

# **Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*) Tagihan Murabahah di Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) Kota Pekanbaru Berdasarkan Hukum Islam**

**Taufiqul Hulam dan Muhammad Azani**  
**Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning Pekanbaru Riau**  
Email: taufqulhulam@gmail.com dan mhd\_azani@yahoo.com

**Abstract:** *Rescheduling Murabaha bill on Islamic banking is suspected to add the amount of remaining bill that is unclearly allocated and categorized as usury. The research is a socio-legal study by using primary, secondary and tertiary data sources. The data are collected through observation, interview and documentation. The results of the research show that firstly, rescheduling the murabaha bill in Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS), Pekanbaru City branch is to make a new contract of the rescheduling, while the previous contract is declared null and void. Secondly, in fact, BRIS Pekanbaru City branch does not fully apply the provision that the amount of Murabaha bill can not be increased. In practice, BRIS only calculates the amount of months that become the customer's responsibility by reducing the amount of installments, and does not calculate the amount of Murabaha remaining bill before rescheduling. Thirdly, if the party does not fulfill his/her obligations or if there is a dispute between the parties, the dispute will be settled through mutual consultation, the National Sharia Arbitration Board and the Religious Courts. The parties can primarily conduct deliberations to solve the problems.*

**Keywords:** *Rescheduling (Rescheduling), Murabaha and Islamic law.*

**Abstrak:** Penjadwalan kembali (*Rescheduling*) tagihan *murabahah* pada perbankan syariah diduga melakukan tambahan-tambahan atas jumlah tagihan yang tersisa yang tidak jelas peruntukannya dan termasuk kategori riba. Metode penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis dengan menggunakan sumber data primer, skunder, dan tersier. Pengumpulan data menggunakan kajian kepustakaan, observasi, dan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertama, pelaksanaan penjadwalan kembali tagihan *murabahah* di Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) cabang Kota Pekanbaru adalah pembuatan akad baru penjadwalan kembali, sedangkan akad yang sebelumnya dinyatakan tidak berlaku lagi. Kedua, BRIS cabang Pekanbaru ternyata tidak sepenuhnya menerapkan ketentuan tidak boleh menambah jumlah tagihan *murabahah*. Dalam praktiknya, BRIS hanya menghitung jumlah bulan yang menjadi kewajiban nasabah dengan mengurangi jumlah angsuran, tetapi tidak menghitung jumlah sisa tagihan *murabahah* sebelum penjadwalan kembali. Ketiga, Pihak yang tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, penyelesaiannya dilakukan melalui musyawarah, Badan Arbitrase Syari'ah Nasional, dan Pengadilan Agama. Para pihak dapat melakukan musyawarah terlebih dahulu dalam mencari jalan keluar masalah yang dihadapi.

**Kata kunci:** Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*), *Murabahah*, dan Hukum Islam.

## Pendahuluan

Penyelamatan pembiayaan bermasalah secara dini merupakan keharusan untuk menjaga kualitas pembiayaan yang sehat dengan sasaran akhir untuk mempertahankan likuiditas bank. Bank harus menerapkan prinsip-prinsip yang dijadikan acuan dan pedoman oleh karyawan bagian pembiayaan dan pengawasan dalam penanganan pembiayaan bermasalah.<sup>1</sup> Secara umum bentuk penyelamatan ini dilakukan oleh pihak bank dengan pihak pembeli (*musytari*) berupa penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), penataan kembali (*restructuring*), bantuan konsultasi (*management asisstency*), penjualan barang agunan (*liquidation*).<sup>2</sup>

Pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) didasarkan pada Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 13/18/Dpbs Tahun 2011 antara lain dengan cara sebagai berikut: 1) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, tidak termasuk perpanjangan atas pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah* yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar; 2) Persyaratan kembali (*Reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayar-

kan kepada Bank, antara lain meliputi: a. perubahan jadwal pembayaran; b. Perubahan jumlah angsuran; c. perubahan jangka waktu; d. perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*; e. perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudhara-bah* atau *musyarakah*; dan/atau f. Pemberian potongan; 3) Penataan kembali (*Restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi: a. penambahan dana fasilitas pembiayaan BUS atau UUS; b. konversi akad pembiayaan; c. konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah; d. konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*.

Pasal 126 Kompilasi Hukum Islam menyebutkan bahwa penjual dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan *murabahah* bagi pembeli yang tidak bisa melunasi sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan: a. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa; b. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil; c. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan para pihak.

*Rescheduling* diatur pula di dalam ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) tentang penjadwalan kembali tagihan *murabahah* yang menjelaskan bahwa LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (*Rescheduling*) tagihan *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan: 1) tidak menambah jumlah

<sup>1</sup> Nur Eka Prasetyana, dkk., 2014, "Evaluasi Tingkat Risiko Pembiayaan Murabahah", *Jurnal Ilmu Manajemen*, Vol. 2, No. 4, Oktober 2014.

<sup>2</sup> Susi Susilowati dan Gofir, 2012, *Pengaruh Pembiayaan Mudharabah terhadap Non Performing Financing (NPF)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

tagihan yang tersisa, 2) pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil, dan 3) perpanjangan masa pembayaran harus didasarkan kesepakatan kedua belah pihak (Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah*).

Penjadwalan kembali tagihan *murabahah* pada perbankan syariah diduga melakukan tambahan-tambahan atas jumlah tagihan yang tersisa. Tambahan itu harus dijelaskan secara pasti jumlahnya dan harus diperuntukkan secara jelas untuk komponen yang ditentukan dalam akad. Tambahan atas biaya yang tidak jelas peruntukannya termasuk kategori riba.

Ketentuan pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil. Pembebanan biaya atas dasar asumsi tidak dibenarkan dalam hukum Islam. Pada ketentuan ini dapat dijadikan sebagai alat untuk mencari keuntungan di balik biaya administrasi. Nasabah dan bank harus sama-sama mengetahui atas biaya dalam proses penjadwalan kembali itu.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini menganalisis pelaksanaan penjadwalan kembali tagihan *murabahah* di Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) Kota Pekanbaru. Analisis didasarkan pada aturan hukum Islam yang tertera dalam al Quran, Hadis, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI.

Permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini menyangkut: 1) bagaimana pelaksanaan penjadwalan kembali tagihan *murabahah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Rakyat

Indonesia Syariah (BRIS) Kota Pekanbaru berdasarkan hukum Islam; 2) bagaimana hambatan pelaksanaan penjadwalan kembali tagihan *murabahah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) Kota Pekanbaru berdasarkan hukum Islam; dan 3) bagaimana penyelesaian hukum terhadap pihak yang tidak dapat melaksanakan kewajiban dalam penjadwalan kembali tagihan *murabahah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) Kota Pekanbaru berdasarkan hukum Islam.

### Metode Penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian hukum sosiologis yang membahas berlakunya hukum dalam masyarakat tentang penjadwalan ulang tagihan *murabahah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BRI Syariah Kota Pekanbaru berdasarkan hukum Islam.

Lokasi penelitian ini di Bank BRI Syariah Kota Pekanbaru. Alasan pemilihan lokasi ini karena banyak penjadwalan kembali tagihan *murabahah*. Populasi dan sampel dalam penelitian ini ditentukan untuk identifikasi jumlah responden.

Populasi dalam penelitian ini terdiri atas pengelola *murabahah* KPR dan nasabah, yaitu sebagai berikut: 1) Kepala Cabang BRI Syariah cabang Pekanbaru, yakni Rahmadianur, S.E., M.M., 2) Kepala Divisi *Murabahah* BRI Syariah cabang Pekanbaru, yakni Mega Padra, S.E. dan Nasabah KPR BRI Syariah Kota Pekanbaru, yakni Rudy Cahyadi, Rahmat Hidayatullah, dan Risma Nurhayati. Sampel dalam penelitian ini ditetapkan untuk dilakukan wawancara dengan: 1) Kepala Cabang BRI

Syariah Kota Pekanbaru berjumlah 1 orang, 2) Kepala Divisi *Murabahah* BRI Syariah Kota Pekanbaru berjumlah 1 orang, 3) Nasabah KPR BRI Syariah Kota Pekanbaru berjumlah 3 orang.

Sumber data dalam penelitian ini menggunakan data primer, skunder, dan tersier. Data primer, yakni hasil wawancara dengan pengurus BRI Syariah Kota Pekanbaru dan nasabah. Data sekunder, yakni data yang menjelaskan bahan hukum primer dan tidak mengikat berupa pendapat para ahli yang tertuang dalam buku-buku atau pendapat para ahli yang belum tertuang dalam buku-buku, jurnal dan hasil penelitian. Data tertier, yakni data yang mendukung bahan hukum primer dan skunder. Bahan hukum yang digunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan 3 (tiga) teknik, yaitu sebagai berikut: 1) Observasi, yakni pengamatan langsung terhadap objek penelitian, 2) Kajian pustaka, yakni mengkaji berbagai literatur/refensi yang terkait dengan permasalahan penelitian, dan 3) Wawancara nonstruktur, yakni wawancara langsung terhadap subjek penelitian secara bebas tanpa dipandu dengan daftar pertanyaan dalam wawancara.

Dalam penelitian ini, analisis data menggunakan metode kualitatif, sedangkan dalam mengambil kesimpulan digunakan metode induktif, yakni menarik kesimpulan dari pernyataan yang bersifat khusus ke dalam pernyataan yang bersifat umum.

## **Pembahasan**

### **Mekanisme Penjawalan Kembali Tagihan *Murabahah***

Laporan hasil penelitian Fadilah pada tahun 2010 menjelaskan bahwa pembiayaan *murabahah* di Bank Bukopin Syariah Kantor Cabang Surabaya dapat direstrukturisasi dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*). Bentuk akad penjadwalan kembali pada Bank tersebut menggunakan akad *murabahah*, yakni pihak bank tidak merubah akad hanya memperbaharui akad yang lama dengan akad yang baru. Nasabah hanya meminta perpanjangan jangka waktu dan perubahan jumlah cicilan atau angsuran untuk pelunasan pembiayaan *murabahah* tanpa menambah jumlah pembiayaannya (Fadilah, 2010).

Fadilah menyebutkan bahwa mekanisme restrukturisasi dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*) diperbolehkan karena sesuai dengan surah al-Baqarah (2) ayat 280. Makna ayat tersebut “Apabila ada seseorang yang berada dalam situasi sulit untuk membayar hutangnya maka berikan penangguhan penagihan sampai dia lapang”. Dalam Fatwa DSN No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan *murabahah*, ketentuan penyelesaian yang menjelaskan tentang diperbolehkannya memperpanjang masa pembayaran dan diperbolehkan merubah besarnya cicilan atau angsuran dengan tidak menambah jumlahnya (Fadilah, 2010).

Penelitian yang dilakukan oleh Siti Machmulah pada tahun 2011 menyimpulkan bahwa penyelesaian utang piutang *murabahah* pada pembiayaan mikro di BRI Syariah Kantor Cabang Induk Gubeng Surabaya dengan beberapa cara, yakni melakukan pendekatan

kepada nasabah yang tidak menunaikan kewajibannya, memberikan peringatan kepada nasabah yang tidak mau membayar. Apabila peringatan belum mampu menyelesaikan maka pihak bank akan menyita jaminan dengan sukarela ataupun dengan jalur pengadilan, dan melakukan penghapusan buku. Dalam penyitaan jaminan apabila harga jual melebihi kewajiban nasabah kepada bank maka sisanya harus dikembalikan kepada nasabah, dan jika harga penjualan jaminan kurang dari kewajiban nasabah maka nasabah harus melunasi kekurangan tersebut (Siti Machmulah, 2011).

Akhmad Alfin Yuliansyah melakukan penelitian tentang “Analisis Perlakuan atas Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah” pada BMT PSU Perdana Surya Utama Malang. Hasil penelitian menyimpulkan:

1. Metode pelunasan pembiayaan akad *murabahah* telah sesuai dengan fatwa DSN dan PSAK 102 mengenai denda atas kelalaian nasabah. Potongan atau diskon yang diberikan BMT juga telah sesuai dengan metode yang diatur oleh PSAK 102.
2. Praktik nyata dalam memberikan solusi atas pembiayaan *murabahah* bermasalah di BMT PSU sebagian besar telah sesuai dengan Fatwa DSN dan PSAK 102, kecuali metode penghapusan piutang yang tidak sesuai dengan aturan Bank Indonesia (BI) (Akhmad Alfin Yuliansyah, 2014).

Penelitian lain dilakukan oleh Nur Eka Prasetyana, Yuni Astuti, dan Made Dudy Satyawati tentang Evaluasi Tingkat Risiko Pembiayaan *Murabahah*. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa penyelamatan pembiayaan bermasalah secara dini merupakan keharusan dilakukan oleh

bank untuk menjaga kualitas pembiayaan yang sehat. Tujuannya untuk mempertahankan likuiditas bank.

Hasil penelitian mereka menyebutkan bahwa penyelamatan pembiayaan bermasalah, bank menyusun program dengan skala prioritas untuk memperbaiki kualitas pembiayaan. Bentuk penyelamatan ini dilakukan oleh pihak bank dengan pihak *musytari* (pembeli) berupa penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), penataan kembali (*restructuring*), bantuan konsultasi (*management asisstency*), dan penjualan barang agunan (*liquidation*).<sup>3</sup>

Penelitian yang dilakukan oleh Susi Susilowati tentang Analisis Kolektabilitas Nasabah Pembiayaan *Murabahah* setelah dilakukan *rescheduling* di BRI Syariah. Kolektabilitas 4 menjadi kolektabilitas 2 tersebut yang tercantum pada Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 31/12/UPPB tanggal 12 November 1998. Pasal 9 ayat 1 Surat Edaran tersebut menyatakan bahwa penggolongan kualitas pembiayaan setelah dilakukan *rescheduling* ditetapkan sebagai berikut :

1. Setinggi-tingginya kolektabilitas kurang lancar untuk pembiayaan yang sebelum dilakukan *rescheduling* tergolong diragukan atau macet.
2. Kualitas tidak berubah untuk pembiayaan yang sebelum dilakukan *rescheduling* tergolong lancar, dalam perhatian khusus atau kurang lancar (Susi Susilowati, 2013).

---

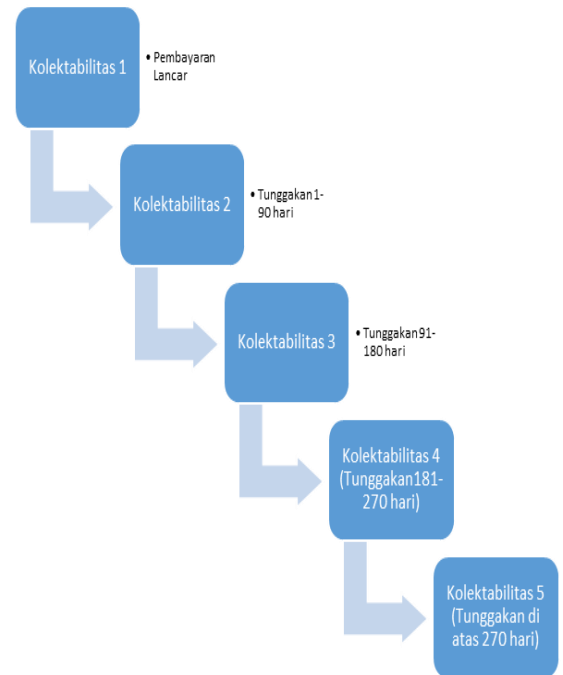
<sup>3</sup> Nur Eka Prasetyana, dkk., *op.cit.*

### **Pelaksanaan Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) Kota Pekanbaru Berdasarkan Hukum Islam.**

Kriteria penjadwalan kembali di BRIS Kota Pekanbaru dilaksanakan terhadap nasabah yang memenuhi kriteria 1) nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran, 2) nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah penjadwalan kembali (Wawancara dengan Rahmadianur, 2016). Kebijakan penjadwalan kembali berdasarkan Surat Keputusan (SK) Direksi PT. Bank BRIS Syariah menyatakan bahwa setiap bank memiliki kebijakan masing-masing dalam menentukan kebijakan penjadwalan kembali (Wawancara dengan Mega Pandra, 2016).

BRIS Kota Pekanbaru menetapkan bahwa kolektabilitas nasabah yang bermasalah diklasifikasikan 5 (lima) kolektabilitas, yaitu sebagai berikut: 1) Kolektabilitas 1 (Lancar): Pembayaran angsuran pokok dan margin tepat waktu serta sesuai dengan akad perjanjian, 2) Kolektabilitas 2 (DPK): Pembayaran angsuran pokok dan margin terdapat tunggakan angsuran (*Day Pass Do*) 1-90 Hari, 3) Kolektabilitas 3 (KL): Pembayaran angsuran pokok dan margin terdapat tunggakan angsuran (*Day Pass Do*) 90-180 Hari, 4) Kolektabilitas 4 (Diragukan): Pembayaran angsuran pokok dan margin terdapat tunggakan angsuran (*Day Pass Do*) 180-270 Hari, 5) Kolektabilitas 5 (Macet): Pembayaran angsuran pokok dan margin terdapat tunggakan angsuran (*Day Pass Do*) lebih dari 270 Hari. Kolektabilitas 3, 4, dan 5

yakni kurang lancar, diragukan dan macet. Tunggakan angsuran selama 90 sampai dengan diatas 270 hari diidentifikasi bahwa nasabah tersebut perlu dilakukan penjadwalan kembali (Wawancara dengan Mega Pandra, Mei 2016).



Gambar 1. Klasifikasi kolektabilitas Pembayaran Cicilan *Murabahah*

Sumber: Data olahan dari berbagai sumber

Berdasarkan klasifikasi kolektabilitas nasabah *murabahah* di BRIS Kota Pekanbaru, pada kolektabilitas 2 sebetulnya nasabah sudah dapat mengajukan penjadwalan kembali. Pada kolektabilitas 3 BRIS Kota Pekanbaru memberikan arahan kepada nasabah untuk segera melakukan penjadwalan kembali atau tidak dapat melanjutkan *murabahah* di BRIS (Wawancara dengan Rahmadiannur, 2016).

Pelaksanaan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan *murabahah* boleh dilaksanakan oleh bank syariah sebagai bentuk pelayanan terhadap nasabah yang mengalami kesulitan menunaikan ke-

wajiban pembayaran cicilan tagihan *murabahah*. Penjadwalan kembali tersebut bertujuan memberikan keringanan kepada nasabah dalam cicilan *murabahah*.

Nasabah berpeluang memperoleh potongan berupa pengurangan pembayaran cicilan. Potongan diberikan kepada nasabah berdasarkan kebijakan internal BRIS Kota Pekanbaru (Wawancara dengan Mega Pandra, 2016). Pasal 125 ayat (2) menyatakan bahwa penjual dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada pembeli dalam akad *murabahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/atau pembeli yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.

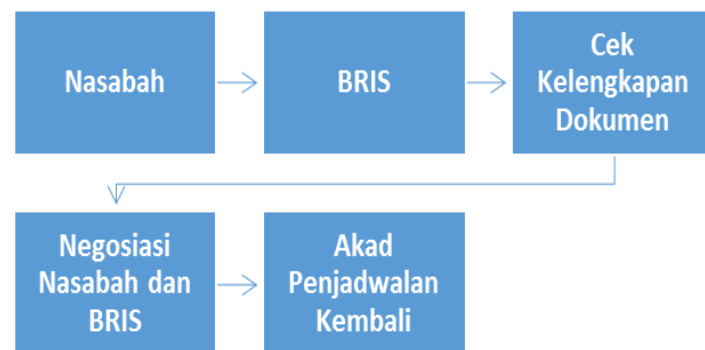
BRIS Kota Pekanbaru tidak memberikan kepastian tentang potongan tagihan *murabahah* pada ayat di atas sebagai hak nasabah atau tidak. BRIS hanya menyatakan bahwa dalam praktiknya mereka dapat memberikan potongan atau tidak berdasarkan kebijakan internal pada saat analisis kemampuan nasabah dalam membayar cicilan. Praktik seperti ini dapat ditafsirkan nasabah dapat memperoleh potongan dengan negosiasi yang berakhir pada kesepakatan para pihak sebagaimana disebutkan pada ayat (3) yang menyatakan bahwa besar potongan diserahkan pada kebijakan BRIS Kota Pekanbaru.

BRIS Kota Pekanbaru berpegang teguh pada persyaratan yang ditetapkan Pasal 126 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang syarat penjadwalan kembali. Pasal tersebut menyatakan bahwa penjual dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan *murabahah* bagi pembeli yang tidak bisa melunasi sesuai

dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan 1) Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa, 2) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil, 3) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan para pihak.

Pelaksanaan pada BRIS Kota Pekanbaru adalah nasabah harus mengajukan kepada Divisi Pembiayaan *Murabahah*. Persyaratan yang harus dipersiapkan 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP), 2) Kartu Keluarga, 3) Bukti pembayaran cicilan 3 (tiga) bulan terakhir. Pengajuan nasabah disertai syarat yang lengkap dapat diajukan setiap hari kerja (Wawancara dengan Mega Pandra, 2016).

Prosedur yang ditempuh oleh nasabah dalam penjadwalan kembali tagihan *murabahah* dapat digambarkan sebagai berikut:



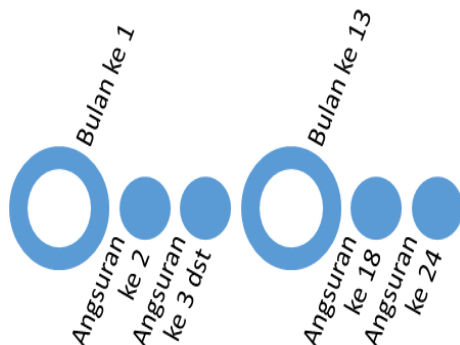
Gambar 2. Prosedur Penjdwalan Kembali di BRIS  
Sumber: Data olahan dari berbagai sumber

Penjelasan prosedur pada gambar 1 dimulai dengan nasabah mendatangi BRIS Kota Pekanbaru membawa kelengkapan dokumen. Dokumen diajukan kepada BRIS melalui Divisi Pembiayaan Murabahah. Devisi pembiayaan menilai kelengkapan dokumen. Dokumen yang dinyatakan lengkap maka dilanjutkan dengan negosiasi penjadwalan kembali.

Kesepakatan kedua pihak dilanjutkan dengan penandatanganan akad penjadwalan kembali (Wawancara dengan Rahmadianur dan Mega Pandra, 2016).

Kesepakatan kedua pihak dalam akad penjadwalan kembali berarti nasabah mendapat keringanan cicilan pembayaran dan/atau perpanjangan masa pembayaran tagihan *murabahah*. Secara normal nasabah *murabahah* sebelum akad penjadwalan kembali membayar cicilan selama 24 bulan misalnya, setelah akad penjadwalan kembali nasabah membayar cicilan dapat diperpanjang selama 36 bulan (Wawancara dengan Rahmadianur, 2016).

Nasabah yang membayar tagihan *murabahah* sebelum melakukan penjadwalan kembali dapat diilustrasikan dalam gambar berikut:



Gambar 3. Cicilan Nasabah Tagihan *Murabahah* secara Normal

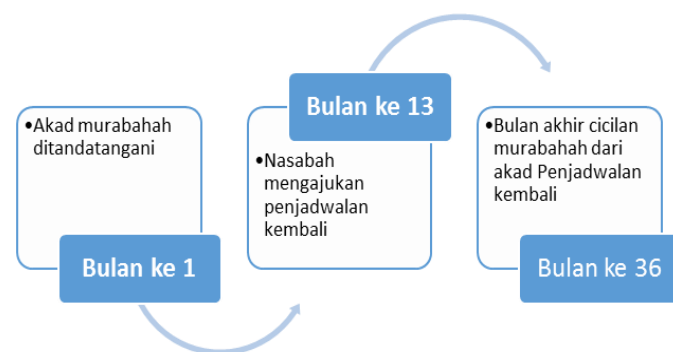
Sumber: Data olahan dari berbagai sumber

Pada gambar di atas nasabah *murabahah* membayar angsuran dari bulan ke 1 sampai bulan ke 24 berdasarkan akad yang telah disepakati. Dalam perjalanannya, ternyata nasabah mengalami kesulitan keuangan dan mengajukan penjadwalan kembali ke BRIS Kota Pekanbaru. Setelah akad penjadwalan kembali ditandatangani, kewajiban-

an nasabah dalam membayar cicilan bertambah waktunya menjadi 36 bulan.

Nasabah memiliki kewajiban yang lebih panjang dalam tagihan *murabahah* setelah penandatanganan penjadwalan kembali. Di sini nasabah dituntut untuk mematuhi kesepakatan yang telah dibuat dengan BRIS cabang Pekanbaru. Nasabah yang tidak mematuhi kesepakatan tersebut, BRIS cabang Pekanbaru dapat melakukan langkah-langkah penyelesaian yang dianggap perlu (Wawancara dengan Rahmat Hidayatullah, 2016).

Seorang nasabah Risma Nurhayati menyatakan bahwa penjadwalan kembali sebetulnya memperpanjang pembayaran. Namun bagi nasabah yang sedang mengalami kesulitan dapat terbantu dengan adanya penjadwalan kembali tersebut (Wawancara dengan Risma Nurhayati, 2016). Gambar berikut kewajiban nasabah *murabahah* setelah penjadwalan kembali:

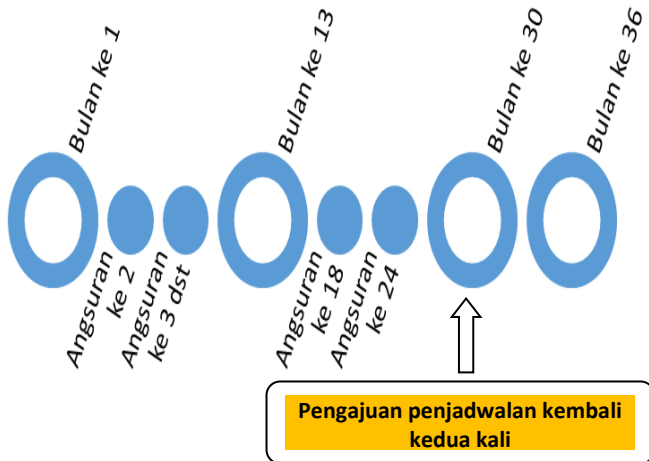


Gambar 4. Tagihan Penjadwalan Kembali  
Sumber: Data diolah dari berbagai sumber

Terkadang terdapat nasabah yang mengajukan penjadwalan kembali untuk kedua kali setelah mendapat persetujuan penjadwalan yang pertama. Pengajuan diajukan pada sepertiga pembayaran cicilan terakhir atau 6 bulan sebelum



cicilan penjadwalan kembali berakhir. Pengajuan tersebut biasanya ditolak oleh BRIS Kota Pekanbaru. Gambar berikut dapat menjelaskan pola pengajuan penjadwalan kembali yang kedua kali:



Gambar 5. Pengajuan Penjadwalan Kembali yang Kedua Kali

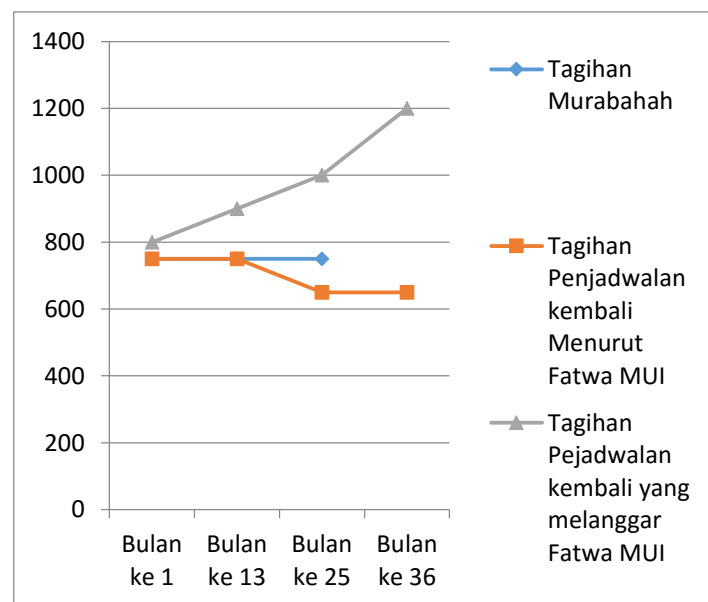
Sumber: Data olahan dari berbagai sumber

### Hambatan Pelaksanaan Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) Kota Pekanbaru Berdasarkan Hukum Islam.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) BRIS dapat melakukan penjadwalan kembali (*re-scheduling*) tagihan *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan 1) Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa, 2) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil, dan 3) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Ketentuan tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa menjadi acuan utama dalam menentukan penjadwalan kembali. Jumlah cicilan nasabah sebelum dan sesudah penjadwalan kembali adalah sama. Jumlah cicilan yang lebih banyak dan/atau diletakkan baik sengaja atau tidak sengaja sama dengan riba.

Rahmat Hidayatullah menyatakan bahwa praktik ketentuan fatwa di atas tampaknya tergantung nasabah dan BRIS cabang Pekanbaru, karena ketentuan “tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa” dapat memiliki makna yang berbeda-beda antara nasabah dan BRIS. Pelanggaran atas ketentuan tersebut dapat mengarahkan kepada riba (Wawancara dengan Rahmat Hidayatullah, 2016). Gambar berikut ilustrasi atas ketentuan larangan menambah jumlah tagihan:



Gambar 6. Larangan Menambah Jumlah Tagihan yang Tersisa

Sumber: Data olahan dari berbagai sumber

Gambar 6 tersebut menjelaskan ilustrasi tagihan *murabahah* Rp 750 ribu

setiap bulan selama 24 bulan. Pada saat nasabah mengajukan penjadwalan kembali dan disetujui oleh BRIS, angsuran nasabah dapat berubah menjadi Rp 650 dengan masa pelunasan yang lebih panjang selama 36 bulan. Pola ini dibenarkan dalam hukum Islam berdasarkan ketentuan BRIS tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa (Fatwa DSN MUI). Penambahan biaya dalam penjadwalan kembali nasabah memperpanjang masa pembayaran dilarang dalam hukum Islam.

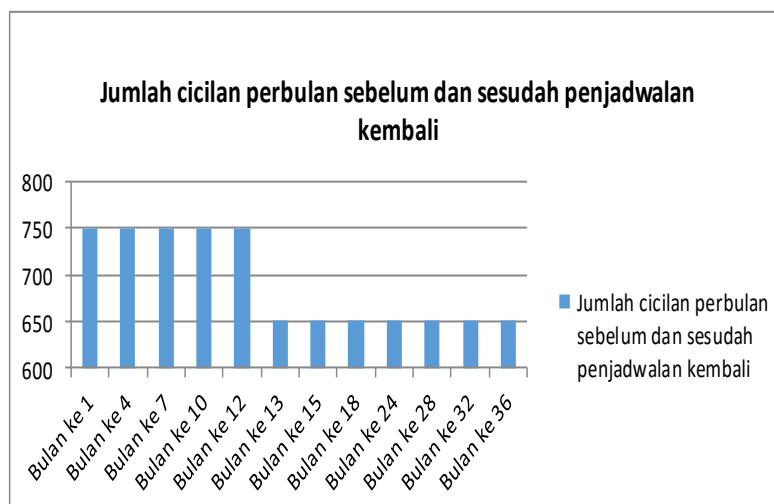
Mega Pandra selaku Kepala Divisi Pembiayaan *Murabahah* menyatakan bahwa BRIS tidak menambahkan jumlah tagihan *murabahah* yang tersisa dalam penjadwalan kembali nasabah. Akumulasi jumlah tagihan tetap hingga nasabah menyelesaikan pembayaran *murabahah* (Wawancara dengan Mega Pandra, 2016).

Berdasarkan keterangan nasabah menunjukkan bahwa dalam praktik penjadwalan kembali di BRIS, terdapat nasabah yang diberikan potongan dan nasabah yang tidak diberikan potongan. Pemberian potongan merupakan kebijakan internal BRIS (Wawancara dengan Rudy Cahyadi, 2016). Potongan yang diberikan tergantung kesepakatan kedua pihak.

Nasabah tersebut mencontohkan penghitungan penjadwalan kembali dengan potongan tagihan sebagai berikut: Seorang nasabah *murabahah* membayar cicilan Rp 750 ribu selama 24 bulan. Jumlah tagihan keseluruhan yang harus dibayar adalah Rp 18 juta. Setelah angsuran ke 12 dibayar oleh nasabah, bulan ke 13 atau bulan ke 14 nasabah tersebut mengajukan penjadwalan kembali ke BRIS. Kesepakatan para pihak

menyebutkan bahwa nasabah menandatangani akad penjadwalan kembali dengan memperpanjang waktu pembayaran selama 36 bulan. Artinya nasabah menambah waktu pembayaran dengan tambahan 12 bulan, sehingga dari bulan ke 13 atau ke 14 angsuran nasabah menjadi bulan ke 36.

Dalam akad tersebut, nasabah mendapat potongan Rp 100 ribu, sehingga jumlah angsuran setelah penjadwalan kembali adalah Rp 650 hingga bulan ke 36. Jumlah angsuran setelah penjadwalan kembali dapat dihitung Rp 650 dikali 24 bulan sehingga berjumlah 15 juta 600 ribu rupiah. Total tagihan yang harus dibayar sebelum dan sesudah penjadwalan kembali menjadi Rp 24 juta 600 ribu rupiah (Wawancara dengan Mega Pandra, 2016). Di sini ternyata terjadi penambahan jumlah tagihan dari tagihan semula sebelum penjadwalan kembali hanya Rp 18 juta menjadi Rp 24 juta 600 ribu rupiah. Jika dijumlahkan terjadi penambahan Rp 6 juta 600 ribu. Penambahan ini tentu bertentangan dengan ketentuan Fatwa DSN MUI di atas.



Gambar 7. Jumlah Pembayaran Sebelum dan Sesudah Penjadwalan Kembali  
Sumber: Data olahan dari berbagai sumber

Gambar 7 tersebut menjelaskan bahwa cicilan nasabah dalam penjadwalan kembali mendapat potongan Rp 100 ribu rupiah, sehingga cicilan pada bulan ke 13 dan seterusnya menjadi Rp 650 ribu rupiah. Nasabah dapat mengira bahwa jumlah total tagihan dalam penjadwalan kembali sama dengan jumlah total pembayaran tagihan *murabahah*. Padahal setelah dihitung secara keseluruhan terjadi penambahan dari jumlah total tagihan *murabahah* yang semula Rp 18 juta rupiah menjadi Rp 24 juta 600 ribu rupiah. Tagihan penjadwalan kembali seolah-olah mengalami penurunan jumlah tagihan dengan potongan tiap bulan, tetapi ketika diakumulasi seluruh tagihan setelah penjadwalan kembali ditambah tagihan sebelum penjadwalan kembali semakin bertambah besar. Kenyataan ini terjadi karena BRIS cabang Pekanbaru bukan menghitung sisa tagihan *murabahah*, tetapi menghitung jumlah sisa bulan yang dikehendaki oleh nasabah dalam tagihan penjadwalan kembali. Praktik seperti ini tentu bertentangan dengan klausul “tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa”.

BRIS cabang Pekanbaru ber alasan bahwa nasabah telah memperoleh potongan berupa keringanan membayar cicilan tiap bulan, sehingga wajar jika BRIS menambah jangka waktu angsuran dengan konsekuensi mungkin lebih besar dari seluruh total tagihan *murabahah* sebelum penjadwalan kembali (Wawancara dengan Rudy Cahyadi, 2016).

Ketentuan lainnya pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil. Biaya riil yang dimaksudkan adalah biaya administrasi dan biaya materai. Menurut keterangan

Mega Pandra, biaya tersebut dibebankan kepada nasabah (Wawancara dengan Mega Pandra, 2016). Biaya denda tidak dapat dimasukkan ke dalam biaya riil, karena dalam penjadwalan kembali sebetulnya tidak dikenal dengan biaya denda. Penambahan biaya riil dalam penjadwalan dibenarkan dalam hukum Islam.

Penambahan biaya yang dilarang adalah biaya yang mengarah pada keuntungan bank seperti biaya denda keterlambatan dan biaya penambahan pembayaran akibat penangguhan pembayaran tagihan *murabahah*. Penambahan denda keterlambatan tersebut tidak dibenarkan dalam hukum Islam karena termasuk riba. Di sini riba berlaku untuk BRIS dan nasabah. Ketidak mampuan bayar nasabah tidak dapat di kenakkan sanksi karna posisi nasabah sedang dalam kesulitan. Keuntungan yang diperoleh dari denda nasabah sebagai bentuk eksploitasi atas kesulitan orang lain.

Dalam QS al-Baqarah ayat (280) menyatakan bahwa “... *Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguhan sampai dia berkecukupan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.*” Hadis Nabi riwayat al-Baihaqi dan Ibnu Majah dan dishahihkan oleh Ibnu Hibban menyatakan “*Dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda: “Sesungguhnya jual beli itu hanya boleh dilakukan dengan kerelaan kedua belah pihak.”*”

Hadis Nabi Riwayat Muslim menyatakan bahwa Nabi saw bersabda “*Orang yang melepaskan seorang muslim dari kesulitannya di dunia, Allah akan melepaskan kesulitannya di*

*hari kiamat; dan Allah senantiasa menolong hamba-Nya selama ia (suka) menolong saudaranya. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani menyatakan Nabi saw bersabda “Perjanjian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”*

Ketentuan lain yang menjadi acuan dalam penjadwalan kembali adalah perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Klausul ini mengharuskan adanya negosiasi antara para pihak yang berkepentingan. Nasabah menginginkan keringanan angsuran, sedangkan bank ingin mendapatkan keuntungan.

Praktik negosiasi yang terjadi, BRIS cabang Pekanbaru sangat dominan dalam menentukan hasil akhir kesepakatan para pihak. Dalam negosiasi tersebut nasabah sebetulnya tidak memiliki hak untuk memberikan tanggapan atas persyaratan yang diberikan bank. Nasabah tidak memiliki kesempatan untuk negosiasi harga penjadwalan kembali, meskipun nasabah diberikan hak berdasarkan fatwa MUI di atas, namun posisi tawar yang lemah, nasabah tidak dapat melakukan itu (Wawancara dengan Rudy Cahyadi, 2016).

Harga dalam penjadwalan menjadi milik bank bukan milik nasabah. Bank telah menentukan harga yang harus dibayar oleh nasabah. Nasabah hanya menandatangani lembar aplikasi penjadwalan kembali tagihan *murabahah*. Dalam konteks ini, sebetulnya terjadi

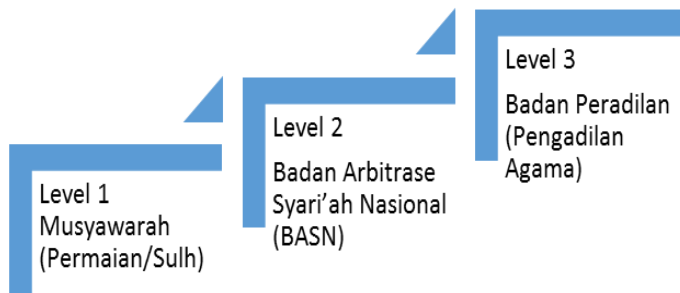
komunikasi satu arah. Nasabah tidak memiliki hak atas harga dalam pola negosiasi seperti ini, tampaknya dianggap telah bermusyawarah untuk kepentingan para pihak. Demi sebuah kesepakatan, meskipun kesepakatan terjadi hanya mengarahkan nasabah untuk memberikan persetujuan dengan tanda tangan. Persetujuan seperti ini tentu bukan kesepakatan yang dimaksudkan oleh Fatwa DSN MUI di atas.

### **Penyelesaian Hukum terhadap Pihak yang Tidak Menunaikan Kewajiban Penjadwalan Kembali**

Nasabah yang merasa keberatan atas pelaksanaan penjadwalan kembali tagihan *murabahah*, berdasarkan Fatwa DSN MUI dapat diselesaikan dengan melalui perdamaian/*shulh*, dan atau pengadilan. Fatwa ini berlaku bagi BRIS terkait dengan nasabah yang tidak dapat menjalankan kewajibannya dan berlaku bagi nasabah yang merasa keberatan atas pelaksanaan penjadwalan kembali tagihan *murabahah*. Para pihak memiliki hak yang sama dalam menggunakan jalur hukum dalam penyelesaian perbuatan para pihak yang tidak menunaikan kewajiban kembali (Wawancara dengan Mega Pandra, April 2016).

Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah* menyatakan jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari’ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Fatwa di atas memberikan hak kepada nasabah dan BRIS cabang Pekanbaru dalam penye-

lesaian masalah hukum terkait dengan penjadwalan kembali. Pasal tersebut menyatakan sebaiknya dilakukan musyawarah terlebih dahulu baru kemudian ke jalur pengadilan. Gambar berikut dapat menjelaskan alur penyelesaian permasalahan:



Gambar 8. Tahapan Penyelesaian Permasalahan Penjadwalan Kembali

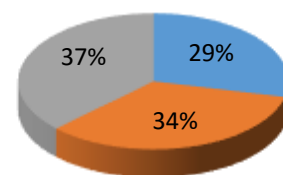
Sumber: Data olahan dari berbagai sumber

BRIS cabang Pekanbaru dan nasabah tidak harus menyelesaikan sengketa hukum penjadwalan kembali langsung ke Pengadilan Agama. Para pihak dapat melakukan musyawarah terlebih dahulu dalam mencari jalan keluar masalah yang dihadapi. Di sinilah pentingnya saling menghargai antara para pihak yang terlibat. Setelah kata sepakat tidak tercapai maka dapat dilanjutkan di Badan Peradilan, yakni Pengadilan Agama.

Pihak yang tidak menunaikan kewajiban setelah kesepakatan penjadwalan kembali terdiri atas beberapa kategori, yakni 1) nasabah yang membeli properti di Kota Pekanbaru, tetapi memiliki KTP di luar Kota Pekanbaru seperti di Jakarta, Bogor, dan Bandung. Tipe nasabah yang seperti biasanya setelah melakukan kesepakatan penjadwalan kembali mengalami kendala pembayaran tagihan, 2) Nasabah yang membeli properti di Kota

Pekanbaru dengan KTP Kota Pekanbaru. Setelah kesepakatan penjadwalan kembali, nasabah tersebut tidak melakukan kewajiban cicilan beberapa lama. BRIS melakukan panggilan terhadap nasabah bersangkutan. 3) Nasabah yang membeli properti di Kota Pekanbaru dengan KTP Pekanbaru, namun setelah melakukan kesepakatan penjadwalan kembali tidak melakukan kewajiban (Wawancara dengan Mega Pandra, 2016). Gambar berikut dapat menjelaskan kategori nasabah yang melakukan penjadwalan kembali:

**Kategori Nasabah Yang Melakukan Penjadwalan Kembali di BRIS Cabang Pekanbaru**



■ Nasabah Tipe 1  
■ Nasabah Tipe 2  
■ Nasabah Tipe 3

Gambar 9. Kategori Nasabah Penjadwalan Kembali

Sumber: Data olahan dari berbagai sumber

Gambar 9 tersebut menjelaskan kategori nasabah yang tidak melakukan kewajiban paling banyak pada nasabah tipe 3, yakni nasabah yang telah melakukan penjadwalan kembali, namun tidak melakukan cicilan sebagai tagihan yang telah disepakati. Kategori nasabah tipe 2 dan tipe 1 termasuk kategori yang masih dapat berdialog dengan BRIS cabang Pekanbaru dalam penyelesaian tagihan penjadwalan kembali.

Mega Pandra menyatakan bahwa BRIS melakukan penyelesaian pada

ketiga kategori nasabah di atas dengan berdasarkan Fatwa DSN-MUI (Wawancara dengan Mega Pandra, 2016). Fatwa tersebut menyatakan bahwa jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

BRIS mengedepankan kesepakatan melalui musyawarah terlebih dahulu terhadap nasabah. Nasabah diberitahu bahwa ia sudah beberapa kali tidak menunaikan kewajiban tagihan penjadwalan kembali. Nasabah yang memiliki I'tikad baik biasanya segera datang ke BRIS cabang Pekanbaru. Pertemuan BRIS dan nasabah dalam rangka bermusyawarah. Dalam musyawarah tersebut dapat terjadi kesepakatan para pihak dan tidak tercapai kesepakatan. Musyawarah yang tidak mendapatkan kesepakatan, BRIS dapat menawarkan konversi *murabahah* sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN MUI No. 49/Dsn-Mui/Ii/2005 tentang Konversi Akad *Murabahah* (Wawancara dengan Rahmadianur dan Mega Pandra, 2016).

Nasabah yang sulit diajak bermusyawarah setelah dilakukan pemanggilan 3 kali, BRIS melakukan penyitaan terhadap objek *murabahah* yang dilakukan penjadwalan kembali. Dalam kasus seperti ini, BRIS secara sepihak melakukan penyitaan dengan dasar nasabah tidak melakukan tagihan penjadwalan kembali.

### Kesimpulan

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa: pelaksanaan penjadwalan kembali tagihan

*murabahah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) cabang Kota Pekanbaru adalah pembuatan akad baru penjadwalan kembali, sedangkan akad yang sebelumnya dinyatakan tidak berlaku lagi. Hak untuk mengajukan penjadwalan kembali hanya satu kali, setelah itu nasabah tidak dapat mengajukan penjadwalan kembali untuk kedua kali.

BRIS cabang Pekanbaru ternyata tidak sepenuhnya menerapkan ketentuan tidak boleh menambah jumlah tagihan *murabahah*. Dalam praktiknya, BRIS hanya menghitung jumlah bulan yang menjadi kewajiban nasabah dengan mengurangi jumlah angsuran, tetapi tidak menghitung jumlah sisa tagihan *murabahah* sebelum penjadwalan kembali. Akibatnya tagihan penjadwalan kembali menjadi semakin besar dibandingkan dengan tagihan *murabahah* sebelum penjadwalan kembali. Penambahan tersebut disengaja atau tidak disengaja, kesalahan hitung atau tidak, dan/atau kesalahan akumulasi tagihan penjadwalan kembali tetap tidak dibenarkan oleh hukum Islam karena ketentuan Fatwa DSN MUI tidak membenarkan menambah jumlah sisa tagihan.

Pihak yang tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. BRIS cabang Pekanbaru dan nasabah tidak harus menyelesaikan sengketa hukum penjadwalan kembali langsung ke Pengadilan Agama. Para pihak dapat melakukan musyawarah terlebih dahulu dalam mencari jalan keluar masalah yang dihadapi.

Dengan demikian, ditujukan kepada BRIS cabang Pekanbaru, nasabah, dan semua orang yang berkepentingan dengan penjadwalan kembali agar mengoptimalkan peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang berfungsi menyelaraskan teori dan praktik di BRIS cabang Pekanbaru; agar lebih kritis dalam memahami hak dan kewajiban para pihak dalam penjadwalan kembali tagihan *murabahah*; dan agar Fatwa DSN MUI membuat peraturan yang lebih terperinci, sehingga dapat dimaknai sama oleh BRIS cabang Pekanbaru dan nasabah.

#### Daftar Bacaan

- Peraturan Bank Indonesia tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, PBI No 9/6/PBI/2007.
- Kasmir, 2010, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Raja Graffindo Pers.
- Khan & Ahmed, 2001, "Risk Management: An Analysis of Issues in Islamic Financial Industry", *Occasional Paper* (5) *Islamic Research and Training Institute: Islamic Development Bank*.
- Machmulah, Siti, 2011, "Penyelesaian Utang Piutang *Murabahah* pada Pembiayaan Mikro di BRI Syariah Kantor Cabang Induk Gubeng Surabaya", *Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 2, 2011.
- Nasution, Rasdakarya E dkk., 2007, "Profit Sharing dan Moral Hazard Dalam Penyaluran Dana Pihak Ketiga Bank Umum Syariah di Indonesia", *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Indonesia*, Vol. 8, Nomor 2.
- Nurhayati, Sri dan Wasilah, 2009, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat.
- Prasetyana, Nur Eka, dkk., 2014, "Evaluasi Tingkat Risiko Pembiayaan *Murabahah*", *Jurnal Ilmu Manajemen*, Vol. 2, No. 4, Oktober 2014.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 2010, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, Jakarta: Jayakarta Agung Offset.
- Sumitro, Warkum, 2004, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait*, Cetakan Keempat, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Susilowati, Susi dan Gofir, 2012, *Pengaruh Pembiayaan Mudharabah terhadap Non Performing Financing (NPF)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Yuliansyah, Akhmad Alfin, 2014, "Analisis Perlakuan atas Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah (Studi Kasus pada BMT PSU (Perdana Surya Utama) Malang)", *Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 1, 2014.