

## **RESTRUKTURISASI PEMBIAYAAN MURABAHAH Analisis Yuridis Peraturan Bank Indonesia**

Oleh:

**Arif Hariyanto, Moh. Asra & Wilda Al-Hanun**

Universitas Ibrahimy Situbondo

arifalrhandy@gmail.com

mohammadasra64@gmail.com

wildaal-hanun@gmail.com

### *Abstract:*

This study examines how the restructuring process occurred in the financing of murabahah problems both in Islamic banking and in other sharia business units. The problematic financing case occurs suddenly, because in general before experiencing a problematic phase, at this stage the bank will warn customers in a familial manner. Basically, the implementation of the Murabahah Restructuring is carried out with the principle of prudence and sharia principles through the rescheduling process, re-requirements, and rearrangement. In general, how this restructuring process must be in accordance with Bank Indonesia Regulation number No. 10/18/ PBI/2008 as amended by Bank Indonesia Regulation Number 13/9PBI/2011 concerning financing restructuring for Islamic banks and Islamic business units

**Keywords:** Murabahah, Analisis Yuridis, Bank Indonesia

### **A. Pendahuluan**

Perkembangan aktivitas ekonomi yang sangat cepat itu ditimbulkan oleh berkembangnya peradaban manusia. Perkembangan peradaban manusia ini diiringi dengan berkembangnya kebutuhan manusia untuk memenuhi kebutuhannya. seseorang tidak akan mungkin akan terpenuhi kebutuhannya tanpa ada hasil kerja orang lain .oleh karena itu di perlukan barang atau jasa antara orang yang satu dengan orang yang lainnya agar masing-masing kebutuhannya dapat di penuhi.<sup>1</sup>

Maka merupakan sunnatullah bahwa manusia selain sebagai makhluk individu juga mempunyai dimensi makhluk sosial yang berarti harus hidup dengan individu lainnya.seperti saling bekerjasama dan memberikan bantuan kepada orang lain, saling bermuamalh untuk memenuhi hajat hidupnya dan mencapai kesejahteraan dalam hidupnya .

---

<sup>1</sup> Subagyo, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya* ,hlm.5.

dalam islam hal ini sangat di anjurkan sebagaimana firman allah swt dalam surat Al – maidah ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

“dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong – menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran” (QS. Al-maidah: 2)

Diantara jenis kerjasama dan tolong-menolong yang telah membudaya dikalangan masyarakat adalah pinjam-meminjam dan hutang-piutang. bentuk kerjasama diantara masyarakat tersebut banyak melalui lembaga keuangan tersebut di sebabkan karena lembaga keuangan sangat di perlukan dalam sirkulasi perekonomian modern sebagai mediator antara kelompok masyarakat yg kelebihan dana dan kelompok masyarakat yg sangat memerlukan dana.

Keberadaan perbankan islam di tanah air telah mendapatkan pijakan kokoh setelah lahirnya undang-undang perbankan nomor 7 tahun 1998 yang direvisi melalui undang-undang nomor 10 tahun 1998 , yang dengan tugasnya mengakui keberadaan dan berfungsinya bank bagi hasil atau bank islam, dengan demikian, bank ini adalah yang beroperasi dengan prinsip bagi hasil. Bagi hasil adalah prinsip muamalah berdasarkan syariah dalam melakukan kegiatan usaha bank.

Berbicara tentang peranan sesuatu, tidak dapat dipisahkan dengan fungsi dan kedudukan sesuatu itu. Diantara peranan perbankan bank islam yaitu: 1) Memurnikan operasional perbankan syariah sehingga dapat lebih meningkatkan kepercayaan masyarakat; 2) Meningkatkan kesadaran syariah umat islam sehingga dapat memperluas segmen dan pangan pasar perbankan syariah; dan 3) Menjalin kerjasama dengan para ulama karena bagaimanapun peran ulama, khususnya di indonesia sangat dominan bagi kehidupan umat islam.<sup>2</sup>

Adanya bank islam diharapkan dapat memberikan sumbangan terhadap pertumbuhan ekonomi masyarakat melalui pembiayaan – pembiayaan yang di keluarkan oleh bank islam. Dalam melakukan transaksi pembiayaan sebelumnya antara pihak bank dan nasabah selalu membuat kesepakatan yang di setuju oleh kedua pihak, dan kesepakatan tersebut tertuang dalam sebuah akad pembiayaan murabahah. dengan demikian keduanya secara otomatis telah terikat oleh perjanjian dan hukum yang telah dibuat bersama, akan tetapi dalam perakteknya, kadang di jumpai cidera janji yang dilakukan oleh pihak nasabah di karenakan

---

<sup>2</sup> Muahammad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: Unit Penerbit Dan Oercetakan (UPP), 1987), hlm. 6.

tidak melaksanakan kewajibannya terhadap bank sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.<sup>3</sup>

Kasus pembiayaan bermasalah tersebut terjadinya secara tiba-tiba, karena pada umumnya sebelum mengalami tahap bermasalah, pada tahap ini dari pihak bank akan memperingatkan nasabah secara kekeluargaan. apabila tidak bisa maka akan diakad ulang. lebih lanjut apabila pembiayaan memasuki tahap kemacetan maka pihak debitur telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji.

## **B. Pembiayaan**

### **1. Pengertian pembiayaan**

Pengertian pembiayaan menurut kamus pintar ekonomi syariah, pembiayaan diartikan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: a) Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah; b) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk muntahiyah bit tamlik; c) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna'; d) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan e) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah serta UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.<sup>4</sup> Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.<sup>5</sup>

Menurut UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah menjadi UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan dalam pasal 1 nomor (12):

"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"

---

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta : Intermedia , 1996), hlm.1.

<sup>4</sup> Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, (Gramedia Pustaka Utama, 2010), <http://google.co.id/books>. tgl 13 april 2017.

<sup>5</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: YKPN, 2005), hlm.17.

Jika dilihat pada bank umum, pembiayaan disebut *loan*, sementara di bank syariah disebut *financing*. Sedangkan balas jasa yang diberikan atau diterima pada bank umum berupa bunga (*interest loan atau deposit*) dalam persentase pasti. Sementara pada perbankan syariah, dengan memberi dan menerima balas jasa berdasarkan perjanjian (akad) bagi hasil, margin dan jasa. Dalam hal ini pembiayaan merupakan fungsi intermediasi bank, dimana menyalurkan dana masyarakat berupa pembiayaan yang diperoleh dari dana deposito masyarakat.

## 2. Tujuan Pembiayaan

Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu: tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro dijelaskan bahwa pembiayaan bertujuan:

- a. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat di akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.
- b. Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat agar mampu meningkatkan daya produksinya.
- c. Membuka lapangan kerja baru artinya dengan di bukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerpap tenaga kerja.

Adapun secara mikro, pembiayaan bertujuan untuk:

- a. Upaya memaksimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha.
- b. Upaya meminimalkan resiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan resiko yang mungkin timbul.
- c. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumberdaya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya manusia serta sumber daya modal.

Tujuan pembiayaan yang lain terdiri dari dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan:

- a. *Profitability* yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah.

- b. *Safety* yakni keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.<sup>6</sup>

### 3. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan yang diselenggarakan oleh bank syariah secara umum berfungsi untuk: *Pertama*, Meningkatkan daya guna uang. Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

*Kedua*, Meningkatkan daya guna barang. Dalam peningkatan daya guna barang ini meliputi: 1) Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* bahan tersebut meningkat dan 2) Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.

*Ketiga*, Meningkatkan peredaran uang. Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes dsb. *Keempat*, Menimbulkan kegairahan berusaha. Pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank kemudian digunakan memperbesar volume usaha dan produktivitasnya. *Kelima*, Stabilitas Ekonomi. Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilisasi diarahkan pada usaha-usaha: a) Pengendalian inflasi; b) Peningkatan ekspor; dan c) Rehabilitasi prasarana.

Dari fungsi diatas bisa dikatakan bahwa, masyarakat yang memiliki uang berlebihan dan dititipkan di bank maka uang tersebut akan dimanfaatkan oleh orang lain untuk usaha, sehingga mendapatkan hasil. Hasil tersebut yang kemudian diberikan sesuai proporsi dan nisbah yang ditentukan kepada nasabah penyimpanan dana dan juga bank sebagai pengelola.

### 4. Jenis-Jenis Pembiayaan

Pembiayaan bank syariah dibedakan menjadi beberapa jenis antara lain<sup>7</sup>: *Pertama*, Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaan. dilihat dari tujuan penggunaannya, pembiayaan dibagi menjadi tiga jenis yaitu pembiayaan investasi, modal kerja, dan konsumsi. Perbedaan masing-

---

<sup>6</sup> Ibid, hlm. 19.

<sup>7</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta, Kencana Group 2011), hlm. 114.

masing jenis pembiayaan disebabkan karena adanya perbedaan tujuan penggunaannya. Perbedaan ini juga akan mempengaruhi pada pencairan, pembayaran angsuran, dan jangka waktunya.

*Kedua*, Pembiayaan dilihat dari jangka waktunya meliputi: 1) Pembiayaan Jangka Waktu Pendek. Pembiayaan yang diberikan dengan jangka waktu maksimal satu tahun. Pembiayaan jangka pendek biasanya diberikan oleh bank syariah untuk membiayai modal kerja perusahaan yang mempunyai siklus usaha dalam satu tahun, dan pengembaliannya disesuaikan dengan kemampuan nasabah, 2) Pembiayaan Jangka Waktu Menengah. Diberikan dengan jangka waktu antara satu tahun hingga 3 tahun. Pembiayaan ini dapat diberikan dalam bentuk pembiayaan modal kerja, investasi, dan konsumsi; dan 3) Pembiayaan Jangka Panjang. Pembiayaan jangka waktunya lebih dari tiga tahun. Pembiayaan ini pada umumnya diberikan dalam bentuk pembiayaan investasi, misalnya untuk pembelian gedung, pembanguna proyek, pengadaan mesin dan pralatan, yang nominalnya besar serta pembiayaan konsumsi yang nilainya besar, misalnya pembiayaan untuk pembelian rumah.

*Ketiga*, Pembiayaan dilihat dari sektor usaha meliputi: a) Sektor industri. Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang bergerak dalam sektor industri, yaitu sektor usaha yang mengubah bentuk dari bahan baku menjadi barang jadi atau mengubah suatu barang menjadi barang lain yang memiliki faedah lebih tinggi; b) Sektor perdagangan. Pembiayaan ini diberikan kepada pengusaha yang bergerak dalam bidang perdagangan, baik perdagangan kecil, menengah, dan besar. Pembiayaan ini diberikan dengan tujuan untuk memperluas usaha nasabah dalam usaha perdagangan; dan c) Sektor perumahan. Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha yang bergerak di bidang pembangunan perumahan. Pada umumnya diberikan dalam bentuk pembiayaan konstruksi, yaitu pembiayaan untuk pembangunan perumahan.

## **5. Prinsip Pembiayaan**

Prinsip pembiayaan merupakan pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank syariah pada saat melakukan pembiayaan diantaranya:

*Pertama, Character* artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pembiayaan. Hal ini yang perlu ditekankan pada nasabah di bank syariah adalah bagaimana sifat amanah, kejujuran, kepercayaan seorang nasabah. Kegunaan penilaian karakter adalah untuk mengetahui sejauh mana kemauan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*williness to pray*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Untuk memperoleh

gambaran tentang karakter calon nasabah dapat di tempuh langkah sebagai berikut: a) Meneliti riwayat hidup calon *customer*; b) Meneliti reputasi calon customer; c) Meminta *bank to bank information* dan d) Meminta informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha di mana calon mudharib berada. Mencari informasi ini juga meliputi beberapa aspek yaitu: a) Mencari informai apakah calon customer suka berjudi; b) Mencari informasi apakah calon customer memiliki hoby; dan c) Mencari informasi apakah calon customer memiliki heboh berfoya-foya.

*Kedua, Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usahanya guna memperoleh laba sehingga dapat mengembalikan pinjaman/pembiayaan dari laba yang dihasilkan. Penilaian ini bermanfaat untuk mengukur sejauh mana calon mudharib mampu melunasi utang-utangnya (*ability to pray*) secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya. Pengukuran ini dapat dilakukan dengan: 1) Pendekatan Historis, yaitu menilai past performance, apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu; 2) Pendekatan Finansial, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus. Hal ini untuk menjamin profesionalitas kerja perusahaan; 3) Pendekatan Yuridis, yaitu secara yuridis apakah calon mudharib mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha untuk melakukan perjanjian pembiayaan dengan bank atau tidak; 4) Pendekatan Manajerial, yaitu untuk menilai sejauhmana kemampuan dan keterampilan customer melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan; dan 5) Pendekatan Teknis, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan calon mudharib mengelola faktor-faktor produksi.

*Ketiga, Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan pinjaman. Hal ini juga termasuk struktur modal, kinerja hasil dari modal bila debeturnya merupakan perusahaan, dan segi pendapatan jika debeturnya merupakan perorangan. Makin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon mudharib menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. Kemampuan modal sendiri akan menjadi benteng yang kuat bagi usahanya tatkala ada goncangan dari luar, misalnya karena tekanan inflasi. Kemampuan kapital pada umumnya dimanifestasikan dalam bentuk penyediaan *self financial*, yang sebaiknya lebih besar dibandingkan dengan pembiayaan yang diminta.

*Keempat, Collateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. Penilaian terhadap *collateral* meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya. Bentuk *colleteral* tidak hanya berbentuk kebendaan, melainkan bisa juga berbentuk jaminan

pribadi (*borgtocht*), *letter of guarentea*, *letter of comfort*, rekomendasi dan avalis.

*Kelima, Condition Of Economy* artinya keadaan meliputi kebijakan pemerintah, politik, segi budaya, yang mempengaruhi perekonomian. Penilaian terhadap kondisi ekonomi dapat dilihat dari: a) Keadaan konjungtur; b) Peraturan-peraturan pemerintah; c) Situasi, politik dan perekonomian dunia; d) Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran.

*Keenam, Constrain* artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha. Misalnya pendirian pompa bensin yang sekitarnya banyak bengkel-bengkel las atau pembakaran batu bata.

## 6. Analisis Pembiayaan

Merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan di biyai layak (*feasible*).

Bank melakukan analisis pembiayaan dengan tujuan untuk mencegah secara dini kemungkinan terjadi *default* oleh nasabah. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi bank syariah dalam mengambil keputusan untuk menyetujui/menolak permohonan pembiayaan. Analisis yang baik akan menghasilkan keputusan yang tepat.<sup>8</sup>

## C. Konsep Murabahah dalam Islam

### 1. Ketentuan *Murabahah*

Transaksi yang berbentuk jual beli secara tangguh atau *murabahah* mempunyai landasan yang cukup kuat dalam hukum Islam. Berikut ini adalah dalil-dalil umum dari al-Qur'an dan al-Hadits mengenai *murabahah*. Beberapa landasan ayat al-qur'an yaitu: QS. An-Nisa : 29<sup>9</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بِيحَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu

<sup>8</sup>Ibid , hlm. 119.

<sup>9</sup> Departemen Agama RI., 1971. hlm. 122.

*membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*

QS. Al-Maidah : 2<sup>10</sup>

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

*"Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksaanya"*

QS. Al-Faathir : 29<sup>11</sup>

وَعَلَانِيَةً يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّن تَبُورَ

*"Mereka mengharapkan perdagangan yang tidak akan rugi"*

Beberapa Al-Hadits yang dijadikan landasan konsep murabahah diantaranya yaitu: HR. Ibnu Majah<sup>12</sup>

عَنْ سُعَيْبِ الرُّمِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ  
وَالْمُعَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْعِ لَا لِلْبَيْعِ {رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه}

*"Dari Suaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majjah)*

HR. Al-Bazzar<sup>13</sup>

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سئل أَيُّ الْكسْبِ أَطيبُ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ  
بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مُّبْرُورٌ

Dari Rifa'ah bin Rafi' r.a. sesungguhnya nabi Saw. Ditanya *Pekerjaan apa yang paling baik?* Beliau menjaawab, *seseorang yang bekerja dengan tangannya sendiri dan setiap transaksi jual beli yang mabrur.*(HR. Al-bazzar)

<sup>10</sup> Departemen Agama RI., 1971. hlm. 122.

<sup>11</sup> Departemen Agama RI., 1971. hlm. 700.

<sup>12</sup> Al-Hafidz Abi Abdillah Muhammad Bin Yazid Al-Qazwaini, 1990. Sunan Ibnu Majah. Beirut: Dar Al-Kutub. Juz 2, hlm. 63.

<sup>13</sup> Imam Al-Hafidz bin Ali Asy-Syafi'i, 2002. Bulughul Maram. Jakarta: Dar Al-Kutub. hlm. 143.

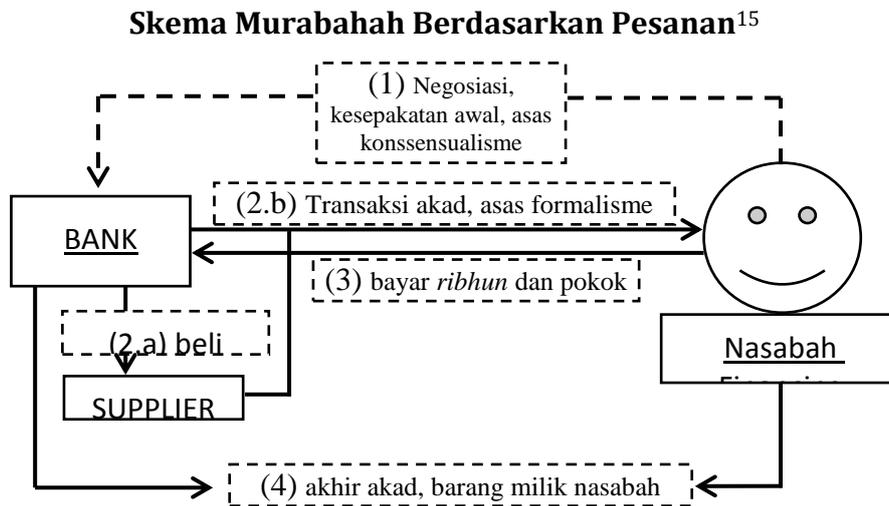
## 2. Jenis-Jenis Murabahah

*Murabahah* digolongkan menjadi dua jenis oleh Rifqi (2008:144), yaitu:

### a. *Murabahah* Berdasarkan Pesanan

Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan.<sup>14</sup> *Murabahah* yang bersifat mengikat berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya. Adapun *murabahah* yang bersifat tidak mengikat walaupun telah memesan barang tetapi pembeli tidak terikat, maka pembeli dapat menerima atau membatalkan akad tersebut.

Sebagaimana keterangan diatas, maka adapun skema *murabahah* berdasarkan pesanan adalah sebagai berikut



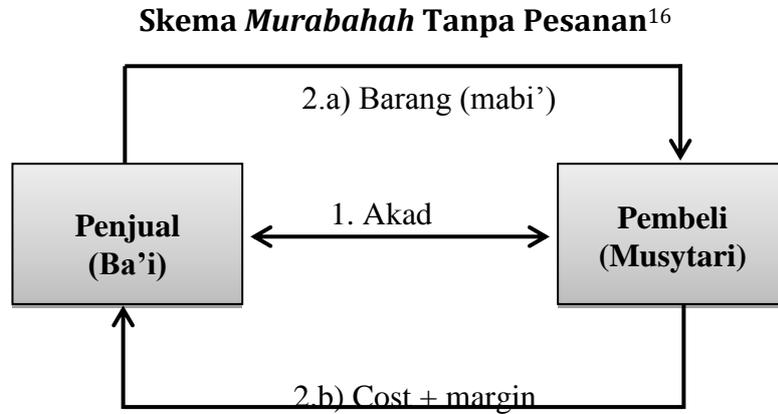
### b. *Murabahah* Berdasarkan tanpa Pesanan

*Murabahah* ini termasuk jenis *Murabahah* yang bersifat tidak mengikat. *Murabahah* ini dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau

<sup>14</sup> Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*. (Yogyakarta : UII Press, 2009), hlm. 58.

<sup>15</sup> Ahmad Dahlan. *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*. (Yogyakarta : Teras, 2012), hlm. 192.

tidak sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh penjual. Oleh karena itu skema dalam *murabahah* jenis ini adalah sebagai berikut :



Terdapat sejumlah variasi mengenai ide dasar dari *murabahah*. Dengan bai' muajjal (penjual kredit atau penjual berbasis penundaan pembayaran), bai' taqsith (penjualan berbasis angsuran), bai' naqdan (penjualan yang pelunasannya langsung dilakukan setelah barang diperoleh).<sup>17</sup>Hal ini juga disebutkan oleh Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, dan Ahim Abdurahim dalam bukunya Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer,<sup>18</sup> bahwa setidaknya ada tiga cara pembayaran di dalam pembiayaan *murabahah* sebagaimana berikut:<sup>19</sup>



<sup>16</sup> Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*. (Jakarta Barat: Akademia2012), h.146

<sup>17</sup> Andriyadi Ramli, *Islamic Finance Keuangan Islam dalam Perekonomian Global*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar 2009), h.283

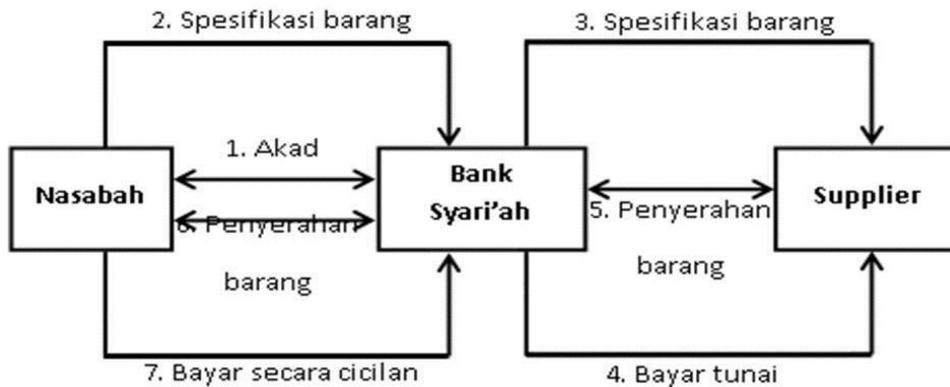
<sup>18</sup> Yaya, Rizal, 2014. *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*. (Jakarta Selatan2009), hlm.158

<sup>19</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. ( Jakarta: Rajawali Pers2011), hlm.116

Sesuai dengan keterangan di atas, maka skema pembiayaan dalam bank syari'ah bisa dilakukan dengan dua langkah (Zulkifli, 2003), yaitu:<sup>20</sup> a) Pembelian objek (barang) oleh bank, dan b) Penjualan barang kepada nasabah.

Dengan demikian, skema pembiayaan *Murabahah* dalam bank syari'ah secara ringkas dapat digambarkan sebagai berikut;

**Gambar Skema Pembiayaan Murabahah**



#### **D. Restrukturisasi Pembiayaan dalam Peraturan Bank Indonesia**

##### **1. Restrukturisasi**

Dalam rangka untuk meminimalisir resiko kerugian, lembaga keuangan syariah berkewajiban menjaga kualitas pembiayaan, salah satu upaya yang dilakukan adalah melakukan restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah, pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan di bank syariah berpedoman pada prinsip kehati-hatian.

Pengaturan restrukturisasi pembiayaan bank syariah dan UUS diciptakan dalam peraturan bank indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan Bank syariah dan UUS, yang kemudian diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011.<sup>21</sup>

Pasal 1 ayat (7) peraturan bank indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9PBI/2011 bahwa restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang

<sup>20</sup> ibid. hlm. 322.

<sup>21</sup> Rahmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafik, 2012), hlm. 218.

dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya.<sup>22</sup>

Dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku bagi bank yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah, terdapat beberapa ketentuan bank indonesia yang memberikan pengertian tentang restrukturisasi pembiayaan, yaitu:

*Pertama*, Peraturan bank indonesia No. 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah, sebagai berikut: Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain:

- a. Penjadwalan kembali (*recheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya:
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, Antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.
- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *recheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi: 1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank; b) Konversi akad pembiayaan; c) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah jangka waktu menengah; dan d) Konversi pembiayaan menjadi penyerta modal sementara pada perusahaan nasabah

*Kedua*, Peraturan Bank Indonesia No. 18/12/PBI/2006 tanggal 10 juli 2006 tentang Laporan Berkala Bank Umum, penjelasan pasal 2 ayat (4) huruf g: "restrukturisasi pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan pembiayan, piutang dan atau ijarah terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya."

Dari berbagai ketentuan bank indonesia diatas dapat disimpulkan bahwa berdasarkan tujuannya, penyelamatan pembiayaan atau restrukturisasi pembiayaan merupakan upaya dan langkah-langkah yang dilakukan bank dengan mengikuti ketentuan yang berlaku agar pembiayaan non lancar (golongan kurang lancar, diragukan dan macet) dapat menjadi atau secara bertahap menjadi golongan lancar kembali.

---

<sup>22</sup> Pasal 1 ayat (7) PBI Nomor 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas peraturan Bank Indonesia Nomor 10/1/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan UUS.

## 2. Bentuk-Bentuk Restrukturisasi

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

- a. Penurunan imbalan atau bagi hasil
- b. Pengurangan tunggakan pokok imbalan atau bagi hasil.
- c. Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan.
- d. Perpanjangan jangka waktu pembiayaan.
- e. Penambahan fasilitas pembiayaan.
- f. Pengambilan aset debitor sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- g. Konversi pembiayaan menjadi penyerta pada perusahaan debitor.

Langkah-langkah tersebut dalam pelaksanaannya bisa dilakukan bersamaan (kombinasi), misalnya pemberian keringanan jumlah kewajiban disertai dengan kelonggaran waktu pelunasan perubahan syarat perjanjian dan sebagainya. Tentu saja kombinasi tidak diperlukan apabila dengan perjumpaan hutang (*ipso jure compensator*) dan konversi pinjaman menjadi penyertaan, pembiayaan debitor menjadi lunas.<sup>23</sup>

## 3. Syarat-Syarat Restrukturisasi Pembiayaan

Pasal 4, pasal 5, pasal 6, pasal 7, pasal 9, pasal 10, dan pasal 18, Peraturan bank indonesia nomor 10/18/PBI/2008 sebagaimana telah diubah dengan peraturan bank indonesia nomor 13/9/PBI/2011 mensyaratkan restrukturisasi pembiayaan sebagai berikut:<sup>24</sup>

- a. Restrukturisasi pembiayaan hanya dapat dilakukan atas dasar permohonan secara tertulis dari nasabah.
- b. Restrukturisasi pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut: 1) nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran dan 2) nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi
- c. Restrukturisasi untuk pembiayaan konsumtif hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut: 1) Nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran; dan 2) Terdapat sumber pembayaran angsuran yang jelas dari nasabah dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi

---

<sup>23</sup> Fathurranman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (jakarta: sinar grafika, 2012) hlm. 85.

<sup>24</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/9/pbi/2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/pbi/2008

- d. Restrukturisasi pembiayaan wajib didukung dengan analisis dan bukti-bukti yang memadai serta didokumentasikan dengan baik.

#### **4. Kebijakan dan Prosedur Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah**

Sesuai peraturan Bank Indonesia Pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan bermasalah di mulai dari nasabah, kemudian pihak bank melakukan investigasi ke nasabah langsung jika kenyataannya sama dengan permohonan dari nasabah maka proses admin pembiayaan langsung menyiapkan data-data untuk restrukturisasi, setelah semua data lengkap proses selanjutnya yakni membuat analisa restruktur selesai dibuat oleh bank. Setelah nota analisa restruktur selesai dibuat oleh bank maka proses selanjutnya yaitu komite dengan nasabah apabila hasil komite disetujui untuk dilakukan restruktur maka langkah selanjutnya yaitu pembuatan addendum akad. Untuk pemutus pembiayaan sebelum dan sesudah restruktur harus berbeda orang yang memutuskan pembiayaan.

Sebagaimana surat edaran Bank Indonesia tentang Kebijakan dan Prosedur Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah sebagai berikut :<sup>25</sup>

- a. Penetapan satuan kerja khusus untuk menangani Restrukturisasi Pembiayaan.
- b. Penetapan limit wewenang memutus Pembiayaan yang direstrukturisasi.
- c. Kriteria Pembiayaan yang dapat direstrukturisasi.
- d. Sistem dan Standard Operating Procedure Restrukturisasi Pembiayaan, termasuk penetapan penyerahan Pembiayaan yang akan direstrukturisasi kepada satuan kerja khusus dan penyerahan kembali Pembiayaan yang telah berhasil direstrukturisasi kepada satuan kerja pengelola Pembiayaan.
- e. Sistem informasi manajemen Pembiayaan yang direstrukturisasi.
- f. Penetapan jumlah maksimal pelaksanaan Restrukturisasi Pembiayaan terhadap Pembiayaan yang tergolong Non-Lancar (Kurang Lancar, Diragukan dan Macet). Batas jumlah maksimal dimaksud berlaku untuk keseluruhan pelaksanaan Restrukturisasi Pembiayaan dengan kolektibilitas Non-Lancar bukan untuk masing-masing kolektibilitas dari Pembiayaan Non-Lancar.

---

<sup>25</sup> Perubahan atas Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/34/DPbS tanggal 22 Oktober 2008

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

Merujuk kepada edaran Bank Indonesia, maka proses restrukturisasi terhadap pembiayaan murabahah bermasalah: a) Adanya permohonan tertulis dari nasabah yang bersangkutan untuk mengajukan restrukturisasi pembiayaan. Dalam surat tersebut nasabah mencantumkan sebab-sebab mengajukan restrukturisasi pembiayaan Murabahah; b) Pihak bank melakukan investigasi langsung ke lapangan; c) Setelah surat permohonan dan hasil investigasi dari bank cocok maka bank akan melanjutkan proses lainnya; d) Debitur segera melengkapi berkas-berkas persyaratan restrukturisasi pembiayaan. Berkas-berkas yang dibutuhkan; e) Setelah semua berkas sudah disiapkan maka bank membuat analisa restrukturisasi untuk pemutus pembiayaan dan pemutus restruktur harus berbeda orangnya; dan f) Proses selanjutnya yaitu melakukan komite.

## **E. Simpulan**

Proses penyelesaian restrukturisasi dalam pembiayaan murabahah bermasalah berpedoman kepada peraturan yang sudah ditetapkan dalam Peraturan Bank Indonesia nomor 10/18/PBI/2008 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9PBI/2011 bahwa restrukturisasi pembiayaan dilakukan dalam membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya melalui beberapa proses yaitu bentuk penjadwalan kembali (*recheduling*), Persyaratan kembali (*reconditioning*), penataan kembali (*restructuring*).

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers 2011.
- Al-Hafidz Abi Abdillah Muhammad Bin Yazid Al-Qazwaini, 1990. Sunan Ibnu Majah. Beirut: Dar Al-Kutub. Juz 2.
- Dahlan, Ahmad. *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*. Yogyakarta : Teras, 2012.
- Djamil, Fathurranman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Drs Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta, Kencana Group 2011.
- <http://www.bankmuamalat.co.id/map?location=situbondo>. diambil pada

- hari Kamis, Tanggal 15 juni 2017.
- Ifham, Ahmad. *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, 2010, <http://google.co.id//books.tgl> 13 april 2017.
- Imam Al-Hafidz bin Ali Asy-Syafi'i, 2002. *Bulughul Maram*. Jakarta: Dar Al-Kutub.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta, Kencana Group. 2011.
- Karim, Adirmawan. *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan Indonesia*,:IIIT, 2013.
- Muhammad , *Model- Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*. Yogyakarta: Uii Press 2009.
- Muhammad, *Manajemen pembiayaan bank Syariah*. Yogyakarta: YKPN2005.
- Muhammad, Rifqi. 2010. *Akuntansi Keuangan Syariah*. Yogyakarta: P3EI Press. Cet. ke-1
- Muhammad. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: Unit Penerbit Dan Oercetakan (UPP), 1987.
- Peraturan Bank Indonesia nomor: 10/18/pbi/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah.
- Peraturan Bank Indonesia nomor: 13/9/pbi/2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/Pbi/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah
- Perubahan atas Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/34/dpbs tanggal 22 Oktober 2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah
- Ramli, Andriyadi. *Islamic Finance Keuangan Islam dalam Perekonomian Global*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar 2009.
- Saeed, Abdullah. *Bank Islam Dan Bunga*. Pustaka Pelajar: Yogyakarta, 2013.
- Salman, Kautsar Riza. *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*. Jakarta Barat: Akademia 2012.
- Subagyo, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*
- Subekti, *Hukum Perjanjian* Cet VI , Jakarta : Intermasa , 1996.
- Usman, Rahmadi. *Aspek Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*, Jakarta: sinar grafik, 2012.
- Yaya, Rizal, 2014. *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*. Jakarta Selatan2009.



# LISAN AL-HAL

JURNAL PENGEMBANGAN PEMIKIRAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS IBRAHIMY SITUBONDO