

Upaya Bank Syariah Dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah

Septy Rahma Dwi¹, Nurnasrina²

^{1,2} Universitas Islam Negeri Sultan syarif Kasim Riau

ARTICLE INFO

Article history:

Received Oktober 27, 2024

Revised Oktoberr 29, 2024

Accepted November 07, 2024

Available online 12 November, 2024

Keywords:

Bank Syariah, Pembiayaan bermasalah, Murabahah

Keywords:

Islamic Bank, Non-performing financing, Murabahah



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.

Copyright © 2024 by Author. Published by Yayasan Daarul Huda

ABSTRACT

Pembiayaan berbasis akad murabahah menjadi salah satu instrumen utama yang dimanfaatkan oleh bank syariah untuk mendukung aktivitas pembiayaan di sektor riil. Kendati demikian, implementasi akad ini kerap menghadapi tantangan, terutama terkait dengan risiko pembiayaan bermasalah atau potensi gagal bayar. Artikel ini bertujuan untuk mengeksplorasi strategi-strategi yang dilakukan oleh bank syariah dalam mengelola pembiayaan bermasalah pada akad murabahah, dengan tetap mempertahankan kesesuaian terhadap prinsip syariah sekaligus menjaga stabilitas keuangan. Melalui pendekatan studi literatur, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah tersebut serta memahami upaya bank syariah dalam mengatasi pembiayaan bermasalah pada akad murabahah. Penelitian ini diharapkan bermanfaat dalam memberikan penjelasan tentang penyelesaian masalah pembiayaan murabahah di bank syariah dan mengungkap berbagai faktor yang menjadi penyebab munculnya pembiayaan bermasalah tersebut. Temuan menunjukkan bahwa langkah-langkah tersebut berkontribusi signifikan dalam meningkatkan efektivitas penanganan pembiayaan bermasalah serta menjaga kepercayaan nasabah dan reputasi bank syariah di masyarakat.

ABSTRACT

Murabaha-based financing is one of the main instruments utilized by Islamic banks to support financing activities in the real sector. However, the implementation of this contract often faces challenges, especially related to the risk of non-performing financing or potential defaults. This article aims to explore strategies undertaken by Islamic banks in managing non-performing financing in murabahah contracts, while maintaining compliance with sharia principles and maintaining financial stability. Through a literature study approach, this research aims to identify the factors that cause such non-performing financing and understand the efforts of Islamic banks in overcoming non-performing financing in murabahah contracts. This research is expected to be useful in providing an explanation of the resolution of murabahah financing problems in Islamic banks and uncovering the various factors that cause the emergence of non-performing financing. The findings show that these measures contribute significantly to improving the effectiveness of handling non-performing financing as well as maintaining customer trust and the reputation of Islamic banks in the community.

PENDAHULUAN

Perbankan syariah telah mengalami pertumbuhan pesat dalam beberapa dekade terakhir, menawarkan beragam produk pembiayaan yang dirancang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Akad murabahah menjadi salah satu metode yang banyak digunakan dalam pembiayaan bank syariah. Melalui akad ini, bank membeli barang atau aset yang diinginkan nasabah, kemudian menjualnya kembali dengan harga yang mencakup margin keuntungan yang disepakati kedua belah pihak di awal transaksi. Dengan model yang transparan, akad murabahah populer untuk pembiayaan sektor riil, termasuk perdagangan, manufaktur, dan properti.¹ Pada akad murabahah, pembayaran biasanya dilakukan secara bertahap melalui angsuran dalam jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya.

Namun, sistem pembayaran secara cicilan ini memiliki potensi risiko, karena pelaksanaannya tidak selalu sesuai dengan kesepakatan awal. Dalam banyak kasus, berbagai faktor dapat menyebabkan ketidaksesuaian dalam pelaksanaan perjanjian, yang pada akhirnya mengakibatkan terjadinya

¹ Adiwarman Azwar Karim, *Ekonomi Mikro Islami* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017).

*Corresponding author

Email: septirahmadwi@gmail.com¹, nurnasrina@uin-suska.ac.id²

pembiayaan bermasalah². Risiko ini berpotensi mengurangi stabilitas keuangan bank dan menurunkan tingkat kepercayaan nasabah terhadap bank syariah secara keseluruhan. Terdapat berbagai faktor yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah dalam dunia perbankan. Ketidakmampuan nasabah untuk melunasi angsuran secara tepat waktu, atau bahkan gagal membayar, dapat mengakibatkan kerugian bagi bank. Selain itu, risiko yang dihadapi bank semakin besar jika mereka tidak menerapkan prinsip pembiayaan yang sehat saat menyalurkan dana. Risiko-risiko tersebut mencakup: (1) kegagalan dalam melunasi pokok pembiayaan atau utang, (2) tidak terpenuhinya pembayaran margin, keuntungan, atau biaya terkait, (3) bertambahnya biaya operasional yang harus ditanggung, serta (4) menurunnya tingkat kesehatan keuangan bank secara keseluruhan³.

Oleh sebab itu, strategi penanganan pembiayaan bermasalah diperlukan agar operasional bank syariah tetap berjalan sesuai prinsip-prinsip syariah yang mengutamakan keadilan serta kesejahteraan bagi semua pihak terkait⁴. Studi ini bertujuan untuk mengkaji berbagai strategi yang digunakan oleh bank syariah dalam menangani pembiayaan bermasalah pada akad murabahah dengan menggunakan pendekatan studi literatur. Harapannya, hasil analisis ini dapat memberikan wawasan yang komprehensif mengenai upaya bank syariah dalam menjaga stabilitas keuangan dan meningkatkan kepercayaan masyarakat, terutama melalui penerapan langkah-langkah yang sejalan dengan prinsip syariah.

TINJAUAN PUSTAKA

Pembiayaan Murabahah

Murabahah berasal dari kata *al-ribhu* yang artinya keuntungan⁵. Menurut Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000, murobahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba⁶. Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan murobahah didefinisikan sebagai akad jual beli barang dengan menyatakan harga pokok dan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati.⁷ Dasar *syara'* tentang akad murabahah berasal dari Al Quran dan Al Hadis serta *ijma'* ulama.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩

Artinya : *Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.* (QS. An-nisa: 29)

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....

Artinya : *Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. ..*

Hadis Nabi Muhammad SAW :

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

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).

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya: *"Nabi bersabda, 'Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual."* (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

Transaksi jual beli murobahah diperbolehkan asalkan memenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat. Adapun rukun jual beli terdiri dari : a. *Ba'i* = penjual (pihak yang memiliki barang) b. *Musytari* = pembeli (pihak yang akan membeli barang) c. *Mabi'* = barang yang akan diperjualbelikan d. *Tsaman* = harga, dan e. *Ijab Qabul* = pernyataan timbang terima.⁸

Adapun syarat-syarat Murabahah adalah: 1) Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah. 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan. 3) Kontrak harus bebas dari riba. 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian. 5) Penjual

² Arum Fitriana Rohmah, "Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank Syariah," *Interest* 12 (2014): 67-79, https://www.researchgate.net/publication/376852060_Penyelesaian_Pembiayaan_Bermasalah_di_Bank_Syariah

³ Nurhayati Lubis et al., "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Di Indonesia," *JURNAL AL-HISBAH* 4, no. 3 (2024): 1-11.

⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Analisis Kekuatan, Kelemahan, Dan Prospek Masa Depan* (Jakarta: Gema Insani Press, 2016).

⁵ Adiwarman A. karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006). h. 98

⁶ Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murobahah

⁷ Nurnasrina and M.Si P. Adiyes Putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, Pekanbaru: Cahaya Pirdaus*, 2018, h. 24

⁸ Veithzal Rivai and Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi Dalam Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan & Ekonomi Global-Sebuah Teori, Konsep Dan Aplikasi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010). h. 390

harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.⁹

Faktor-faktor Pembiayaan bermasalah pada akad Murabahah

Sistem pembayaran secara angsuran atau dalam jangka waktu tertentu memiliki potensi risiko, karena pelaksanaannya tidak selalu berjalan sesuai kesepakatan awal. Meskipun bank telah berupaya mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah melalui langkah-langkah preventif, kenyataannya, berbagai faktor seringkali mengakibatkan perjanjian tersebut tidak dapat dipenuhi sebagaimana mestinya, sehingga menimbulkan masalah pembiayaan atau *Non-Performing Loan* (NPL). Salah satu bentuk masalah tersebut adalah ketidaktepatan waktu dalam pembayaran angsuran sebagaimana yang telah disepakati. Keterlambatan atau ketidakmampuan nasabah dalam membayar angsuran pada saat jatuh tempo menjadi faktor utama yang menyebabkan bank harus menghadapi risiko pembiayaan.

Pembiayaan dapat dianggap sebagai *risk asset* bank, karena aset tersebut berada di bawah kendali pihak eksternal, yaitu para debitur. Risiko pembiayaan, atau yang dikenal sebagai *default risk*, muncul ketika nasabah gagal atau tidak mampu mengembalikan pinjaman yang diterima, termasuk biaya tambahan yang ditetapkan, sesuai dengan jadwal atau waktu yang telah ditentukan.¹⁰

Otoritas Jasa Keuangan melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/ POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah memberikan penggolongan mengenai kualitas pembiayaan apakah pembiayaan yang diberikan Bank termasuk performing loan (tidak bermasalah) atau pembiayaan bermasalah (non performing loan) kualitas dapat digolongkan sebagai berikut : 1. Lancar, 2. Dalam perhatian khusus, 3. Kurang Lancar, 4. Diragukan, dan 5. Macet.¹¹

Sebab- sebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah dapat berasal dari faktor internal bank, nasabah dan faktor eksternal sebagai berikut:

- 1) Dari pihak internal bank : a. Kebijakan pembiayaan yang kurang tepat b. Kuantitas, kualitas dan integritas SDM yang kurang memadai c. Memberikan perlakuan khusus kepada nasabah yang kurang tepat/berlebihan d. Kelemahan organisasi dan system dan prosedur pembiayaan, sehingga memungkinkan penyalahgunaan wewenang dalam keputusan persetujuan pemberian pembiayaan dan ketidakmampuan bank dalam melakukan identifikasi dan pengawasan terhadap pembiayaan bermasalah secara dini. e. Prasarana dan sarana lain yang tersedia kurang mendukung, baik yang berkaitan dengan teknis pekerjaan maupun administrasinya.
- 2) Dari pihak nasabah : a. Aspek yuridis, persyaratan legal atas pembiayaan tidak terpenuhi b. Aspek manajemen/karakter, misal manajemennya tidak capable, kesalahan dalam kebijakan pengembangan perusahaan, karakter/iktikad tidak baik. c. Aspek financial, misal aktifitas usaha nasabah tidak efisien sehingga profitability menurun atau usahanya merugi. d. Aspek teknis/produksi, biaya produksi atau harga pokok penjualan tinggi, target penjualan tidak tercapai, kesalahan menetapkan lokasi pemasaran. e. Aspek pemasaran, kualitas produk, harga delivery dan promosi tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat, adanya kesalahan dalam strategi pemasaran f. Aspek agunan, kekeliruan dalam menilai agunan.
- 3) Dari pihak Eksternal/Faktor Lingkungan: a. Krisis ekonomi/moneter atau perubahan makro ekonomi b. Adanya perubahan regulasi oleh otoritas moneter maupun instansi terkait lainnya yang diberlakukan terhadap bank atau nasabah. c. Perkembangan teknologi yang tidak dapat diikuti baik oleh bank maupun nasabah. d. Ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi ketentuan AMDAL e. Bencana alam dan/atau gangguan keamanan yang menimpa nasabah.¹²

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan studi literatur untuk mengeksplorasi strategi yang diterapkan oleh bank syariah dalam menangani pembiayaan bermasalah pada akad murabahah. Studi literatur ini dilakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis berbagai sumber bacaan yang relevan, termasuk buku, artikel, jurnal ilmiah, serta laporan-laporan yang berkaitan dengan pembiayaan syariah, khususnya yang membahas akad murabahah. Penelitian ini bertujuan untuk memahami cara penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad murabahah di bank syariah serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah tersebut. Penelitian ini diharapkan bermanfaat dalam memberikan penjelasan tentang penyelesaian masalah pembiayaan murabahah di bank syariah dan mengungkap berbagai faktor yang menjadi penyebab munculnya pembiayaan bermasalah tersebut.

⁹ Muhamad Firdaus Dkk, *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah* (Jakarta: Renaisan, 2005). h. 27

¹⁰ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank* (Bandung: Alfabeta, 2003). h. 263

¹¹ Pasal 9 ayat 3 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/ POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah

¹² Dadan Muttaqien and Fakhruddin Cikman, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2008). hlm. 130- 134

HASIL DAN PEMBAHASAN

Upaya Bank Syariah dalam Mengatasi Pembiayaan Bermasalah pada akad Murabahah

Upaya penyelamatan pembiayaan dilakukan oleh bank sebagai langkah untuk membantu nasabah dengan pembiayaan bermasalah yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar. Langkah ini bertujuan untuk mengurangi potensi kerugian yang dapat dialami oleh bank sekaligus mengembalikan pembiayaan yang telah disalurkan agar tetap produktif. Penyelesaian pembiayaan oleh bank dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti restrukturisasi atau perpanjangan jadwal pembayaran. Namun, jika metode ini tidak berhasil mengatasi masalah, bank dapat mengambil langkah lain, seperti menjual sebagian atau seluruh aset yang dijadikan jaminan pembiayaan.

1. **Restrukturisasi Pembiayaan** adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya namun masih memiliki kemampuan bayar agar nasabah dapat menyelesaikan kewajibannya. Tujuan restrukturisasi pembiayaan adalah membantu nasabah yang berkarakter baik, namun sedang mengalami kesulitan keuangan yang bersifat sementara dan menjaga agar pembiayaan pada bank syariah tetap dapat dibayar kembali secara penuh. Upaya restrukturisasi yang dapat diperlakukan kepada nasabah pembiayaan adalah sebagai berikut :
 - a. **Penjadwalan kembali (*rescheduling*)**, yaitu perubahan tanggal pembayaran kewajiban nasabah dan atau jangka waktu (*tenor*) pembayaran. Khusus *rescheduling* nasabah pembiayaan dengan akad *murobahah*, menurut ketentuan Fatwa DSN MUI No. 48 tahun 2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murobahah*, dijelaskan bahwa bank syariah atau lembaga keuangan syariah boleh melakukan *rescheduling* hutang *murobahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan: 1) Tidak menambah jumlah hutang yang tersisa. 2) Pembebanan biaya dalam proses *rescheduling* adalah biaya riil. 3) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.¹³
 - b. **Persyaratan kembali (*reconditioning*)**, yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu, pemberian *grace period* pokok/*margin*, pemberian potongan (*diskon*) *margin*, sepanjang tidak menyangkut penambahan maksimum plafon pembiayaan. Penerapan *reconditioning* untuk nasabah dengan akad *murobahah* mengacu pada Fatwa DSN MUI No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad *Murobahah*, bank syariah atau lembaga keuangan syariah boleh melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi nasabah yang tidak mampu menyelesaikan atau melunasi pembiayaan *murobahah*nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi masih memiliki prospektif. Bolehnya membuat akad baru harus mengikuti ketentuan seperti berikut:
 - 1) Akad *murobahah* dihentikan, dengan cara; a) Objek *murobahah* dijual oleh nasabah kepada bank atau lembaga keuangan syariah dengan harga pasar. b) Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada bank atau lembaga keuangan syariah dari hasil penjualan. c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang, maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka pada akad *ijaroh* atau dijadikan bagian modal pada akad *murobahah* dan *musyarokah*. d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara bank dan lembaga keuangan syariah dan nasabah.
 - 2) Selanjutnya bank atau lembaga keuangan syariah dan nasabah dapat membuat akad baru dengan akad;
 - a) *Ijaroh Mumtahiyah bit-Tamlik* atas barang tersebut di atas dengan merujuk kepada fatwa DSN MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijaroh Mumtahiyah bit- Tamlik*.
 - b) *Mudharobah* dengan merujuk kepada fatwa DSN MUI No. 7/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharobah* (*qiradh*). c) *Musyarokah* dengan merujuk pada fatwa DSN MUI No.8/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarokah*.¹⁴
 - c. **Penataan kembali (*restructuring*)** yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang menyangkut penambahan fasilitas pembiayaan dan konversi seluruh atau sebagian tunggakan angsuran bunga menjadi pokok kredit baru yang dapat disertai dengan *rescheduling*, pemberian potongan atau *diskon margin* dan atau *reconditioning*. Tindakan restrukturisasi pembiayaan tidak bisa dilakukan sembarangan tanpa penilaian terhadap nasabah yang bersangkutan. Restrukturisasi pembiayaan dilakukan atas dasar penilaian secara tertulis dan obyektif terhadap kondisi nasabah. Penilaian kondisi nasabah dituangkan dalam kertas kerja *call report* yang meliputi analisis mengenai komitmen dan kemampuan nasabah dalam menyelesaikan kewajiban kepada bank. Komitmen dan kemampuan nasabah bisa tercermin dari karakter, prospek usaha dan kondisi keuangan dengan penekanan pada proyeksi arus kas (*cash flow*).

¹³ Fatwa DSN MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005, *Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murobahah*, Lihat Dalam *Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI. Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*. (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2014).hlm. 281

¹⁴ Ibid. Hlm. 291

Hal-hal yang perlu mendapat perhatian dalam penilaian restrukturisasi adalah sebagai berikut:¹⁵

- 1) Penilaian terhadap permasalahan nasabah. Penilaian ini meliputi penilaian terhadap penyebab terjadinya gagal bayar oleh nasabah dan perkiraan pengembalian kewajiban nasabah kepada bank berdasarkan akad pembiayaan sebelum dan sesudah restrukturisasi.
- 2) Pendekatan dan asumsi yang digunakan dalam menetapkan proyeksi arus kas nasabah serta dalam memperhitungkan nilai tunai (*present value*) dari angsuran yang akan diterima.
- 3) Analisis, kesimpulan, dan rekomendasi dalam melakukan penyesuaian persyaratan pembiayaan seperti penurunan besaran cicilan, pengurangan tunggakan pokok, perubahan jangka waktu pembayaran, dan atau penambahan fasilitas pembiayaan. Penyesuaian tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan siklus usaha dan kemampuan membayar nasabah, sehingga nasabah dapat memenuhi kewajiban pembayaran cicilan hingga jatuh tempo.
- 4) Apabila restrukturisasi pembiayaan dilakukan dengan cara pemberian tambahan pembiayaan, tujuan dan penggunaan tambahan pembiayaan tersebut harus jelas. Tambahan pembiayaan tidak diperkenankan untuk melunasi tunggakan pokok dan atau margin. Dalam hal restrukturisasi pembiayaan mengakibatkan kewajiban nasabah menjadi lebih besar, maka bank dapat mensyaratkan adanya jaminan baru.

Penyesuaian atas jadwal pembayaran kembali telah mencerminkan kemampuan membayar nasabah.

- 6) Persyaratan bahwa perjanjian pembiayaan dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan harus mempunyai kekuatan hukum.
 - 7) Proses penilaian dan pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan diadministrasikan dan didokumentasikan secara lengkap dan tertib.
2. **Penyelesaian Melalui Jaminan.** Jika restrukturisasi pembiayaan seperti di atas tidak bisa mengeluarkan nasabah dari gagal membayar kewajibannya, maka tindakan berikutnya adalah penyelesaian melalui jaminan. Penyelesaian melalui jaminan dilakukan bila berdasarkan hasil evaluasi ulang pembiayaan, nasabah sudah tidak memiliki usaha dan nasabah tidak kooperatif untuk menyelesaikan pembiayaan. Penyelesaian melalui jaminan dilakukan dengan cara non litigasi dan litigasi. a) Penyelesaian dengan cara non litigasi merupakan penyelesaian pembiayaan bermasalah tanpa melalui jalur hukum dan lebih mengedepankan musyawarah mufakat. Pada nasabah dengan akad murobahah, penerapannya merujuk pada fatwa DSN MUI No. 37/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murobahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar dengan ketentuan lembaga keuangan syariah boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) murobahah bagi nasabah tidak mampu menyelesaikan pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati. b) Penyelesaian dengan cara litigasi merupakan penyelesaian pembiayaan bermasalah lewat jalur hukum yang berlaku. Penyelesaian lewat litigasi biasanya dengan mengupayakan pengambilan jaminan/Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). AYDA adalah agunan atau asset jaminan nasabah yang diambil alih oleh pihak bank atau lembaga keuangan syariah, baik secara sukarela maupun melalui lelang sebagai akibat nasabah tidak memenuhi kewajibannya kepada bank atau lembaga keuangan syariah. Jenis barang atau asset yang dapat menjadi asset AYDA antara lain; tanah atau bangunan, kendaraan atau mesin dan surat berharga. AYDA yang diambil alih lewat jalur hukum atau lewat pengadilan harus melalui tahapan-tahapan. Tahapan pertama adalah dengan pengajuan dan pemberian somasi hukum kepada nasabah. Somasi hukum ini dilakukan apabila berdasarkan hasil evaluasi ulang yang dilakukan bank, nasabah sudah tidak memiliki usaha dan tidak kooperatif untuk menyelesaikan pembiayaan dari bank, sedangkan restrukturisasi proses sudah tidak dapat dilakukan. Biasanya surat somasi kepada nasabah diberikan sebanyak 3 (tiga) kali, walaupun dalam prakteknya banyak yang berpendapat cukup dilakukan sebanyak 2 (dua) kali saja. Surat somasi merupakan surat bank atau pengacaranya (kalau memakai jasa pengacara) kepada nasabah yang secara garis besar berisikan pemberitahuan posisi utang nasabah yang telah jatuh tempo, disertai peringatan agar nasabah segera melunasinya dalam jangka waktu tertentu. Jika dalam jangka tersebut, nasabah tidak juga memenuhinya, maka bank akan melakukan penuntutan pemenuhan hak-haknya melalui lembaga peradilan yang ada. Namun apabila dalam jangka waktu seperti yang tercantum dalam surat somasi, nasabah telah menyelesaikan kewajiban-kewajibannya kepada bank, maka tidak ada alasan bagi bank untuk terus melakukan upaya litigasi yang biasanya memakan waktu yang lama serta biaya yang tinggi.¹⁶ Apabila nasabah tetap tidak juga memenuhi kewajibannya kepada bank, maka bank akan melakukan upaya litigasi termasuk melakukan upaya sita jaminan ke lembaga peradilan. Adapun tata cara penyitaan jaminan adalah sebagai berikut; a) Tahap proses beracara atau litigasi di pengadilan b) Tahap mediasi c) Tahap pemeriksaan perkara d) Tahap persidangan e) Tahap proses persidangan (jawaban, replik, duplik,

¹⁵ Nurnasrina and P. Adiyes Putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*.

¹⁶ *Ibid.* hlm. 174-179

- pembuktian, kesimpulan dan putusan). f) Putusan (apabila dikabulkan dapat dilakukan sita eksekusi) g) Permohonan pelaksanaan putusan sita eksekusi. h) Pelaksanaan sita eksekusi oleh pengadilan.
3. **Collection Agend** Penyelesaian pembiayaan dengan *collection agend* dilakukan dengan menggunakan jasa pihak ketiga seperti agen/kantor hukum atau pengacara. Penggunaan jasa pihak ketiga ini dilakukan karena tingkat kesulitan sangat tinggi. Metode yang digunakan dengan ujroh/fee.
 4. **Hapus Buku (write off)** adalah tindakan administratif untuk menghapus buku nasabah yang memiliki kolektibilitas macet dari neraca sebesar total tunggakan nasabah tanpa menghapus hak tagih kepada nasabah. Hapus buku hanya dapat dilakukan terhadap pembiayaan yang memiliki kualitas pembiayaan macet atau telah diturunkan menjadi macet. Hapus buku hanya dapat dilakukan setelah dilakukan berbagai upaya yang maksimal untuk menyelesaikan aset pembiayaan yang digolongkan macet.
 5. **Take over (pengalihan hutang)** merupakan pemindahan hutang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah dan atau dari bank/lembaga keuangan syariah ke bank/lembaga keuangan syariah lainnya. Berdasarkan pengertian, pengalihan hutang bisa dilakukan dari bank konvensional dipindah ke bank syariah dan dari bank syariah ke bank syariah lainnya. Pengalihan utang pembiayaan murabahah diajukan atas inisiatif nasabah dan dilakukan dengan menggunakan akad Hawalah bi al- ujah, MMQ atau IMBT dan tidak boleh menggunakan akad murabahah karena termasuk bai' al- 'inah. Sedangkan pengalihan hutang antara bank syariah dengan bank syariah lainnya dapat dilakukan dengan ketentuan fatwa DSN MUI No.90/DSN MUI/XII/2013 tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Adapun ketentuan umumnya adalah sebagai berikut: 1) Pengalihan Pembiayaan Murabahah antar LKS adalah pengalihan utang atau piutang nasabah yang timbul dari pembiayaan LKS kepada nasabah dengan akad murabahah, yang pembayaran harga (*tsaman*)-nya dilakukan secara tidak tunai atau angsuran; 2) Utang pembiayaan murabahah adalah utang nasabah yang timbul dari pembiayaan LKS kepada nasabah dengan akad murabahah; 3) Pengalihan utang pembiayaan murabahah atas inisiatif nasabah adalah pengalihan utang pembiayaan murabahah yang diajukan oleh nasabah dari satu LKS ke LKS lain; 4) Piutang pembiayaan murabahah adalah piutang LKS yang timbul karena pembiayaan kepada nasabah dengan akad murabahah; 5) Pengalihan piutang pembiayaan murabahah atas inisiatif LKS adalah penjualan piutang murabahah yang dilakukan oleh satu LKS kepada LKS atau pihak lain.¹⁷

Sedangkan ketentuan akadnya adalah: a) Apabila pengalihan utang pembiayaan murabahah menggunakan akad hawalah, berlaku substansi fatwa DSN- MUI No. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hawalah dan fatwa No. 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *Hawalah bil ujah*; b) Apabila pengalihan utang pembiayaan murabahah menggunakan akad IMBT, berlaku substansi fatwa DSN-MUI NO: 091/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah dan fatwa No: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik; c) Apabila pengalihan utang pembiayaan murabahah menggunakan akad MMQ, berlaku substansi fatwa No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, dan fatwa No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah, dan substansi Keputusan DSN-MUI No. 1/DSN-MUI/XI/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan.¹⁸

SIMPULAN

Dalam menangani pembiayaan bermasalah pada akad murabahah, bank syariah menerapkan berbagai strategi yang selaras dengan prinsip-prinsip syariah untuk menjaga stabilitas keuangan dan kepercayaan nasabah. Hasil dari studi literatur ini menunjukkan bahwa langkah-langkah seperti restrukturisasi pembiayaan, perpanjangan waktu pembayaran, pendekatan persuasif terhadap nasabah, hingga pelaksanaan penjualan aset jaminan dapat menjadi solusi efektif dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Strategi ini tidak hanya membantu mengurangi potensi kerugian tetapi juga memastikan bahwa bank tetap dapat menjalankan operasional secara berkelanjutan dan sesuai dengan nilai-nilai syariah. Pembiayaan bermasalah sering kali disebabkan oleh berbagai faktor, seperti ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran, perubahan kondisi ekonomi, serta kelemahan dalam penerapan manajemen risiko pembiayaan. Oleh karena itu, bank syariah perlu memperkuat penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principles*) dan meningkatkan monitoring terhadap nasabah untuk meminimalisir risiko di masa depan. Penelitian ini memberikan kontribusi dalam memperluas wawasan tentang strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad murabahah. Namun, karena penelitian ini hanya mengandalkan metode studi literatur, diperlukan penelitian lanjutan dengan data empiris untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam dan mengembangkan solusi yang lebih aplikatif.

¹⁷ *Ibid.* hlm. 186

¹⁸ *Ibid.* hlm.187

REFERENSI

- Adiwarman A. karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Analisis Kekuatan, Kelemahan, Dan Prospek Masa Depan*. Jakarta: Gema Insani Press, 2016.
- Muhamad Firdaus. *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*. Jakarta: Renaisan, 2005.
- Fatwa DSN MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005. *Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murobahah, Lihat Dalam Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI. Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*. Jakarta: Penerbit Erlangga, 2014.
- Fatwa DSN-MUI No.04//DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murobahah
- Karim, Adiwarman Azwar. *Ekonomi Mikro Islami*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017.
- Lubis, Nurhayati, Nurnasrina, Nola Fibriani Bte Salman, and Nurul Huda. "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Di Indonesia." *JURNAL AL-HISBAH* 4, no. 3 (2024): 1–11.
- Muttaqien, Dadan, and Fakhruddin Cikman. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2008.
- Nurnasrina, and M.Si P. Adiyes Putra. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Pekanbaru: Cahaya Pirdaus, 2018.https://www.researchgate.net/profile/PopiPutra/publication/348928953_Manajemen_Pembiayaan_Bank_Syariah/links/60178eaea6fdcc071ba91fe6/Manajemen-Pembiayaan-Bank-Syariah.pdf.
- Pasal 9 ayat 3 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/ POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah
- Rivai, Veithzal, and Arviyan Arifin. *Islamic Banking Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi Dalam Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan & Ekonomi Global-Sebuah Teori, Konsep Dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
- Rohmah, Arum Fitriana. "Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank Syariah." *Interest* 12 (2014): 67–79.
https://www.researchgate.net/publication/376852060_Penyelesaian_Pembiayaan_Bermasalah_di_Bank_Syariah.
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta, 2003.