

## BAB III

### PEMBAHASAN

#### 3.1 Pengertian Murabahah

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam murabahah, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>1</sup> Sedangkan Undang-Undang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Ketentuan harga jual bank ditetapkan pada awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama jangka waktu pembayaran angsuran termasuk jika dilakukan perpanjangan.

Akad murabahah biasanya digunakan oleh bank untuk memfasilitasi nasabah melakukan pembelian berupa barang konsumsi, investasi, maupun modal kerja.<sup>2</sup>

#### 3.2 Landasan Hukum Murabahah

- Al-Qur`an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ..... ( النساء/ ٤: ٢٩ )

---

<sup>1</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani. 2001), hlm. 101.

<sup>2</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press. 2008), hlm. 108.

" Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu ... " (QS. An-Nisa 29)

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا... (البقرة/٢: ٢٧٥)

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

(QS. Al-Baqarah 275)

- Al-Hadits

عَنْ سُهَيْبِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثَ

فِيهِنَّ الْبَرَكَهَاتُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

( رواه ابن ماجه )

" Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw. Bersabda, "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)

- Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 Pasal 21 tentang kegiatan usaha BPRS yaitu menyalurkan dana kepada masyarakat salah satunya dalam bentuk pembiayaan berdasarkan akad murabahah.
- Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan umum murabahah.

### 3.3 Rukun dan Syarat Murabahah

- Rukun Murabahah
  - a. *Al-'Aqidain*, para pihak yang terlibat langsung dengan akad.
  - b. *Mahallul 'aqd* (obyek akad), yakni sesuatu yang hendak diadakan.
  - c. *Sighat al-'aqd*, yakni pernyataan kalimat akad yang biasanya dilaksanakan melalui pernyataan *ijab* dan *qabul*.<sup>3</sup>
- Syarat Murabahah
  - a. Yang berkenaan dengan 'aqid : harus cakap bertindak hukum.
  - b. Yang berkenaan dengan akadnya sendiri : adanya kesesuaian antara *ijab* dan *qabul*, berlangsung dalam majlis akad.
  - c. Yang berkenaan dengan obyek jual beli : barangnya ada, berupa mal mutaqaawwim, milik sendiri, dan dapat diserahkan ketika akad.

### 3.4 Skema Murabahah

Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.

Barang yang menjadi obyek jual beli harus diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga

---

<sup>3</sup> Ghufron A. Mas`adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo. 2002), hlm. 78.

perolehan, dan spesifikasinya. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan murabahah. Kesepakatan atas margin murabahah ditentukan hanya satu kali pada awal pembiayaan dan tidak berubah selama periode pembiayaan yang telah ditentukan.<sup>4</sup>

**Bagan. 3.1. Skema Murabahah**



### 3.5 Prosedur Pembiayaan Murabahah di BPRS Suriyah Cabang Semarang

Sebagai tahap awal pemberian pembiayaan, BPRS Suriyah cabang Semarang memberlakukan beberapa syarat pengajuan awal, di antaranya :

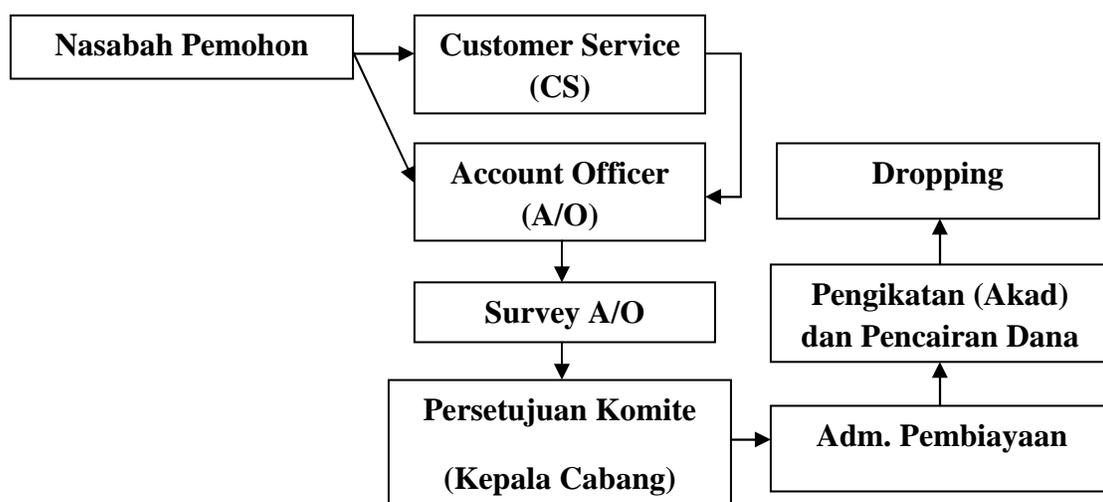
- a. Fotokopi KTP dan Kartu Keluarga.
- b. Fotokopi surat nikah (bagi yang sudah berkeluarga).
- c. Slip/surat keterangan gaji 3 bulan terakhir.
- d. SIUP/NPWP.
- e. Fotokopi jaminan/agunan.

<sup>4</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. 2010), hlm. 133.

Kemudian alur prosedur pemberian pembiayaan di BPRS Suriyah cabang Semarang dapat dilihat pada skema di bawah ini.<sup>5</sup>

**Bagan. 3.2.**

**Prosedur Pembiayaan Murabahah di BPRS Suriyah Cabang Semarang**



### 3.6 Faktor-Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Penyebab terjadinya kredit bermasalah pada bank konvensional dapat pula terjadi pada bank syariah. Pembiayaan bermasalah disebabkan karena nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank karena faktor internal maupun eksternal. Faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut.

- Faktor Internal

Faktor internal bank yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah antara lain :<sup>6</sup>

- Manajemen pembiayaan yang kurang baik.

<sup>5</sup> Wawancara bagian Administrasi Pembiayaan: Asyiful Umam, S.Ei (Selasa tanggal 26 Februari 2013 pukul 15.30)

<sup>6</sup> Wawancara Kepala Cabang: Anang Jatmoko Setiaji, S.E (Senin tanggal 22 April 2013 pukul 10.30)

- Analisis Pembiayaan tidak memiliki integritas yang baik sehingga melakukan analisis yang kurang mendalam.
- Pengawasan dan pembinaan bank setelah pembiayaan diberikan tidak memadai.
- Laporan keuangan yang diberikan tidak lengkap.
- Perencanaan yang kurang matang.

Sedangkan faktor internal nasabah peminjam yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah antara lain :

- Penyalahgunaan pembiayaan oleh nasabah yang tidak sesuai dengan tujuan perolehannya.
- Usaha nasabah yang mengalami penurunan akibat *overhead cost* yang tinggi.
- Nasabah kurang cakap dalam usaha tersebut.
- Pemberian pembiayaan yang kurang cukup atau berlebihan jumlahnya dibandingkan dengan kebutuhan yang sesungguhnya.

- Faktor Eksternal

Faktor-faktor eksternal bank dan nasabah yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah antara lain :<sup>7</sup>

- Aspek pasar yang kurang mendukung.
- Kurangnya kemampuan daya beli masyarakat.
- Kebijakan pemerintah yang berubah-ubah.
- Pengaruh lain di luar usaha.
- Kenakalan peminjam atas dana pembiayaan yang diterima.
- Terjadinya *force majeure* terhadap proyek nasabah.

---

<sup>7</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN. 2002), hlm. 267.

### 3.7 Analisa Pembiayaan di BPRS Suriyah Cabang Semarang

Dalam melakukan analisa pembiayaan, pihak BPRS Suriyah cabang Semarang memperhatikan beberapa aspek (5C) yang berkaitan dengan kondisi calon debitur. Beberapa aspek tersebut di antaranya adalah :

a. Character (watak)

Watak calon debitur perlu diteliti oleh analis pembiayaan untuk memastikan apakah layak untuk menerima pembiayaan. Karakter pemohon pembiayaan dapat diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi nasabah dan bank-bank lain tentang perilaku, kejujuran, pergaulan, dan ketaatannya dalam memenuhi pembayaran transaksi. Di BPRS Suriyah cabang Semarang, penilaian karakter meliputi :

- Penelitian umur : batas maksimal umur pemohon pada saat pembiayaan jatuh tempo adalah 65 tahun. Hal ini berdasarkan asumsi bahwa pemohon yang bersangkutan pada saat itu sudah tidak produktif sehingga jika pemohon mengajukan permohonan pembiayaan telah berumur 60 tahun maka jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun.
- Penelitian pendidikan : semakin tinggi pendidikan nasabah berarti semakin bertanggung jawab terhadap pembiayaan yang telah diajukan.
- Penelitian pengalaman bisnis : semakin berpengalaman nasabah dalam bisnis maka akan semakin meyakinkan bank untuk mendanai. Batasan minimal pengalaman nasabah adalah 2 tahun dalam bidang dan tempat usaha yang sama. Jika kurang dari 2 tahun perlu ditambah dengan surat keterangan dari pihak yang berwenang serta pertimbangan khusus dari komite pembiayaan.

- Ulet dalam bisnis : keuletan dalam bisnis merupakan faktor utama yang sangat menentukan kesuksesan usaha nasabah.
- Kejujuran : sifat jujur dan bijaksana adalah sifat yang harus dimiliki oleh nasabah. Penilaian kejujuran merupakan tugas Account Officer (A/O) selaku analis pembiayaan yang dapat diketahui dari wawancara atau pengamatan atas kegiatan nasabah sehari-hari.

b. Capacity (kemampuan)

Calon debitur perlu dianalisis mengenai kemampuan membayar kembali pembiayaan yang diajukan. Hal ini bisa dilihat dari analisis aspek keuangan yang meliputi :

- Meneliti apakah nasabah yang bersangkutan pernah memiliki pembiayaan baik pada bank intern maupun bank lain dengan hasil print out Sistem Informasi Debitur (SID).
- Meneliti informasi keuangan pemohon yang berisi tentang nilai aset (kekayaan) keseluruhan.
- Meneliti aktivitas rekening calon debitur didasarkan pada saldo rata-rata bulanan. Semakin tinggi saldo rata-rata di bank maka semakin baik.
- Menghitung besarnya kemampuan bayar nasabah.

c. Capital (modal)

Analisis modal dilakukan dengan melihat efektivitas penggunaan modal yang dapat dilihat dari laporan keuangan serta mengetahui berasal dari mana saja sumber modal yang ada sekarang ini.

d. Condition (kondisi ekonomi)

Dalam menilai pembiayaan yang akan dibiayai, usaha yang dimiliki calon debitur harus benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut bermasalah relatif kecil.<sup>8</sup>

e. Collateral (jaminan)

Jaminan yang diberikan calon debitur merupakan faktor penting dalam menentukan keputusan pemberian pembiayaan. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan dan keabsahannya harus diteliti sehingga jika terjadi pembiayaan bermasalah maka jaminan inilah yang akan mengcover. Di BPRS Suriyah cabang Semarang, verifikasi jaminan dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- Account Officer (A/O) meneliti bukti kepemilikan agunan, bentuk, nilai, dan letak keberadaan dari barang agunan tersebut. Apabila bukti kepemilikannya sah, maka dapat dilakukan penilaian atas agunan tersebut.
- Nilai likuidasi agunan minimum sebesar 125% dari plafond pembiayaan apabila pembiayaan dijamin dengan barang tidak bergerak dan 165% dari plafond pembiayaan untuk pembiayaan yang dijamin dengan barang bergerak.<sup>9</sup>

Selain prinsip 5C diatas, adanya penilaian kesesuaian dalam penerapan prinsip syariah juga tidak boleh dilupakan agar penyaluran dana yang diberikan maslahat bagi kedua belah pihak.

---

<sup>8</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Pers. 2010), hlm. 109.

<sup>9</sup> Wawancara Kepala Bagian Marketing: Umar Faruq (Jumat tanggal 22 Februari 2013 pukul 13.30)

### **3.8 Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah di BPRS Suriyah Cabang Semarang**

Resiko yang terjadi dalam pembiayaan adalah pembayaran angsuran yang tertunda atau ketidakmampuan debitur untuk membayar kewajiban yang telah dibebankan. Untuk mengantisipasi hal tersebut, pihak bank harus mampu menganalisis penyebab permasalahannya. Cara meminimalisir resiko pembiayaan salah satunya adalah menjalankan prosedur perusahaan dengan baik. Adanya pembinaan berkala bagi debitur juga sangat diperlukan dengan cara melakukan survei tiap minggu untuk mengetahui apakah penggunaan dana sesuai dengan pengajuan awal. Jika debitur menggunakan dana dengan tepat guna, maka Account Officer (A/O) tetap melanjutkan pembinaan dan melakukan kontrol atas guna pembiayaan. Sedangkan jika debitur diketahui menggunakan dana dengan tidak tepat guna, maka pihak bank berhak memblokir/mengamankan dana pembiayaan yang telah dicairkan.

Bank harus transparan dan obyektif jika terdapat penyaluran dana yang bermasalah. Penanganan penyaluran dana bermasalah juga harus dilakukan secara dini agar memudahkan upaya penyelesaiannya. Dalam upaya untuk meningkatkan pemantauan secara dini terhadap penyaluran dana yang diduga akan merugikan bank, maka BPRS Suriyah melakukan beberapa strategi, di antaranya adalah :

- Memantau perkembangan nasabah dengan melihat rekap data angsuran tiap bulannya. Jika Account Officer (A/O) menemukan indikasi adanya debitur yang terlambat membayar angsuran, maka A/O wajib melakukan kunjungan dan menanyakan penyebab keterlambatan debitur untuk mengangsur. Saat ada masalah yang dijumpai debitur, tugas A/O yaitu menanggapi keluhan – keluhan nasabah atas keterlambatannya.

- Gali masalah yang dimiliki debitur. Jika debitur bersikap baik dan terbuka terhadap masalah yang dia miliki, pihak bank dapat meringankan angsuran dengan cara rescheduling. Namun jika debitur tidak mau menyampaikan keluhannya dan cenderung bersikap tidak baik, maka pihak bank berhak memberikan teguran secara prosedural.
- Debitur yang mengalami kemacetan dalam memenuhi kewajibannya harus dimotivasi untuk membenahi dan mengantisipasi penyebab kemacetan angsuran. Untuk itu perlu digali potensi yang ada pada debitur agar dana yang telah diterima lebih efektif dalam penggunaannya.

Ada berbagai cara yang dapat dilakukan oleh bank untuk menangani pembiayaan bermasalah, salah satunya dengan asas 3R yang meliputi rescheduling, reconditioning, dan restructuring. Namun BPRS Suriyah hanya menggunakan satu metode yaitu rescheduling dikarenakan adanya resiko yang lebih besar jika menerapkan asas reconditioning dan restructuring.<sup>10</sup> Rescheduling atau penjadwalan ulang merupakan perubahan syarat pembiayaan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang dan perubahan besarnya angsuran pembiayaan.<sup>11</sup> Fasilitas rescheduling ini hanya dapat diberikan kepada debitur yang menunjukkan iktikad baik dan karakter yang jujur serta ada keinginan untuk membayar. Proses rescheduling meliputi :

---

<sup>10</sup> Wawancara Kepala Cabang: Anang Jatmoko Setiaji, S.E (Senin tanggal 22 April 2013 pukul 10.30)

<sup>11</sup> Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: Bumi Aksara. 2005), hlm. 115.

a. Memperpanjang jangka waktu pembiayaan

Debitur diberi keringanan dalam jangka waktu pembiayaan, misalnya perpanjangan jangka waktu pembiayaan dari 6 bulan menjadi satu tahun sehingga debitur mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.

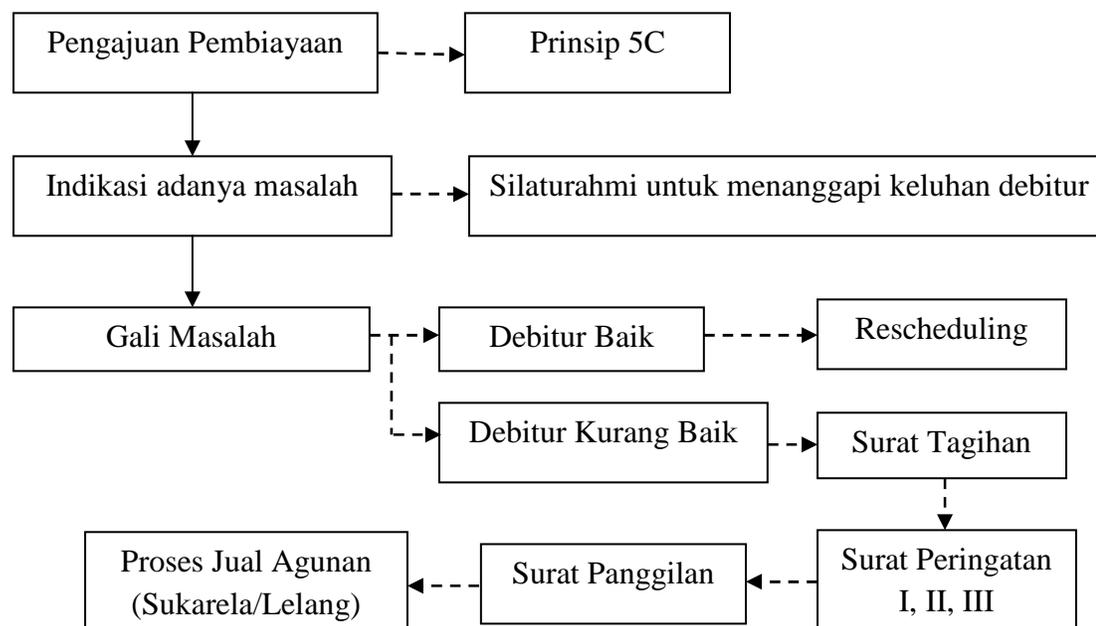
b. Memperpanjang jangka waktu angsuran

Hampir sama dengan proses sebelumnya, jangka waktu angsuran diperpanjang misalnya dari 36 kali menjadi 48 kali pembayaran sehingga jumlah angsuran pun mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.

Debitur yang karakternya kurang baik karena adanya unsur kesengajaan untuk tidak membayar kewajibannya, pihak BPRS Suriyah memberlakukan surat peringatan setelah adanya upaya pembinaan sebelumnya. Surat peringatan ini diberikan secara bertahap sesuai dengan kebijakan bank. Langkah-langkah penanganan pembiayaan bermasalah ini bisa dilihat pada skema di bawah ini.

**Bagan. 3.3.**

**Skema Penanganan Pembiayaan Bermasalah di BPRS Suriyah Cabang Semarang**



### 3.9 Analisis

Penerapan rescheduling dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah di BPRS Suriyah ternyata dapat meminimalisir resiko tidak terbayarnya pembiayaan yang diberikan. Hal ini juga berdampak pada penurunan Non Performing Financing (NPF) yang merupakan salah satu tolak ukur kesehatan sebuah bank. Sedangkan kebijakan bank untuk tidak memberikan solusi dengan cara reconditioning dan restructuring merupakan bentuk mitigasi terhadap kemungkinan kerugian yang lebih besar di kemudian hari.

BPRS Suriyah pun tidak menjadikan sita agunan sebagai cara singkat menyelesaikan pembiayaan bermasalah sehingga pengembalian atas dana yang dipinjamkan menjadi relatif lama. Namun bagi debitur yang beretikat kurang baik, sita jaminan tetap dilakukan sebagai

langkah represif guna menyelesaikan pembiayaan macet. Inilah ciri kesyariahan sebuah bank yang mengutamakan nilai keadilan dalam mengambil keputusan terhadap kepentingan umat.