600.000 per bulannya selama 24 bulan.

### **3. Hubungan Hukum antara Nasabah dan Bank**

Perjanjian dalam murabahah adalah perjanjian yang bersifat *obligatoir* yaitu perjanjian yang menimbulkan suatu perikatan. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang berjanji untuk melaksanakan sesuatu.<sup>28</sup> Dilihat dari macamnya maka hal yang

---

<sup>28</sup> Subekti,, *Hukum Perjanjian*, cetakan XII, Intermasa, Jakarta, 1987, h. 10

diperjanjikan dalam suatu perjanjian tersebut dapat digolongkan menjadi tiga macam yaitu :

1. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang.
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu

Dalam murabahah terdapat hubungan jual beli secara kredit antara bank dengan nasabah. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Pembayaran dalam jual beli tersebut dilakukan oleh nasabah dengan cara mengangsur setiap bulannya dengan jumlah tertentu sesuai dengan apa yang telah disepakati dengan pihak bank. Dalam perjanjian murabahah perpindahan kepemilikan barang berlangsung seketika setelah nasabah menandatangani kontrak pembelian dengan supplier barang dan membayarkan sejumlah uang sebagai uang muka.

#### **4. Hak dan Kewajiban Para Pihak**

Dalam pembiayaan murabahah kedudukan bank adalah sebagai penjual yang menjual barang kepada pembeli atas permintaan pembeli. Ketentuan – ketentuan yang ada dalam pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut<sup>29</sup> :

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

---

<sup>29</sup> Bab kedua Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000, tentang Murabahah

2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut maka biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak urbun sebagai alternative maka :
  - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga
  - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Dalam pengadaan barang bank harus bekerja sama atau membeli dari pedagang barang, kedudukan pedagang barang berada di luar dari perjanjian murabahah. Dalam pengadaan barang kedudukan bank adalah sebagai pembeli dan nasabah sebagai pemesan dan pedagang barang sebagai penjual.

Jika pembeli (bank) menerima permintaan pemesan (nasabah) suatu barang atau aset maka ia harus menyempurnakan kontrak jual beli antara ia dengan pedagang barang. Pembelian ini dianggap sebagai janji yang mengikat secara hukum antara pemesan dengan pembeli. Pembeli dan pemesan harus membuat kontrak jual beli.

Dalam jual beli ini, pembeli dibolehkan meminta uang muka atau uang tanda jadi saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Uang muka adalah jumlah yang dibayar oleh pemesan untuk menunjukkan bahwa ia bersungguh – sungguh atas pesannya tersebut. Bila kemudian pemesan menolak untuk membeli aset tersebut, biaya riil pembeli harus dibayar dari uang muka. Bila nilai uang muka tersebut lebih sedikit dari kerugian yang harus ditanggung oleh pembeli, maka pembeli dapat meminta sisa kerugiannya kepada pemesan.

Bila pembeli (bank) memutuskan untuk tetap membeli barang tersebut maka ia tinggal membayar sisanya. Bila ia batal membeli maka uang muka tersebut akan hangus dan menjadi milik penjual (pedagang). Adapun uang muka diperhitungkan sesuai kerugian aktual pembeli. Bila uang muka melebihi kerugian, pembeli (bank) harus mengembalikan sisa kelebihan tersebut kepada pemesan (nasabah).

Cara pelaksanaan pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:<sup>30</sup>

1. Bank mengangkat nasabah sebagai agen bank.
2. Nasabah dalam kapasitasnya sebagai agen bank, melakukan pembelian barang atas bahan baku produksi atas nama bank dan sebelum debitur

---

<sup>30</sup> Warkum Sumitro, *op.cit*, h. 100

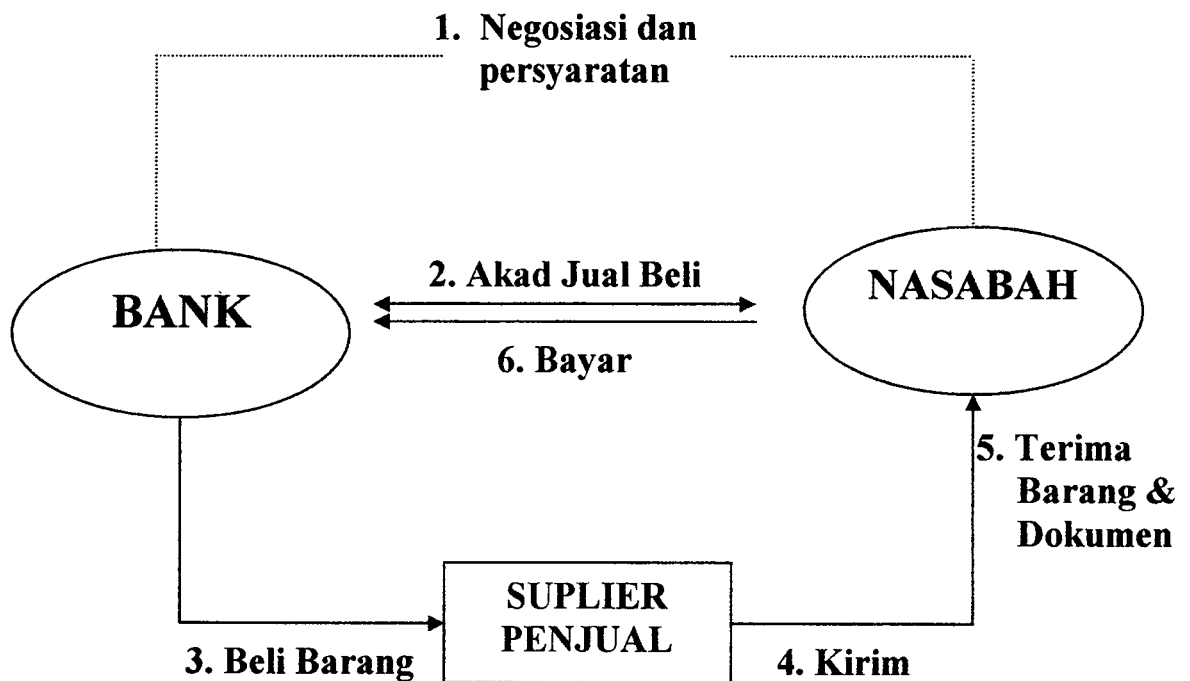
melunasi pembiayaan ini maka sertifikat pembelian atas barang – barang tersebut dipegang oleh bank.

3. Bank menjual barang atau bahan baku tersebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga beli ditambah dengan keuntungan dari bank.
4. Nasabah membeli barang atau bahan tersebut dan membayarnya dengan cara tangguh (pada tanggal jatuh tempo)

Kedudukan bank dalam perjanjian murabahah adalah sebagai penjual, kedudukan tersebut berbeda pada saat pengadaan barang, pada saat pengadaan barang kedudukan bank adalah sebagai pembeli dan supplier atau pedagang barang adalah sebagai penjual (jika barang tersebut pengadaannya dilakukan oleh bank). Tetapi bila pengadaan barang tersebut dilakukan oleh nasabah maka kedudukan bank adalah sebagai pemberi kuasa dalam jual beli dan nasabah sebagai agen dari bank.

Dalam pembiayaan murabahah bank memiliki kewajiban untuk dapat mengadakan barang sesuai dengan keinginan dari nasabah, kewajiban dari bank tersebut merupakan hak dari nasabah. Sedangkan bank sebagai penjual memiliki hak untuk mendapatkan pembayaran dari barang tersebut, hak dari bank adalah kewajiban dari nasabah.

Secara umum, aplikasi perbankan al murabahah dapat digambarkan dalam skema sebagai berikut :



Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi murabahah yang dilakukan oleh bank syariah memiliki beberapa manfaat dan juga resiko yang harus diantisipasi. Manfaat dari transaksi murabahah salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah, selain itu sistem pembiayaan murabahah juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah. Sedangkan resiko – resiko yang harus dihadapi oleh bank syariah dalam melakukan transaksi pembiayaan murabahah antara lain<sup>31</sup>:

- a. Default atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran

<sup>31</sup> Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, Jakarta, 2001, h. 107



- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak dapat mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak selama diperjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualan, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai resiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- d. Dijual; karena murabahah bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, maka barang itu telah menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya, jika demikian maka resiko default akan menjadi lebih besar.

#### **4.1. Hak dan kewajiban bank pada pembiayaan murabahah**

Dalam pembiayaan murabahah terdapat hubungan jual beli antara bank dan nasabah, dalam jual beli tersebut bank mengangkat nasabah sebagai agen dan pembelian barang tersebut dilakukan oleh nasabah sendiri dalam kapasitasnya sebagai agen dari bank.

Dalam pembiayaan murabahah bank memiliki kewajiban sebagai berikut<sup>32</sup>:

---

<sup>32</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Pipin dari Bank Mandiri Syariah Cabang Surabaya tanggal 7 Desember 2004 dan berdasarkan contoh Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Al Murabahah

Bank wajib menyediakan dan membayarkan fasilitas pembiayaan setelah nasabah memenuhi dokumen – dokumen sebagai berikut :

1. Permohonan realisasi pembiayaan
2. Penandatanganan Surat Hutang
3. Memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam surat penawaran pembiayaan.

Sedangkan hak dari bank syariah dalam pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut :

Bank berhak menerima pembayaran angsuran dari pokok pembiayaan dan sejumlah margin keuntungan dari nasabah secara rutin setiap bulannya sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah.

#### **4.2. Hak dan Kewajiban nasabah dalam perjanjian murabahah**

Dalam pembiayaan murabahah kedudukan nasabah adalah sebagai pembeli, dan dalam kedudukannya sebagai pembeli maka nasabah mempunyai kewajiban yaitu antara lain<sup>33</sup> :

1. Menyerahkan barang jaminan
2. Menyerahkan uang muka.
3. Memenuhi pembayaran pembiayaan pokok dan margin keuntungan sesuai dengan perjanjian.

Sedangkan hak dari nasabah adalah memperoleh pembiayaan dari bank setelah nasabah memenuhi syarat – syarat yang diajukan oleh bank.

---

<sup>33</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Pipin dari Bank Mandiri Syariah Cabang Surabaya tanggal 7 Desember 2004 dan berdasarkan contoh Persetujuan fasilitas Pembiayaan Al Murabahah dari BankMandiri Syariah

## BAB III

# UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH

**BAB III**  
**UPAYA PENYELESAIAN**  
**PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH**

**1. Penerapan Prinsip Kehati – hatian Pada Bank Syariah**

Prinsip utama dari bank syariah adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pembiayaan, karena dana yang disalurkan dalam bentuk pembiayaan oleh bank syariah merupakan dana nasabah yang dititipkan kepada bank, maka bank syariah wajib mematuhi rambu – rambu kesehatan yang diatur oleh Bank Indonesia.

Penerapan prinsip kehati – hatian wajib dilakukan oleh bank konvensional maupun oleh bank syariah dalam menjalankan usahanya. Penerapan prinsip kehati – hatian yang dilakukan oleh bank syariah tidak lain adalah untuk menjamin dan menjaga keamanan dana yang dititipkan oleh nasabah dan menjaga kesehatan dari bank syariah, sehingga masyarakat masih tetap percaya untuk menitipkan dananya pada bank syariah.

Prinsip kehati – hatian diterapkan oleh bank pada saat penyaluran dana pembiayaan kepada nasabah. Setiap kredit atau pembiayaan yang disalurkan tidak lepas dari tahapan pemberian kredit, ada empat tahapan yaitu<sup>34</sup>:

1. Tahap sebelum pemberian kredit diputuskan oleh bank, yaitu tahap bank mempertimbangkan permohonan kredit calon debitur, ini disebut tahap analisa kredit.

---

<sup>34</sup> Sutan Rehmi Sjahdeni, "Pencegahan dan Penanggulangan Kredit Bermasalah", *Makalah Magister Hukum Universitas Surabaya*, 1995, h. 81

2. Tahap setelah kredit diputuskan pemberiannya oleh bank dan kemudian penguangan keputusan ke dalam perjanjian kredit serta dilaksanakannya pengikatan agunan untuk kredit yang diberikan ini. Tahap ini disebut tahap dokumentasi kredit.
3. Tahap setelah 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.

Ketiga tahap di atas merupakan tahap pengawasan dan pengamanan kredit atau tahap – tahap pencegahan (preventif) bagi bank agar kredit tidak jadi bermasalah.

4. Tahap setelah kredit menjadi bermasalah yaitu tahapan penyelamatan dan penagihan kredit.

Tahap keempat merupakan tahap represif setelah kredit dinyatakan menjadi bermasalah.

Tahapan tersebut juga dilakukan oleh bank syariah seperti halnya melakukan analisa pembiayaan, sebagaimana diatur dalam pasal 8 jo 29 (3) Undang – undang no 10 tahun 1998. Analisa pembiayaan merupakan tahapan penting, sebab analisa pembiayaan dapat mengukur kemungkinan terjadinya kegagalan suatu kredit. Faktor yang akan dianalisa oleh bank yaitu faktor 5C ( Character, capacity, capital, collateral dan condition of economy ) :

1. Character

Penilaian terhadap *character* nasabah perlu dilakukan untuk mengetahui sejauh mana itikad baik dan kejujuran calon nasabah untuk membayar kembali kredit yang telah diterimanya. Oleh karena itu, penilaian watak nasabah

dimaksudkan untuk menilai kemauan untuk membayarnya. Dalam penilaian tersebut meliputi pula moral, sifat – sifat dan kehidupan pribadinya serta prilakunya dan tanggung jawab nasabah tersebut sangat penting karena faktor – faktor tersebut akan sangat berpengaruh terhadap pelunasan kredit. Pada kenyataannya, nasabah yang memiliki kemampuan membayar tidak berarti nasabah tersebut memiliki itikad baik dan bersedia melunasi kewajibannya.

## 2. Capacity

Penilaian terhadap capacity nasabah dilakukan untuk mengetahui sejauh mana kemampuan debitur mengembalikan pokok pinjaman serta jumlah keuntungan yang didapat oleh bank. Penilaian kemampuan membayar tersebut dilihat dari segi kegiatan usaha dan kemampuannya melakukan pengelolaan atas usaha yang akan dibiayai melalui pembiayaan.

## 3. Capital

Bank dalam melakukan penilaian atas jumlah modal yang dimiliki nasabah yang perlu dilihat adalah apakah nasabah memiliki modal yang memadai dalam menjalankan usahanya. Semakin besar dana yang ditanam nasabah ke dalam usaha yang akan dibiayai dengan dana dari bank akan menunjukkan keseriusan nasabah untuk menjalankan usahanya tersebut. Disamping itu besarnya jumlah modal tertanam akan memberi daya tahan usaha nasabah dalam menghadapi siklus dan fluktuasi ekonomi. Idealnya, jumlah pembiayaan yang diberikan tidak melebihi jumlah modal yang telah ditanamkan nasabah. Modal yang dimaksudkan tersebut pada prinsipnya dapat berupa barang – barang bergerak dan tidak bergerak.

#### 4. Collateral

Penilaian terhadap barang jaminan ( collateral ) yang diserahkan nasabah sebagai jaminan atas pembiayaan bank yang yang diperolehnya adalah untuk mengetahui nilai barang agunan tersebut dapat menutupi resiko kegagalan pengembalian kewajiban – kewajiban nasabah. Fungsi jaminan disini adalah sebagai alat pengamanan terhadap kemungkinan tidak mempunya nasabah melunasi pembiayaan yang diterimanya. Dalam hubungan ini suatu proyek yang dibiayai mungkin *feasible* namun belum tentu *bankable* atau memenuhi syarat untuk memperoleh pembiayaan bank akibat tidak memadainya jaminan.

#### 5. Condition

Penilaian terhadap kondisi ekonomi adalah untuk mengetahui mengenai kondisi pada suatu saat di suatu daerah yang mungkin akan mempengaruhi kelancaran usaha nasabah. Kondisi ekonomi ini termasuk pula peraturan – peraturan atau kebijaksanaan pemerintah yang memiliki dampak terhadap keadaan perekonomian yang pada gilirannya akan mempengaruhi kegiatan usaha nasabah.

Disamping kelima faktor diatas, dalam melakukan penilaian pembiayaan bank syariah juga wajib melakukan penilaian beberapa aspek yang menyangkut kegiatan usaha calon nasabah yaitu aspek – aspek sebagai berikut<sup>35</sup> :

##### a. Aspek pemasaran

Penilaian yang perlu ditekankan disini adalah menyangkut kemampuan daya beli masyarakat, kadaan kompetisi, pangsa pasar, kualitas produksi dan

---

<sup>35</sup> Dahlan Siamat, *op.cit*, h. 111

sebagainya. Faktor – faktor tersebut akan dapat mempengaruhi perkembangan usaha debitur.

b. Aspek teknis

penilaian terhadap aspek teknis ini antara lain meliputi kelancaran produksi, kapasitas produksi, mesin – mesin dan peralatan, ketersediaan dan kontinuitas bahan baku. Disamping itu kualitas tenaga kerja yang dimiliki cukup mempengaruhi penilaian terhadap aspek teknis.

c. Aspek manajemen

Dalam penilaian aspek manajemen, perlu diperhatikan struktur dan susunan organisasi dan anggota – anggota manajemen termasuk kemampuan dan pengalamannya serta pola kepemimpinan yang diterapkan oleh top manajemen. Perlu diperhatikan apakah pengelolaan dan kepengurusan perusahaan terhadap tanda – tanda *one man show management*.

d. Aspek Yuridis

Penilaian aspek yuridis ini antara lain meliputi status hukum badan usaha, kelengkapan ijin usaha dan yang cukup penting adalah bagaimana legalitas barang – barang jaminan.

e. Aspek sosial ekonomi

Penilaian atas aspek ini pada dasarnya untuk mengetahui apakah usaha yang akan dibiayai dengan pembiayaan bank tersebut diterima atau memberi dampak positif atau negative terhadap lingkungan masyarakat setempat.

f. Aspek finansial



Penilaian aspek keuangan ini meliputi keadaan keuangan perusahaan nasabah yang akan dibiayai. Untuk melakukan penilaian keadaan keuangannya perlu diperoleh data – data mengenai laporan keuangan, arus dana, realisasi, produksi, pembelian dan penjualan. Disamping itu laporan sumber dan penggunaan dana akan sangat membantu dalam melakukan penilaian secara aktual.

Walaupun proses analisa terhadap faktor – faktor diatas telah dilakukan oleh bank syariah akan tetapi pada jangka waktu pembiayaan tidak mustahil akan terjadi suatu penyimpangan utama dalam hal pembayaran kembali pembiayaan, yang menyebabkan keterlambatan dalam pembayaran atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensial loss. Keadaan ini disebut dengan pembiayaan bermasalah kondisi turunnya mutu pembiayaan tidak terjadi secara tiba – tiba, tetapi selalu memberikan “warning up” atau faktor – faktor terlebih dahulu. Ada beberapa penyebab yaitu faktor intern dan ekstern<sup>36</sup>

1. Faktor Intern ( berasal dari pihak bank )

a. Pertumbuhan pembiayaan yang berlebihan

1. Pemberian pembiayaan melebihi kebutuhan debitur
2. Kurangnya pemahaman atas bidang usaha nasabah.

b. Menyimpang dari prosedur baku

Perbankan terdorong oleh rasa yang terlalu agresif dan motivasi untuk mengejar pertumbuhan yang cepat sehingga proses pemberian

---

<sup>36</sup> Trisadini P. Usantai, ”Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah.” *Yuridika* Vol. 19 No 1, 2004, h. 4

pembiayaan lengah dan mengabaikan tata cara dan prosedur pemberian pembiayaan yang sehat.

- 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
    1. Berkaitan dengan kemampuan dan karakter nasabah yang bersangkutan. Nasabah dapat memenuhi kewajibannya sangat ditentukan oleh kemampuan dan kemauan serta itikad baik dari nasabah.
    2. Meninggalnya *key person*
    3. Ada perselisihan antar direksi atau pemilik perusahaan.
  - d. Kegagalan usaha nasabah
    1. Nasabah yang belum berpengalaman dalam bidang usahanya.
    2. Kurang peka terhadap permintaan pasar
    3. Produk kalah bersaing

4. Bidang usaha nasabah telah jenuh.
5. Ketidak jujuran nasabah dalam memberikan informasi dan laporan mengenai kegiatan usahanya, posisi keuangan, hutang, piutang, persediaan dan lain – lain.

## **2. Penentuan Kualitas Aktiva Produktif dan Pencadangan**

Penentuan kualitas aktiva produktif bagi bank syariah diatur di dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/7/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003. Aktiva produktif adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qardh, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada transaksi rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.<sup>37</sup>

Proses penentuan aktiva produktif dilakukan melalui analisa serta evaluasi terhadap kondisi usaha nasabah serta kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya. Hal itu dilakukan guna mendapatkan informasi sedini mungkin terhadap kondisi usaha nasabah serta kemampuan mereka untuk mempertahankan usahanya sehingga dengan demikian manajemen bank dapat segera mengupayakan solusi yang tepat demi mengamankan dana masyarakat yang merupakan sumber pendanaan utama bank sekaligus kredibilitas bank dimata masyarakat luas, karena kegagalan bank dalam mengelola aktiva produktif sudah

---

<sup>37</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/7/PBI/2003, *Tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah*, pasal 1 angka 3

pasti berdampak yang sangat signifikan terhadap stabilitas perekonomian nasional.<sup>38</sup>

Bank syariah wajib menilai kualitas aktiva produktifnya setiap bulan secara rutin. Untuk pembiayaan murabahah, istishna, qard, ijarah dan salam yang merupakan bentuk piutang bank, dibagi dalam lima golongan yaitu<sup>39</sup> :

1. Lancar
2. Dalam perhatian khusus
3. Kurang Lancar
4. Diragukan
5. Macet

Penilaian kualitas aktiva produktif dalam bentuk pembiayaan, piutang, dan atau qard didasarkan pada<sup>40</sup> :

- a. prospek usaha
- b. kondisi keuangan dengan penekanan pada arus kas nasabah; dan
- c. kemampuan membayar

Berdasarkan pada kemampuan membayar pada pembiayaan murabahah kualitas aktiva produktif ditinjau dari pembayaran angsuran pokok dan atau margin digolongkan menjadi lima yaitu :

1. Lancar (L), pembayaran angsuran tepat waktu dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan akad.
2. Dalam perhatian khusus (DPK) : terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau margin sampai dengan 90 hari.

---

<sup>38</sup> Trisadini P. Usantai, *op.cit*, h. 7

<sup>39</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/7/PBI/2003, pasal 3 angka 3

<sup>40</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/7/PBI/2003, pasal 3 angka 1

3. Kurang Lancar (KL) : terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90 hari sampai dengan 180 hari.
4. Diragukan (D) : terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari
5. Macet (M) : terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 hari.

Pada pembiayaan murabahah bank biasanya memberi jadwal per bulan sejumlah angsuran pokok ditambah dengan margin keuntungan yang diperoleh bank dalam jangka waktu satu sampai tiga tahun kepada nasabah. Apabila nasabah menunggak atau menunda pembayaran angsuran pokok dan atau marginnya selama 90 hari secara berturut – turut maka bank wajib mengklasifikasikan dalam perhatian khusus.

Akan tetapi pada kenyataannya bank sering kali menunda – nunda melakukan penggolongan kualitas aktiva produktif berdasarkan kriterianya, hal itu disebabkan karena<sup>41</sup> :

- a. Semakin besar bank memiliki pembiayaan bermasalah, apalagi jika sampai pada tingkat macet, maka akan semakin buruk tingkat kesehatan bank yang bersangkutan.
- b. Pemindahan golongan pembiayaan ke kualitas yang lebih buruk akan membawa konsekuensi pada bank untuk menyediakan dana cadangan, akibatnya berdampak pada keuntungan yang diperoleh bank, mengingat dana cadangan tersebut dibentuk dengan

---

<sup>41</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *op.cit*, h. 85

mengambil keuntungan yang telah diperoleh bank, sehingga bilamana pada bank tersebut banyak memiliki pembiayaan bermasalah maka bank tersebut tidak akan memperoleh keuntungan karena keuntungannya telah habis terkuras untuk membentuk dana cadangan.

Penggolongan aktiva produktif dilakukan oleh bank syariah berkaitan dengan pembentukan penyisihan penghapusan aktiva produktif yang dapat mengamankan dan menutupi resiko kerugian yang mungkin timbul dari penanaman modal. Bank syariah wajib menetapkan penyisihan penghapusan aktiva produktif yang masing – masing sebesar<sup>42</sup> :

1. sekurang – kurangnya sebesar 1% dari seluruh aktiva produktif yang digolongkan lancar, tidak termasuk sertifikat waidah Bank Indonesia dan Surat Utang Pemerintah
2. sekurang – kurangnya sebesar 5% dari aktiva produktif yang digolongkan dalam perhatian khusus.
3. sekurang kurangnya sebesar 15% dari aktiva produktif yang digolongkan kurang lancar setelah dikurangi nilai agunan.
4. sekurang – kurangnya sebesar 50% dari aktiva produktif yang digolongkan diragukan setelah dikurangi nilai agunan.
5. sekurang – kurangnya sebesar 100% dari aktiva produktif yang digolongkan macet setelah dikurangi nilai agunan.

---

<sup>42</sup> Peraturan Bank Indonesia No5/9/PBI/2003 tentang *Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah*, pasal 2

Dalam pembentukan dan 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 tim independent.<sup>43</sup> Agunan merupakan hal penting untuk diperhitungkan bagi bank karena agunan merupakan sumber pelunasan bilamana nasabah mengalami kegagalan pembiayaan. Pengembalian angsuran pokok pada pembiayaan bermasalah bisa berasal dari penjualan agunan nasabah milik nasabah.

Pembiayaan bermasalah yang ada pada bank syariah memiliki dampak yang cukup signifikan pada bank syariah tersebut, dampak – dampak tersebut antara lain<sup>44</sup> :

#### 1. Rentabilitas dan solvabilitas

Rentabilitas adalah kemampuan bank untuk memperoleh keuntungan atau laba. Solvabilitas adalah kemampuan bank untuk memenuhi kewajiban pihak ke tiga baik jangka panjang maupun jangka pendek. Akibat dari adanya pembiayaan bermasalah maka berpengaruh terhadap rentabilitas dan solvabilitas yaitu :

- a. Kolektibilitas dan penyisihan penghapusan aktiva produktif (PPAP) semakin meningkat.
- b. Kerugian semakin besar atau laba yang diperoleh semakin menurun.

---

<sup>43</sup> Penjelasan Peraturan Bank Indonesia nomor 5/9/PBI/2003

<sup>44</sup> Catatan Perkuliahan Hukum Perbankan Syariah

- c. Modal semakin menurun berakibat hilangnya kesempatan usaha ( bank tidak dapat melakukan ekspansi pembiayaan )
- d. CAR dan tingkat kesehatan pembiayaan bank semakin menurun dan memburuk.

## 2. Peningkatan biaya

Guna mengembalikan angsuran pokok dan margin keuntungan yang diperoleh bank maka bank harus melakukan penagihan – penagihan pembiayaan bermasalah langsung ke tempat nasabah, sehingga bank harus mengeluarkan biaya (cost) guna melakukan penagihan – penagihan tersebut. Belum lagi jika itu harus membutuhkan jasa pengacara, maka bank harus mengeluarkan dana yang lebih banyak.

## 3. Hilangnya kesempatan usaha.

Karena bank tidak memperoleh keuntungan dari suatu pembiayaan maka bank tidak mempunyai kesempatan untuk menyalurkan kembali dana kepada masyarakat.

## 4. Reputasi bank memburuk

Dengan banyaknya pembiayaan bermasalah pada suatu bank maka akan berdampak negative pada neraca bank tersebut. Neraca bank tersebut dapat dibaca oleh investor, sehingga investor tidak berminat untuk menanamkan dananya pada bank tersebut atau investor yang sudah menanamkan dananya pada bank akan menarik kembali dananya.

## 5. Bank dilikuidasi



Banyaknya pembiayaan bermasalah yang dimiliki bank syariah akan mempengaruhi kesehatan dari bank tersebut. Apabila kesehatan dari bank tersebut sudah sangat buruk maka jalan terakhir yang dapat diambil oleh Bank Indonesia adalah mencabut izin usaha dari bank tersebut atau dilikuidasi.

#### 6. Aspek moral

Bank telah bertindak tidak hati – hati dalam menyalurkan dananya sehingga bank tidak dapat memberikan bagi hasil kepada nasabah yang menitipkan dananya, sehingga dapat dikatakan bahwa bank telah bertindak zalim kepada nasabah (investor dana)

### 3. Wanprestasi dalam pembiayaan Murabahah dan akibat hukumnya

Dalam pembiayaan murabahah apabila nasabah tidak melakukan pembayaran cicilan pembelian kepada bank secara teratur setiap bulannya maka nasabah dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Sebab nasabah telah melanggar kesepakatan yang telah disetujuinya dengan pihak bank.

Wanprestasi yang dilakukan seorang debitur dapat berupa empat macam yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Terhadap kelalaian atau kealpaan yang dilakukan nasabah atau debitur maka ia dapat diancam beberapa sanksi yaitu :

1. membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti – rugi.
2. pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
3. peralihan resiko
4. membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Dalam perjanjian murabahah seorang debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi jika ia telah melanggar isi dari perjanjian. Dengan tidak melakukan pembayaran secara rutin maka pembiayaan atau kredit tersebut sudah digolongkan menjadi kredit bermasalah.

Apabila seorang nasabah dalam pembiayaan murabahah melakukan wanprestasi maka bank harus mengambil tindakan sesuai dengan kelalaian atau kealpaan yang telah diperbuat oleh nasabah, namun pada dasarnya apabila seorang nasabah wanprestasi maka bank akan mengupayakan agar nasabah tersebut melakukan prestasi atau kewajibannya. Dalam pembiayaan murabahah bank tidak akan membatalkan perjanjian kepada nasabah apabila nasabah telah wanprestasi, tetapi bank akan memberikan kesempatan bagi nasabah tersebut untuk melakukan kewajibannya.

#### **4. Penyelesaian pembiayaan Murabahah bermasalah**

Secara umum upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam bank syariah hampir sama dengan yang dilakukan oleh bank konvensional. Dalam

pembiayaan murabahah, yang dapat dikategorikan sebagai pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan murabahah yang termasuk dalam golongan dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet. Pembiayaan yang termasuk dalam kategori tersebut dikatakan sebagai kredit yang tidak berprestasi atau non performing loan (NPL).

Dalam hal bank syariah mengalami pembiayaan bermasalah maka ada beberapa hal yang dapat dilakukan yaitu :<sup>45</sup>

- I. Melakukan evaluasi ulang pembiayaan yang menyangkut :
  1. Aspek Yuridis
  2. Aspek pemasaran
  3. Aspek produktif
  4. Aspek keuangan
  5. Aspek yuridis
  6. Aspek Jaminan
  7. Aspek nilai jaminan
- II. Dari hasil evaluasi ulang pembiayaan maka diadakan musyawarah terlebih dahulu bilamana nasabah kooperatif dan usahanya masih mempunyai prospek maka akan dilakukan Proses Revitalisasi.
- III. Proses revitalisasi yaitu proses yang dilakukan apabila berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan yang dilakukan terdapat indikasibahwa usaha nasabah masih berjalan dan diyakini bahwa nasabah masih mampu dan mau untuk memenuhi kewajibannya kepada bank.

---

<sup>45</sup>Trisadini P.Usantai, *op.cit*, h. 13

Proses revitalisasi meliputi proses :

- a. Resceduling : Perubahan ketentuan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka jaminan.
- b. Reconditioning : perubahan sebagian atau seluruh ketentuan pembiayaan termasuk perubahan jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan.
- c. Restructuring : perubahahan sebagian atau seluruh ketentuan – ketentuan pembiayaan termasuk perubahan maksimum saldo pembiayaan.
- d. Bantuan manajemen : penyehatan pembiayaan melalui penempatan sumber daya insani pada posisi manajemen oleh bank, hal ini dilakukan bila :
  1. Permasalahan terjadi karena kesalahan manajemen.
  2. Sumber pengembalian pembiayaan masih potensial.

#### IV. 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. Proses Revitalisasi tidak dapat dilakukan sehingga dilakukan penyelesaian melalui jaminan lewat :

- a. Off set jaminan<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Pasal 12A Undang – undang no 10 tahun 1998

Yaitu penyelesaian pembiayaan dengan melalui penyerahan jaminan dengan cara pembelian jaminan oleh bank. Off set dilakukan apabila dalam prosesnya nasabah bersedia dengan suka rela untuk menjual jaminan kepada bank, penjualan jaminan kepada bank dilakukan dengan catatan bahwa jaminan tersebut akan segera dijual kembali oleh bank dan bukan untuk dimiliki

b. Eksekusi agunan

Jika nasabah tidak mempunyai sumber – sumber lain untuk membayar kembali kewajibannya, maka akan dilakukan eksekusi agunan yang dikuasai oleh bank.

V. Melalui BAMUI (Badan Arbitrase Muamalat Indonesia)

Sesuai dengan klausula yang terdapat pada perjanjian maka setiap sengketa yang timbul akan diselesaikan melalui BAMUI. Keputusan arbitrase merupakan keputusan yang bersifat final dan mengikat.

VI. Melalui proses litigasi

Proses litigasi hanya akan ditempuh oleh bank apabila nasabah beritikad tidak baik , yaitu tidak menunjukkan kemauan untuk membayar kewajibannya, sedangkan nasabah sebenarnya masih mempunyai kekayaan lain yang tidak dikuasai oleh bank atau sengaja disembunyikan atau mempunyai sumber – sumber lain untuk menyelesaikan pembiayaan.

VII. Penghapusan pembiayaan

- a. Dilakukan jika penyertaan sementara bank syariah telah lewat masa 5 (lima) tahun maka pembiayaan tersebut dihapus bukukan (write off)

- b. Penghapusan pembiayaan hanya diperkenankan terhadap nasabah yang sudah dilaporkan masuk dalam kualitas aktiva produktif golongan macet pada Bank Indonesia, bagi nasabah yang termasuk dalam golongan macet yang belum dilaporkan ke Bank Indonesia tidak diperkenankan untuk masuk dalam daftar penghapusan pembiayaan. Dana yang digunakan untuk menutup atau menghapus pembiayaan tersebut berasal dari penyisihan penghapusan aktiva produktif (PPAP) yang dibentuk oleh bank.

#### VIII. Permohonan Kepailitan

Apabila jaminan yang ada tidak dapat dicairkan, maka dalam hal ini bank dapat mengajukan pailit nasabah ke pengadilan niaga, pengajuan permohonan pailit tersebut bertujuan untuk memastikan pengembalian pembiayaan yang bersumber dari harta kekayaan nasabah.

Apabila suatu pembiayaan murabahah sudah berada dalam kategori dalam perhatian khusus maka bank biasanya berusaha untuk menelepon atau mengingatkan nasabah bahwa dia memiliki kewajiban untuk melunasi pembayaran kreditnya dan dia telah memiliki tunggakan kredit selama beberapa bulan. Apabila nasabah setelah diberitahu dan diingatkan masih tetap belum melakukan kewajibannya maka bank akan memberikan surat peringatan. Tetapi apabila telah melewati 270 hari atau kredit telah masuk kategori macet dan

nasabah masih belum dapat memenuhi kewajibannya maka bank akan mengirimkan surat peringatan terakhir melalui pengacara bank.<sup>47</sup>

Setelah surat peringatan dikirimkan oleh pengacara bank kemudian pihak bank akan mendatangangi nasabah untuk mengajak berbicara dan untuk mengetahui alasan – alasan kenapa nasabah sampai tidak melakukan kewajibannya. Jika diketahui bahwa ternyata nasabah tidak melakukan kewajibannya bukan karena itikad tidak baik maka bank akan mengambil dari sumber yang lain yang dimiliki oleh nasabah. Dengan contoh sebagai berikut:

Apabila seorang pegawai telah memiliki tunggakan pembiayaan murabahah dan ternyata diketahui dia menunggak karena dia dipecat maka bank dapat meminta sebagian dari pesangon atau uang jaminan hari tua yang diberikan oleh perusahaan tempat nasabah bekerja kepada nasabah untuk melunasi tunggakkannya tersebut

Jika setelah diajak berbicara ternyata nasabah masih menyanggupi untuk memenuhi kewajibannya maka bank dapat melakukan upaya penyelamatan terhadap usaha nasabah dengan jalan memberikan keringanan dan kemudahan kepada nasabah dalam bentuk<sup>48</sup> :

1. Restruktur terhadap pembiayaan nasabah.

Pemberian restruktur terhadap pembiayaan nasabah dapat diilustrasikan sebagai berikut:

---

<sup>47</sup> Wawancara dengan Bapak Pipin, Bank Mandiri Syariah Cabang Surabaya, tanggal 7 Desember 2004

<sup>48</sup> Wawancara dengan Bapak Pipin, Bank Mandiri Syariah Cabang Surabaya, tanggal 7 Desember 2004

Apabila untuk pembelian sebuah sepeda motor seharga Rp 12 juta bank mendapat keuntungan sebanyak Rp 2.400.000 selama 24 bulan, akan tetapi pada bulan ke 20 pembiayaan nasabah tersebut masuk ke dalam pembiayaan yang bermasalah dan sudah dalam kategori macet. Kemudian bank memberikan restruktur terhadap pembiayaan nasabah, yang semula jika pembiayaan tersebut lancar maka bank dapat memperoleh keuntungan Rp 100.000 setiap bulannya maka sesuai kesepakatan dengan nasabah bank dapat memotong keuntungan tersebut misalkan menjadi Rp 50.000 setiap bulan. Sehingga untuk angsuran ke 21 hingga 24 nasabah setiap bulannya dapat membayar Rp 550.000.

2. Reschedule terhadap pembiayaan.

Reschedule berupa perubahan ketentuan menyangkut jadwal pembayaran, dengan contoh sebagai berikut :

Apabila untuk pembelian sebuah sepeda motor seharga Rp 12 juta bank mendapat keuntungan sebanyak Rp 2.400.000 selama 24 bulan, akan tetapi pada bulan ke 20 pembiayaan nasabah tersebut masuk ke dalam pembiayaan yang bermasalah dan sudah dalam kategori macet. Kemudian setelah bank mengadakan pembicaraan dengan nasabah dan ternyata nasabah mampu membayar kembali pembiayaan tersebut 2 (dua) bulan lagi, maka bank dapat melakukan perubahan jadwal terhadap pembayaran pembiayaan nasabah tersebut sehingga nasabah dapat mulai melakukan pembayaran angsuran untuk bulan ke 21 dan seterusnya sebesar Rp 600.000 mulai dua bulan yang akan datang secara rutin setiap bulannya.



3. Restruktur dan reschedule pada pembiayaan secara bersama – sama.

Pemberian restruktur dan reschedule secara bersama – sama sangat dimungkinkan diberikan kepada nasabah sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah dengan melihat kemampuan dari nasabah tersebut.

Pemberian restruktur dan atau reschedule yang diberikan kepada nasabah sangat memungkinkan hal tersebut tidak memenuhi harga jual barang kepada nasabah dan bila hal tersebut terjadi maka yang menjadi prioritas dari bank bukan lagi untuk mendapatkan keuntungan melainkan mengutamakan pengembalian pokok pinjaman dari nasabah, sebab dana yang digunakan dalam pembiayaan tersebut merupakan dana masyarakat yang dititipkan oleh masyarakat kepada bank dalam bentuk simpanan.

Pemberian restruktur kepada nasabah dalam pembiayaan murabahah merupakan bentuk pemberian *muqasah*.<sup>49</sup> yang dilakukan oleh bank syariah. Pemberian muqasah adalah salah satu usaha yang dilakukan bank syariah untuk menyelesaikan pembiayaan murabahah bermasalah yang menggunakan prinsip jual beli. Dalam praktek perbankan syariah muqasah dapat diartikan sebagai keringanan atau rabat atau discount yang dikenakan terhadap margin keuntungan bank atas tranjsaksi jual beli antara bank dengan nasabahnya. Pemberian muqasah dapat dilakukan apabila :

- a. Seandainya pembeli membayar ( angsuran ) lebih awal.

---

<sup>49</sup> Secara etimologis muqasah berasal dari bahasa Arab yaitu Maqs, yang artinya potongan.

- b. Penjual secara sepihak ( karena satu atau lain hal ) menurunkan harga dalam arti mendedahkan karena debitur dalam keadaan kesulitan atau karena sebab lain.

Diluar situasi tersebut diatas, muqasah diberikan oleh bank syariah karena

- c. Nasabah meminta permohonan pada bank untuk memperoleh muqasah.

Dalam hal pemberian muqasah atas permintaan nasabah, bank syariah memberikan dengan tujuan sebagai daya saing antara bank syariah dan bank konvensional dalam menarik nasabah.

Teknik pemberian muqasah dilakukan oleh bank syariah hanya terhadap harga jual yang telah disepakati antara bank dengan debitur. Dalam hal ini potongan dilakukan oleh bank hanya pada komponen atau porsi margin keuntungan bank dan bukan pada komponen atau porsi pokok pembiayaan.

Jika seorang nasabah tidak melakukan kewajibannya yaitu tidak membayar angsuran secara rutin karena keadaan ekonominya yang mendesak dengan kata lain dia tidak memiliki itikad tidak baik maka bank tidak diperkenankan untuk mengenakan denda pada nasabah tersebut. Tetapi jika seorang nasabah tidak melakukan kewajibannya dengan itikad yang tidak baik maka bank dapat mengenakan denda pada nasabah tersebut. Uang yang didapatkan dari denda tersebut diletakkan pada rekening tersendiri dan itu bukanlah salah satu pendapatan dari bank syariah, namun uang tersebut akan digunakan untuk perbuatan – perbuatan sosial.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Catatan Perkuliahan Hukum Perbankan Syariah

Penyelesaian melalui jaminan dilakukan apabila proses revitalisasi yang meliputi pengambilan dana dari sumber lain yang dimiliki nasabah, restruktur dan reschedule tidak dapat dilakukan, atau apabila nasabah sudah tidak memiliki usaha lainnya. Penyelesaian melalui jaminan dapat dilakukan dengan cara bank membeli jaminan tersebut sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah dan kemudian bank menjual kembali jaminan tersebut kepada pihak ketiga. Pembelian jaminan oleh bank dilakukan dengan tujuan untuk mempercepat proses penyelesaian. Selain melakukan pembelian terhadap agunan, bank juga dapat melakukan eksekusi terhadap agunan yang bertujuan untuk pelunasan kredit, hal tersebut sudah terlebih dahulu diikat secara yuridis dan dituangkan dalam perjanjian. Penjualan yang dilakukan bank setelah melakukan eksekusi terhadap agunan dilakukan secara bersama – sama dengan nasabah. Sisa penjualan dari agunan setelah dipotong dengan pinjaman dari nasabah akan menjadi milik nasabah.

Apabila dalam penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah tersebut menimbulkan sengketa atau apabila nasabah tidak mau kooperatif dan beritikad tidak baik maka bank akan menempuh jalan litigasi atau penyelesaian melalui pengadilan. Akan tetapi hal itu jarang dilakukan sebab antara bank dan nasabah biasanya memiliki emosi keagamaan yang sama sehingga antara bank dan nasabah masing – masing tidak mau saling berbuat zalim.

## BAB IV

## PENUTUP

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **Kesimpulan.**

1. Pada pembiayaan murabahah terdapat hubungan jual beli antara bank dan nasabah. Kapasitas bank disini adalah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Walaupun kedudukan bank dalam pembiayaan murabahah adalah sebagai penjual tetapi pengadaan barang dilakukan oleh nasabah itu sendiri. Dalam pembiayaan ini bank mengangkat nasabah sebagai agen dari bank dan kewajiban dari bank hanyalah menyediakan fasilitas pembiayaan apabila nasabah telah memenuhi persyaratan yang diminta oleh bank. Kepemilikan barang dalam pembiayaan murabahah langsung atas nama dari nasabah itu sendiri seketika setelah nasabah selesai melakukan transaksi pembelian dengan supplier barang, tetapi bukti kepemilikan tersebut dipegang oleh bank yang fungsinya adalah sebagai jaminan bagi bank agar nasabah memiliki kesungguhan dalam melunasi pokok pembiayaan beserta margin keuntungan yang diperoleh oleh bank. Sebagai pembeli nasabah melakukan pembayaran dengan cara tangguh (pada tanggal jatuh tempo). Nasabah wajib melakukan pembayaran secara rutin setiap bulannya kepada bank hingga tanggal jatuh tempo pembayaran tersebut berakhir.
2. Dalam menyelesaikan pembiayaan murabahah bermasalah tindakan yang diambil oleh bank bank syariah pada dasarnya sama dengan upaya yang

dilakukan oleh bank konvensional dalam menyelesaikan kredit yang bermasalah, diantaranya adalah pemberian restruktur dan atau reschedule pada pembiayaan. Pada pembiayaan murabahah pemberian restruktur yang diberikan oleh bank syariah dikenal dengan istilah Muqasah yang dalam praktek perbankan syariah diartikan sebagai pemberian keringanan atau discount atau rabat yang dikenakan terhadap margin keuntungan bank atas transaksi jual beli antara bank dengan nasabah. Pemberian muqasah ini umumnya diberikan oleh bank pada pembiayaan yang bersifat jual beli, salah satunya adalah pembiayaan murabahah. Upaya penyelesaian secara litigasi umumnya jarang ditempuh oleh bank sebab bank lebih mengutamakan jalan musyawarah, jalan litigasi baru ditempuh oleh bank apabila nasabah tidak beritikad baik dalam menyelesaikan sengketa.

### **Saran**

1. Prinsip kehati – hatian wajib diterapkan secara benar oleh bank syariah dalam menangani suatu pembiayaan. Prinsip kehati – hatian tersebut berfungsi untuk mencegah terjadinya pembiayaan yang bermasalah. Dalam memberikan suatu pembiayaan bank syariah wajib memperhatikan akan terjadinya resiko pembiayaan bermasalah pada pembiayaan yang akan diberikan tersebut, sebab dana yang disalurkan oleh bank dalam bentuk pembiayaan tersebut merupakan dana yang dititipkan oleh nasabah kepada bank.

2. Dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah upaya yang diambil oleh bank syariah harus didukung dengan sumber daya manusia yang baik dan yang mau menjalankan prosedur secara benar dan tepat. Sehingga proses penyelesaian sengketa dapat berjalan dengan benar dan menguntungkan masing – masing pihak, baik itu nasabah dan juga bank syariah itu sendiri

# DAFTAR BACAAN



## Daftar Bacaan

### Buku:

Antonio, Muhammad Syafi'I, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, Jakarta, 2001

Bank Indonesia, *Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Bank Bagi Hasil*, Jakarta, 1993

Purwaatmadja, Karnaen dan Muhammad Syafi'I Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta, 1992

Siamat, Dahlan, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta 1999

Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan XII, Intermasa, Jakarta, 1987

Sumitro, Warkum, *Asas – asas Perbankan Islam dan Lembaga – Lembaga Terkait*, Raja Grafindo, Jakarta, 2001

### Makalah:

Syahdeni, Sutan Remy “ *Pencegahan dan Penanggulangan Kredit Bermasalah* “, Makalah Magister Hukum Universitas Surabaya, Surabaya 1995

Trisadini, P Usanti “ *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah* “ Yuridika Vol 19 No 1, Surabaya 2004

### Peraturan Perundang – Undangan:

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04 / DSN – MUI / IV / 2000

Peraturan Bank Indonesia No 5 / 7 / PBI / 2003, *tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah*

Peraturan Bank Indonesia No 5 / 9 / PBI / 2003, *tentang Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah*

Undang – Undang No 10 Tahun 1998 *tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*

# LAMPIRAN

Surabaya, 22 Nopember 2004  
No. 6/1750/008/SP3

Kepada Yth,  
Perihal: Persetujuan Fasilitas Pembiayaan Al Murabahah

*Assalamu'alaikum Wr. WB.*

Menunjuk Surat Permohonan Saudara perihal permohonan fasilitas pembiayaan untuk pembelian mobil, dengan ini kami sampaikan bahwa PT. Bank Syariah Mandiri pada prinsipnya dapat menyetujui permohonan Saudara tersebut dengan kondisi sebagai berikut :

**A. Struktur Fasilitas**

- |                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| 1. Jenis Pembiayaan       | : Al Murabahah                 |
| 2. Tujuan Pembiayaan      | : Pembelian Mobil              |
| 3. Harga Pokok            | : Rp 50.000.000,00             |
| 4. Margin                 | : Rp 23.032.869,63             |
| 5. Harga Jual             | : Rp 73.032.869,63             |
| 6. Jangka Waktu           | : 4 Tahun (48 bulan)           |
| 7. Pembayaran Angsuran    | : Rp 1.521.518,12 / bulan      |
| 8. Biaya Administrasi     | : 1 % pokok pembiayaan         |
| 9. Biaya keterlambatan    | : Rp (0,00069 x angsuran/hari) |
| 10. Pengikatan Pembiayaan | : Notariil                     |
| 11. Pengikatan Jaminan    | : Notariil                     |

**B. Jaminan**

BPKB B No. 0922284 G Toyota Kijang tahun 2001, No. Polisi B 8304 GX an. Ir. Bambang Heru Tjahjono.

**C. Syarat-syarat penandatanganan Akad Pembiayaan :**

1. Telah menandatangani SP3 diatas materai Rp. 6.000,00 disetujui suami dan membuka tabungan di BSM Surabaya sebagai media untuk pembayaran biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan fasilitas pembiayaan yang diperoleh dan pembayaran angsuran tiap bulan.
2. Melunasi biaya - biaya :
  - a. Administrasi
  - b. Asuransi jiwa dan kendaraan dengan Banker's Clause Bank Syariah Mandiri

**D. Syarat-syarat pencairan pembiayaan :**

1. Telah menandatangani Akad Murabahah dan Fidusia secara Notariil.

2. Telah menyetor biaya cadangan untuk pembayaran biaya yang terkait dengan perjanjian pembiayaan ke rekening Ybs di Bank Syariah Mandiri.
3. Telah menyerahkan bukti pengikatan hak tanggungan atau minimal covernote dari Notaris sebagai tanda bukti telah dilakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan.

E. Syarat-syarat Lainnya :

1. Selama pembiayaan di BSM belum lunas, Saudara berkewajiban untuk :
  - a. Menyerahkan bukti pembelian dari barang-barang yang diajukan dalam pembiayaan.
  - b. Tidak diperkenankan menjual/mengalihkan jaminan tanpa persetujuan Bank Syariah Mandiri.
  - c. Nasabah wajib mengikuti asuransi jiwa dengan nilai pertanggungan minimal sebesar plafond pembiayaan.
  - d. Nasabah wajib mengikuti segala ketentuan-ketentuan yang berlaku di BSM.
2. Nasabah dilarang untuk mengajukan fasilitas pembiayaan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari BSM.
3. Kelalaian atau keterlambatan Bank dalam menggunakan haknya sesuai dengan isi akad pembiayaan tidak berarti sebagai pelepasan hak.
4. Jika 3 kali melakukan menunggak angsuran/wanprestasi maka jaminan akan diambil alih (disita) oleh Bank Syariah Mandiri untuk dilakukan penjualan.

Apabila Saudara menyetujui syarat dan ketentuan diatas, harap Saudara menandatangani copy surat ini diatas meterai Rp.6.000,00 dan segera mengembalikan pada kami selambat-lambatnya 10 hari dari tanggal persetujuan permohonan ini.