

BAB II

AKAD MURĀBAḤAH DAN *RESCHEDULING* TAGIHAN MURĀBAḤAH

A. Murābahah

1) Pengertian Pembiayaan Murābahah

Murābahah adalah istilah dalam fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*).¹ Murābahah berasal dari kata *ribḥu* (keuntungan), yaitu prinsip *bai'* (jual beli), dimana harga jualnya terdiri atas harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (*ribḥun*).

Murābahah merupakan satu bentuk perjanjian jual beli yang harus tunduk pada kaidah dan hukum umum jual beli yang berlaku dalam muamalah Islamiyah.² Murābahah ialah transaksi jual-beli tangguh dimana penjual harus memberitahukan harga pokok produk yang ia jual dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.³

¹Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta; Rajawali Press, 2011), 81-82.

² Muḥamad, *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta; UII Press, 2000), 22.

³Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta; Nuha Medika, 2012), 55.

Bank membiayai pembelian barang dengan membeli barang itu atas nama nasabahnya dan menambahkan suatu *mark-up* sebelum menjual barang itu kepada nasabahnya atas dasar *cost-plus profit*.⁴

Jual beli murābahah termasuk transaksi yang dibolehkan oleh syariat.⁵ Dalam sistem ini, bank dapat mengambil keuntungan yang masuk akal dari transaksi itu, baik jual beli itu dilakukan secara tunai, kredit maupun ditangguhkan. Murābahah, berarti kelebihan dari modal pokok, atau jual beli dengan harga awal ditambah keuntungan.⁶

Istilah murābahah di dalam, Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan atau PSAK 102 tentang Akuntansi Murābahah, paragraf 5, menyatakan bahwa:⁷ “*Murābahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.*”

Pembiayaan murābahah adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual beli di mana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati.

⁴ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Bogor; Ghalia Indonesia), 95.

⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islāmī wa Adillatūhu*, terjemah (Jakarta; Gema Insani, 2011), 358.

⁶ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i*, terjemah (Jakarta; Almahira, 2010), 671.

⁷ Yusuf Muhamad, Wiroso, *Bisnis Syariah*, (Jakarta; Penerbit Mitra Wacana, 2011), 101.

Jual beli demikian disebut *murābahah* yaitu jual beli dengan cara menjelaskan modal pokok ditambah kadar laba tertentu. Al-kaff, seorang kritikus *murābahah* kontemporer menyimpulkan bahwa *murābahah* adalah “salah satu jenis jual beli yang tidak dikenal pada zaman nabi atau para sahabatnya.”⁸

Melalui akad *murābahah*, nasabah dapat memenuhi kebutuhannya untuk memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai lebih dulu. Dalam pembiayaan *murābahah*, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual-beli, yaitu bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang.

Jadi singkatnya, *murābahah* adalah akad jual-beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murābahah* ditentukan berapa *required rate of profit* (keuntungan yang ingin diperoleh).⁹ Sedangkan yang dimaksud harga dalam jual beli *murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah dengan keuntungan sesuai dengan hasil kesepakatan.¹⁰

⁸ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta; Pustaka Pelajar, 2003), 137.

⁹ Karim Adiwarman, *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)*, (Jakarta; PT. Raja Grafindo Persada, 2006), 113

¹⁰ Burhanudin S, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta; Graha Ilmu, 2010). 73.

2) Landasan Hukum Pembiayaan Murābahah

Secara umum landasan syariah pembiayaan murābahah mencerminkan anjuran untuk melakukan usaha. Murābahah merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip yang ada di bank syariah.

A. Landasan Syariah

Jual beli dalam Islam merupakan sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridhai Allah SWT, dalam jual beli juga sangat diharapkan adanya unsur suka sama suka, sebagaimana dalam al-Qur'an dan Hadis sebagai berikut;

a. Al-Qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya; "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu...."¹¹

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya; "Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..." (QS.Al-Baqarah:275).¹²

¹¹ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Bandung; CV. Penerbit Diponegoro, 2010), 106.

¹² *Ibid.*,47.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

*Artinya; 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. (QS. Al-Anisa: 29).*¹³

Dalam perbankan adanya kemungkinan pembiayaan terjadi kredit Macet. Apabila pembiayaan itu masih dapat di harapkan akan berjalan baik kembali, maka bank dapat memberikan keringan-keringan, misalnya menunda jadwal angsuran (*rescheduling*). Sebagaimana Allah berfirman, sebagai berikut;

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ

*Artinya; “Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan...” (QS. Al-Baqarah:280).*¹⁴

b. Al-Hadis

() :

Artinya; Dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

¹³ *Ibid.*, 83.

¹⁴ *Ibid.*, 47.

)

:

(

Artinya; “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual-beli secara tangguh, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR.Ibn Majah dari shuhaib),¹⁵

c. Ijma’¹⁶

Umat Islam telah berkonsensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki oleh orang lain. Oleh karena itu jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkannya secara sah. Dengan demikian mak mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya.

B. Landasan Hukum Positif

- a. Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, dinyatakan bahwa peranan bank dalam menyelenggarakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah perlu ditingkatkan untuk menampung aspirasi dan kebutuhan masyarakat. Karena itu, pemberlakuan undang-undang ini memberikan kesempatan yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk

¹⁵ Bagyan Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Muṣābāḥah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta; UII Press, 2012), 30.

¹⁶ Muhamad, *Sistem & Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta; UII Press, 2000), 23-24.

mendirikan bank yang menyelenggarakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk pemberian kesempatan kepada bank umum untuk membuka kantor cabangnya yang khusus melakukan kegiatan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

- b. Menurut Peraturan Bank Indonesia No:7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, berdasarkan akad murabahah berlaku persyaratan sebagai berikut:¹⁷
- Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual-beli barang.
 - Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.
 - Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati.
 - Dalam hal mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) ntuk membeli barang, maka akad murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

¹⁷ Burhanudin S, *Aspek Hukum Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta; Graha Ilmu, 2010). 74-75.

- Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau urbun saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah.
 - Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai bank.
 - Kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad.
 - Angsuran pembiayaan selama periode akad harus dilakukan secara proporsional (Pasal 9).
- c. Ketentuan undang-undang No. 3 tahun 2004 terutama (pasal 11) menegaskan bahwa:
- (1) Bank indonesia dapat memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari kepada bank untuk mengatasi kesulitan pendanaan jangka pendek yang bersangkutan.
 - (2) Pelaksanaan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), wajib dijamin oleh bank penerima dengan agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diterimanya.

- d. Ketentuan pembiayaan *Murabahah* dalam praktik Perbankan Syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Antara lain ditegaskan bahwa jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- e. Ketentuan *rescheduling* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan *murabahah*.
- f. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pemberlakuan undang-undang ini dimaksudkan khusus untuk menjadi payung hukum yang mengatur kegiatan usaha perbankan syariah. Sebagai payung hukum, dalam undang-undang ini juga memuat masalah kepatuhan syariah (*syariah compliance*) yang kewenangannya berada pada dewan syariah nasional- majelis ulama Indonesia (DSN-MUI) melalui dewan pengawas syariah (DPS) yang ditempatkan masing-masing bank syariah dan unit usaha syariah (USS).

Di dalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan.

3) Syarat Pembiayaan Murābahah

Syarat-syarat yang harus ada dalam setiap transaksi pembiayaan murābahah adalah:¹⁸

a) Mengetahui harga pertama (harga pembelian)

Pembelian kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu adalah syarat sahnya transaksi yang terkait dengan Murābahah, seperti pelimpahan wewenang (*tauliyah*), kerjasama (*isyarak*) dan kerugian (*wadhi'ah*), karena semua transaksi ini berdasar pada harga pertama yang merupakan modal, jika tidak mengetahuinya maka jual beli tersebut tidak sah hingga keduanya meninggalkan tempat tersebut, maka gugurlah transaksi itu.

b) Mengetahui besar keuntungan

Mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan, karena ia merupakan bagian dari harga (*tsaman*), sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.

c) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.

d) Kontrak harus bebas riba

Seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya sistem

¹⁸ Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta; Nuha Medika, 2012), 63-64.

Murābahah. Hal semacam ini tidak diperbolehkan karena Murābahah adalah jual beli dengan harga pertama dengan adanya tambahan, sedangkan tambahan terhadap harta riba hukumnya adalah riba dan bukan keuntungan

- e) Transaksi pertama haruslah sah secara syara' (rukun yang ditetapkan).

Apabila transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan jual beli secara murābahah, karena murābahah adalah jual beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan dan hak milik jual beli yang tidak sah ditetapkan dengan nilai barang atau dengan barang yang semisal bukan dengan harga barang, karena tidak benarnya penamaan.

- f) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Syarat akad pembiayaan *Murābahah*,¹⁹

- a. Pihak yang berakad

- 1) Cakap hukum
- 2) Sukarela (ridho), tidak dalam keadaan dipaksa/terpaksa/ dibawah tekanan.

- b. Obyek yang diperjual belikan

- 1) Tidak termasuk diharamkan;
- 2) Bermanfaat;

¹⁹ Bagyan Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murābahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta; UII Press, 2012), 59-60.

- 3) Penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan;
- 4) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad;
- 5) Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.

c. Akad/shighot

- 1) Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan berakad;
- 2) Antara ijab dan qabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati;
- 3) Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal atau kejadian yang akan datang;
- 4) Tidak membuat waktu, misal: saya jual kepada anda untuk jangka waktu 12 bulan setelah itu menjadi milik saya kembali.

Beberapa syarat pokok murābahah Menurut Usmani (1999), antara lain sebagai berikut:²⁰

- a) Murābahah merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.

²⁰ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta; Rajawali Press, 2011), 84-85.

- b) Tingkat keuntungan dalam *murābahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya.
- c) Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat ini.
- d) *Murābahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti.

Bank syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan *murābahah*, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh musytari yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan *murābahah*, yaitu:²¹

- a. Umum, tidak hanya diperuntukkan untuk kaum muslim saja;
- b. Harus cakap hukum, sesuai dengan KUHPdata;
- c. Memenuhi 5C, yaitu:
 - 1. *Character* (watak).
 - 2. *Collateral* (jaminan)
 - 3. *Capital* (modal)
 - 4. *Condition of economy* (Prospek usaha)

²¹ Bagyan Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murābahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta; UII Press, 2012), 60-61.

5. *Capability* (kemampuan)

- d. Memenuhi ketentuan bank Indonesia dan pemerintah, sesuai yang diatur dalam Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- e. Jaminan (dthomman), biasanya cukup dengan barang yang dijadikan obyek perjanjian namun karena besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang (*karena ada mark-up*) maka pihak bank mengenakan uang muka senilai kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang;

4) Rukun Pembiayaan *murābahah*

Rukun jual-beli menurut mazhab hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul itu.

Menurut jumhur ulama ada empat rukun dalam jual-beli, yaitu;

- a. Orang yang menjual.
- b. Orang yang membeli.
- c. Sighat
- d. Barang atau sesuatu yang diadakan.

Rukun murābahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:²²

- 1) Pelaku akad, yaitu *bai'* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan musytari (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang;
- 2) Objek akad, yaitu mabi' (*barang dagangan*) dan tsaman (harga); dan
- 3) Shighah, yaitu ijab dan qabul.

Murābahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah.

5) Manfaat dan Resiko Pembiayaan Murābahah

Transaksi murābahah sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*) memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus diantisipasi. Pembiayaan murābahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah, salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah.

²² Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta; Rajawali Press, 2011), 82.

Risiko pembiayaan dapat diminimalkan untuk menghindari kerugian yang lebih besar dengan melakukan berbagai kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Risiko yang harus diantisipasi di antaranya adalah sebagai berikut:²³

- a. *Default* atau kelalai; nasabah sengaja tidak membayar angsuran;
- b. Fluktuasi harga komparatif, ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa merubah harga jual beli tersebut;
- c. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya, karena itu sebaiknya dilindungi oleh asuransi, kemungkinan lain nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan, bila bank menandatangani kontrak pembelian dengan penjualannya, barang tersebut akan menjadi milik bank, dengan demikian bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain;
- d. Dijual, karena *Murabahah* bersifat jual beli hutang, maka ketika kontrak ditanda tangani, barang itu menjadi milik nasabah, nasabah bebas melakukan apapun terhadap asset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya, jika demikian risiko default akan lebih besar.

²³ Muhamad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta; Gema Insani, 2001), 107.

Biasanya bentuk *wanprestasi* yang dilakukan nasabah dalam pembiayaan murābahah (contoh dengan objek rumah) dapat berupa:²⁴

1) Bagi Nasabah

- a. Merubah bentuk atau konstruksi rumah yang dijaminakan (dalam pembiayaan murābahah dengan objek rumah, yang dijadikan objek jaminan utama adalah rumah itu sendiri).
- b. Membebani lagi rumah tersebut dengan hak tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga keuntungna pihak lain kecuali bank.
- c. Menyewakan, menjual atau mengijinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain.
- d. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain.
- e. Menjamin hak penerimaan uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi dimuka terhadap sewa-menyewa penempatan, penjualan sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas rumah tersebut dari pihak lain.

2) Bagi Bank

- a. Dalam pembiayaan murābahah tanpa perwakilan, jadi bank sendiri yang mencarikan barang pesanan, dapat terjadi nasabah melakukan

²⁴ *Ibid.*, 146-147.

complain kepada pihak bank karena ternyata objek murābahah atau barang tersebut tidak sesuai dengan spesifikasinya (pesanan nasabah).

- b. Nasabah komplain ternyata objek tidak sesuai dengan penawaran.
- c. Nasabah komplain karena tidak sesuai dengan waktunya atau lambatnya proses kerja.

6) Bentuk Pembiayaan Murābahah

Pembiayaan *murābahah* di perbankan syariah dibedakan menjadi dua macam yaitu murābahah tanpa pesanan dan murābahah berdasarkan pesanan, seperti berikut ini;²⁵

a) Murābahah tanpa pesanan

Murābahah tanpa pesanan maksudnya adalah ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank (*bai'*) menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murābahah* model ini tidak terpengaruh atau terikat langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli. Pengadaan barang yang dilakukan oleh penjual ini dapat dilakukan dengan dengan beberapa cara, yaitu:

- 1) Membeli barang jadi kepada produsen (*Prinsip murābahah*).
- 2) Memesan kepada pemubuat barang dengan pembayaran dilakukan secara keseluruhan setelah akad (*prinsip salam*).

²⁵Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta; Nuha Medika, 2012), 56-59.

- 3) Memesan kepada pembuat (*produsen*) dengan pembayaran yang bisa dilakukan didepan, selama dalam proses pembuatan, atau setelah penyerahan barang (*prinsip istishna*).
- 4) Merupakan barang-barang dari persediaan mudharabah atau musyarakah.

Proses transaksi *murābahah* model ini dilakukan *ba'i* dengan *musytari* dengan tahapan-tahapan sebagai berikut;

- 1) Musytari melakukan proses negosiasi atau tawar menawar keuntungan dan menentukan syarat pembayaran dan barang sudah berada di tangan *ba'i*. pada saat negosiasi ini *ba'i* harus memberitahukan dengan jujur perolehan barang yang diperjual belikan beserta keadaan barangnya;
- 2) Apabila kedua belah pihak sepakat, tahapan selanjutnya dilakukan akad untuk transaksi jual beli *murābahah* tersebut;
- 3) Tahap berikutnya *ba'i* menyerahkan barang yang diperjual belikan (yang diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah barang). Pada proses penyerahan barang ini hendaknya diperhatikan syarat penyerahan barang misalnya sampai *musytari* atau sampai *ba'i* saja. Hal ini akan mempengaruhi biaya yang akan dikeluarkan dan akhirnya akan mempengaruhi harga perolehan barang;

- 4) Setelah penyerahan barang, *musytari* melakukan pembayaran harga jual barang dan dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Kewajiban musytari adalah sebesar harga jual, yang meliputi harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan dikurangi dengan uang muka (jika ada).

b) *Murābahah* berdasarkan pesanan

Murābahah berdasarkan pesanan maksudnya adalah suatu penjualan di mana dua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, di mana pemesan (*nasabah/musytari*) meminta bank (*ba'i*) untuk membeli aset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak *musytari*. *Musytari* menjanjikan kepada *ba'i* untuk membeli aset yang telah dibeli dan memberikan keuntungan atas pesanan tersebut.

Janji pemesan di dalam *Murābahah* berdasarkan pesanan bisa bersifat mengikat dan bisa bersifat tidak mengikat. Para *fuqaha salaf* menyepakati mengenai bolehnya penjualan ini dan mengatakan bahwa pemesan tidak harus terikat untuk memenuhi janjinya, sedangkan lembaga fiqih Islam telah mengatur agar bagi pemesan diberikan pilihan apakah akan membeli aset atau menolaknya ketika ditawarkan kepadanya oleh pembeli.

Hal tersebut berlaku agar transaksi tersebut tidak mengarahkan seseorang untuk menjual apa yang tidak dimilikinya karena ini adalah haram, atau melakukan tindakan lain yang diharamkan oleh syariah sebagaimana diterangkan secara rinci oleh para *fuqaha salaf*, tetapi sebagian *fuqaha* modern telah membolehkan bentuk perjanjian seperti ini, yaitu mengikat pemesan.

Apabila bank syariah melaksanakan Murābahah berdasarkan pesanan, terdapat beberapa resiko yang terkandung dalam transaksi tersebut, yaitu antara lain:

1. Murābahah berdasarkan pesanan bersifat tidak mengikat

Risiko bagi *ba'i* yang timbul dari transaksi murabah berdasarkan pesanan dengan sifat tidak mengikat adalah setelah *ba'i* membeli barang sesuai pesanan musytari membatalkan barang yang dipesan tersebut.

2. Murābahah berdasarkan pesanan bersifat mengikat

Risiko bagi *ba'i* atas transaksi murābahah berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat ini lebih kecil dari pada transaksi murābahah berdasarkan pesananan yang bersifat tidak mengikat.

Salah satu mengikat musytari adalah *ba'i* meminta uang muka kepada *musytari* dan harus di setor ke *ba'i*.

B. *Rescheduling* tagihan *murabahah*

Semua jenis pembiayaan dapat dilakukan restrukturisasi dengan memperhatikan karakteristik masing-masing bentuk pembiayaan. Upaya penyelamatan kredit dilakukan bank dengan menggunakan tiga cara secara berurutan yaitu: penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), penataan kembali (*restructuring*).²⁶ Untuk mengatasi angsuran pembiayaan murabahah bermasalah pihak bank melakukan restrukturisasi dengan bersandarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan *murabahah*.

Penjadwalan kembali (*rescheduling*) dapat dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan *Murabahah* tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank syariah. Dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo tersebut, nasabah secara langsung sudah menerima keringanan dalam menunaikan kewajibannya, sehingga secara berangsur-angsur nasabah akan mampu membayarkan kepada bank syariah. Dengan demikian, diharapkan kewajiban nasabah akan terlunasi.

C. Teori Perbankan Dalam Melakukan *Rescheduling* Tagihan *Murabahah* Bermasalah.

²⁶ Iswi Hariyani, *Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet*, (Jakarta; PT Elex Media Komputindo, 2012), 143.

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:²⁷

- 1) Peraturan Bank Indonesia No. 10/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 melalui:

- a) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), 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 merubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.
- c) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi:

²⁷ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta; Sinar Grafika, 2012), 83-84.

- (1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank;
 - (2) Konversi akad pembiayaan bank;
 - (3) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah;
 - (4) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.
- 2) Peraturan Bank Indonesia No. 8/12/PBI/2006 tanggal 10 Juli 2006 tentang laporan berkala bank umum, penjelesan Pasal 2 Ayat (4) huruf g:
- “Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan pembiayaan, piutang, dan atau ijarah terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.”*
- 3) PBI No. 8/21/PBI/2006 tanggal 5 Oktober 2006 tentang penilaian kualitas aktiva bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, Pasal 1 butir 31:
- “Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan penyediaan dana terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya dengan mengikutiketentuan yang berlaku yaitu fatwa dewan syariah nasional dan standar akuntansi keuangan yang berlaku bagi bank syariah.”*

Dari ketentuan Bank Indonesia diatas dapat disimpulkan bahwa berdasarkan tujuannya, penyelamatan pembiayaan merupakan upaya dan

langkah-langkah restrukturisasi 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.