

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP  
SOLUSI PEMBIAYAAN MURABAHAH YANG BERMASALAH  
DI BMT ARAFAH SOLO**



**SKRIPSI**

Disusun untuk memenuhi sebagian dari tugas dan syarat-syarat  
untuk mendapatkan gelar Sarjana Syari'ah (S.Sy.)  
Program Studi Muamalat (Syari'ah)

Oleh:

**FATHURROHMAN HUSEN**

**NIM : I 000 090 016**

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2013**



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Jl.A.Yani Tromol Pos I-Pabelan Kartasura, Telp. (0271) 717417, Fax (0271)715448 Surakarta 57102

NOTA DINAS PEMBIMBING

Surakarta, 22 Februari 2013

Kepada  
Yth. Dekan Fakultas Agama Islam  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Di Tempat

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah melakukan beberapa kali bimbingan, baik dari segi isi, bahasa, maupun teknik penulisan, dan setelah membaca skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Fathurrohman Husen  
NIM : 1 000 090 016  
Progdi : Muamalat (Syari'ah)  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam terhadap Solusi Pembiayaan Murabahah yang Bermasalah di BMT Arafah Solo

Maka selaku Pembimbing kami berpendapat, bahwa skripsi tersebut telah layak diajukan untuk dimunaqasahkan. Demikian, mohon dimaklumi adanya.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Pembimbing I

**Drs. Harun, M.H**

Pembimbing II

**Nurul Huda, M.Ag**



PENGESAHAN

Nama : Fathurrohman Husen  
NIM : I 000 090 016  
Program Studi : Muamalat (Syari'ah)  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam terhadap Solusi Pembiayaan Murabahah yang Bermasalah di BMT Arafah Solo

Telah dimunaqosyahkan dalam sidang ujian skripsi Program Studi Muamalat (Syari'ah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta (FAI UMS) pada tanggal 2 Maret 2013 dan dapat diterima sebagai kelengkapan akhir dalam menyelesaikan studi program Sarjana Strata Satu (S1) guna memperoleh gelar Sarjana Syari'ah (S.Sy).

Surakarta, 6 Maret 2013

Dekan



*M. Abdul Fattah Santoso*  
Dr. M. Abdul Fattah Santoso, M.Ag

Penguji I

*Harun*  
Drs. Harun, M.H

Penguji II

*Nurul Huda*  
Nurul Huda, M.Ag

Penguji III

*Syarafuddin Hamza Zaimudin*  
Drs. Syarafuddin Hamza Zaimudin, M.Ag

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fathurrohman Husen  
NIM : I 000 090 016  
Fakultas/Progdi : Agama Islam/Muamalat (Syari'ah)  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam terhadap Pembiayaan Murabahah  
yang Bermasalah di BMT Arafah Solo

Menyatakan bahwa, dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan penulis, tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau ditampilkan oleh orang lain kecuali kutipan-kutipan dan ringkasan-ringkasan yang secara tertulis telah dijelaskan sumbernya serta disebut di dalam daftar pustaka. Apabila ternyata di kemudian hari terbukti melanggar kode etik akademis, maka penulis akan bertanggung jawab sepenuhnya.

Surakarta, 22 Februari 2013

Saya yang menyatakan,



Fathurrohman Husen

## MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن  
تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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”.

**(Q.S Al Nisa:4 ayat 29)**

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ  
"Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu Mengetahui”

**(Q.S Al Baqarah:4 ayat 280)**

الْغَنِيِّ ظُلْمٌ فَإِذَا أُذْنِعَ أَحَدُكُمْ عَلَىٰ مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ

“Bagi orang kaya, menunda pembayaran utang adalah kedzaliman. Dan apabila seorang dari kalian utangnya dialihkan (pembayaran utangnya) pada orang kaya, hendaklah ia ikuti.”

**(HR Bukhari Muslim)**

## PERSEMBAHAN

Rasa Syukur dan lantunan doa terpanjatkan kepada Allah SWT sehingga tahapan demi tahapan penulisan skripsi ini akhirnya terwujud, dengan penuh *ketawadhuhan* penulis mempersembahkan karya yang jauh dari kesempurnaan ini kepada:

- Abah (Kusaini) dan Umi (Sugini) yang telah mendidik, mengarahkan dan membina sejak nafas ini terhembus ke dunia. Doa-doa mu yang senantiasa dilantunkan untuk putra-putrinya.
- Adek-adek ku (Nadia dan Diki) yang memberikan dukungan.
- Saudari Bunga yang menjadi bagian *spirit* terselesaikanya skripsi ini.
- Keluarga besar Kebumen yang menyalurkan motivasinya.
- Almamater ku Pondok Muhammadiyah Hajjah Nuriyah Shabran dan Fakultas Agama Islam medan dimana penulis menuntut ilmu
- Teman-teman Azzavirtium Shabran yang menjadi rekan berdiskusi dan menjalani kehidupan di Asrama Pondok Shabran dengan penuh keceriaan.
- Teman-teman Progdi Muamalat (Syari'ah) angkatan 2009

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'alamin sepenuh hati dan jiwa rasa syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan kenikmatan dan hidayahnya sehingga saat ini penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat dan salam terlantunkan kepada Rasulullah Muhammad SAW yang memperjuangkan dienul Islam dan memberikan uswatun hasanah kepada umatnya, sehingga penulis pun terinspirasi dan menyelesaikan skripsi, semoga mendapatkan syafaatnya di akhirat kelak .

Perjalanan penulisan skripsi ini tentu penulis mendapati berbagai kesulitan dan halangan, baik dari manajemen waktu, prosesi perumusan masalah, pengumpulan data dan lain sebagainya. Namun demikian, dengan hidayah Allah SWT penulis berusaha mewujudkan skripsi ini yang didukung oleh berbagai kalangan pihak, sehingga kesulitan dan halangan tersebut mampu terselesaikan dengan baik. Keberhasilan terselesaikannya skripsi ini, penulis berterima kasih banyak kepada berbagai pihak, yaitu kepada:

1. Dr. M. Abdul Fattah Santoso, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Drs. Syarafuddin Hamza Zainudin, M. Ag., selaku Kepala Program Studi Muamalat (Syari'ah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Drs. Harun, M.H., selaku pembimbing I yang dengan sabar dan tekun menyisihkan waktu dari kesibukan untuk membimbing, mengarahkan dan

memberi petunjuk serta saran kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

4. Nurul Huda, M.Ag., selaku pembimbing II, yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama proses penyusunan skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik.
5. Faisal Abdul Haris, S.E., yang memberikan inspirasi pembahasan skripsi ini.
6. Segenap dosen Program Studi Muamalat (Syari'ah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Surakarta atas ilmu, bimbingan, arahan, kritik, saran, motivasi dan nasehat-nasehatnya.
7. Drs. Imron Rosyadi, M. Ag., selaku direktur Pondok Muhammadiyah Hajjah Nuriyah Shabran, beserta segenap dosen, serta bapak Dr. Mutohharun Jinan, M.Ag., Mas Furqon Mawardi, S.Pd.I., yang telah memberi masukan dan motivasi yang sangat bermanfaat bagi penulis dalam menempuh studi dan menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepada seluruh pihak BMT Arafah Solo yang membantu proses penelitian dan penyusunan skripsi ini.
9. Semua pihak yang tak bisa disebutkan satu-persatu, terima kasih atas segala bantuan dan dukungannya.

Semoga amal kebaikan kalian semua bernilai ibadah dan diganjar berlipat-lipat pahala dan kebaikan oleh Allah SWT. Tanpa jasa dan dukungan dari kalian mungkin takkan bisa penulis menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Al insanu mahallu khoto' wa nisyau, manusia adalah tempatnya salah dan lupa maka penulis



menhendaki perbaikan apabila terdapat kesalahan dalam tulisan ini. Selanjutnya  
semoga tulisan ini bermanfaat. Amin.

Surakarta, 25 Februari 2013

Penulis,

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive letters that appear to read 'FHM'.

Fathurrohman Husen

## ABSTRAK

Murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang, dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperolehnya. BMT Arafah sebagai lembaga yang berbadan hukum koperasi dengan sistem syariahnya melayani pembiayaan murabahah. BMT Arafah sebagai penjual dan anggota sebagai pembeli dengan model pemesanan barang konsumtif. Pembiayaan murabahah lebih minim akan risiko, namun demikian realisasinya di BMT Arafah terdapat beberapa masalah yang berkenaan dengan risiko terhadap barang, anggota dan pengembalian angsuran.

Penanganan pembiayaan murabahah yang bermasalah dapat dilakukan dengan cara *rescheduling*, *reconditioning* dan *restrukturing*. BMT sebagai lembaga keuangan mikro yang berasaskan prinsip syar'i, maka BMT dituntut untuk memberikan solusi terhadap pembiayaan murabahah bermasalah ini, sehingga tidak terjadi *wanprestasi* dan sesuai hukum Islam.

Penelitian ini bertujuan untuk menjawab rumusan masalah yaitu mengetahui solusi yang diterapkan BMT Arafah dalam menangani pembiayaan murabahah bermasalah dan bagaimana hukum Islam meninjaunya. Maka jenis penelitian ini berupa penelitian lapangan yaitu di BMT Arafah. Penulis mengumpulkan data dengan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi di lapangan. Data yang diperoleh diolah menggunakan metode *diskriptif-kualitatif*, yaitu dengan menganalisis dan mendiskripsikannya. Metode penyimpulan yang digunakan oleh penulis adalah metode *Induksi*.

Sehingga diperoleh gambaran solusi pembiayaan murabahah yang bermasalah di BMT Arafah yaitu dengan upaya *prefentif* dan *kuratif*. Upaya *prefentif* dilakukan dengan analisa pemberian pembiayaan murabahah, penetapan uang muka, penetapan jaminan, memperluas rekan bisnis dengan para *supplier* dan pernyataan anggota untuk bersedia disurvei. Upaya *kuratif* terhadap pembiayaan murabahah bermasalah dilakukan dengan penyehatan kembali, yaitu *shulhu* (tenggang waktu) dan *hajr*, menetapkan sanksi dengan menahan jaminan bagi anggota yang sengaja menunda-nunda angsuran, eksekusi jaminan, potongan tagihan bagi yang mengalami penurunan kemampuan disebabkan hal syar'i dan menganggarkan biaya *ibroh* (cadangan).

Kesimpulan analisis tinjauan hukum Islam (fatwa DSN-MUI) terhadap solusi tersebut adalah telah sesuai, walaupun dalam penetapan denda dan konversi akad tidak diterapkan di BMT Arafah. Menjadi catatan bagi BMT untuk menuliskan akad kesepakatan *shulhu* dan *hajr* (*rescheduling* dan atau *reconditioning*) dalam surat perjanjian yang ditandatangani masing-masing pihak, serta mempertimbangkan kembali untuk menetapkan denda pada anggota yang sengaja menunda-nunda angsuran.

**Kata kunci: murabahah bermasalah, solusi, hukum Islam**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>NOTA DINAS PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I    PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang Masalah .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Penegasan Istilah .....</b>	<b>6</b>
<b>C. Rumusan Masalah .....</b>	<b>9</b>
<b>D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....</b>	<b>9</b>
<b>E. Kajian Pustaka .....</b>	<b>10</b>
<b>F. Metode Penelitian .....</b>	<b>13</b>
<b>G. Sistematika Penulisan .....</b>	<b>16</b>
<b>BAB II    TEORI MURABAHAH.....</b>	<b>18</b>
<b>A. Akad Pembiayaan Murabahah.....</b>	<b>18</b>
1. Pengertian Akad dan Asas-asasnya .....	18
a. Asas <i>Al Hurriyah</i> (kebebasan) .....	18

b. Asas <i>Al Musawah</i> (persamaan/kesetaraan) .....	19
c. Asas <i>Al 'Adalah</i> (keadilan) .....	20
d. Asas <i>Al Ridha</i> (kerelaan) .....	21
e. Asas <i>As Shidiq</i> (kebenaran/ kejujuran) .....	21
f. Asas <i>Al Kitabah</i> (tertulis) .....	22
2. Pengertian Pembiayaan Murabahah .....	24
3. Landasan Hukum Murabahah.....	25
a. Al Qur'an.....	25
b. Hadits Rosulullah SAW .....	26
c. Fatwa DSN-MUI.....	26
d. Kompilasi Hukum Islam.....	27
4. Syarat dan Rukun Murabahah .....	27
5. Risiko Pembiayaan Murabahah .....	29
a. Risiko yang Berkaitan dengan Barang .....	29
b. Risiko yang Terkait dengan Nasabah .....	30
c. Risiko yang Terkait dengan Pembayaran .....	31
6. Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah .....	32
7. Ta'widh dalam Pembiayaan Murabahah.....	33
8. Potongan Harga dalam Murabahah .....	34
9. Future Mekanisme Pembiayaan Murabahah .....	35
<b>B. PembiayaanMurabahah Bermasalah.....</b>	<b>37</b>
1. Pengertian .....	37
2. Kolektabilitas Pembiayaan Murabahah .....	38

a. Lancar .....	38
b. Kurang Lancar .....	38
c. Diragukan .....	39
d. Macet .....	41
3. Penyebab Pembiayaan Bermasalah .....	42
<b>C. Solusi Pembiayaan Murabahah Bermasalah .....</b>	<b>43</b>
1. Analisis Pembiayaan .....	43
a. Prinsip 5C .....	43
b. Prinsip 3R .....	43
2. Restrukturisasi .....	45
a. Penjadwalan Ulang Kembali ( <i>Resheduling</i> ).....	47
b. Persyaratan Kembali ( <i>Reconditioning</i> ).....	48
c. Penataan Kembali ( <i>Restrukturing</i> ) .....	49
 <b>BAB III SOLUSI PEMBIAYAAN MURABAHAH YANG</b>	
<b>BERMASALAH DI BMT ARAFAH .....</b>	<b>51</b>
<b>A. Profil BMT Arafah .....</b>	<b>51</b>
1. Sejarah Berdiri .....	51
2. Visi dan Misi .....	51
3. Struktur Kepengurusan Organisasi .....	52
4. Jenis-jenis Produk dan Unit-unit Pembiayaan .....	53
a. Produk Simpanan .....	53
b. Produk Pembiayaan .....	55

<b>B. Permasalahan Pembiayaan Murabahah di BMT Arafah ..</b>	<b>57</b>
<b>C. Solusi Pembiayaan Murabahah Bermasalah di BMT Arafah.....</b>	<b>58</b>
1. Standar Operasional Prosedur Penanganan Pembiayaan Bermasalah .....	59
2. Praktek Solusi Pembiayaan Murabahah yang Bermasalah Standar Operasional Prosedur Penanganan Pembiayaan Bermasalah .....	61
<b>BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM (FATWA-DSN) TERHADAP PEMBIAYAAN MURABAHAH YANG BERMASALAH DI BMT ARAFAH.....</b>	<b>67</b>
<b>A. Solusi Pembiayaan Murabahah Bermasalah di BMT Arafah.....</b>	<b>67</b>
<b>B. Tinjauan Hukum Islam (Fatwa DSN) terhadap Solusi Pembiayaan Murabahah yang Bermasalah di BMT Arafah.....</b>	<b>68</b>
1. Tindakan <i>Preferentif</i> .....	68
2. Menentukan Uang Muka .....	70
3. <i>Shulhu</i> dan <i>Hajr</i> .....	71
4. Potongan Tagihan .....	73
5. Sanksi Penahanan Barang Jaminan .....	75
6. Menentukan Jaminan .....	76
7. Penganggaran Dana Cadangan <i>Ibroh</i> .....	77

<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>79</b>
	<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>79</b>
	<b>B. Rekomendasi .....</b>	<b>80</b>
	<b>C. Kata Penutup .....</b>	<b>81</b>
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>83</b>
	<b>LAMPIRAN</b>	