

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian pembiayaan murabahah

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai'i al murabahah*, bank harus memberitahu harga pokok yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan. Pada saat ini, produk pembiayaan inilah yang paling banyak digunakan oleh bank syariah dibandingkan dengan produk pembiayaan lain.¹

Berdasarkan akad yang dimaksud, bank membeli barang yang dipesan nasabah kepada supplier dan menjualnya kepada nasabah. harga jual bank adalah harga perolehan bank dari supplier ditambah keuntungan yang disepakati. Oleh karena itu, nasabah mengetahui besarnya keuntungan yang diambil bank. Cara pembayaran dan jangka waktu pembiayaan disepakati bersama diawal akad.²

Pembiayaan murabahah adalah transaksi antara bank dan nasabah, yaitu bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah margin atau keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.³

¹ Nur Rianto Al Arif, "*Lembaga Keuangan Syariah*," (Bandung: Pustaka Setia, 2012), 56.

² Herry Sutanto, "*Manajemen Pemasaran Bank Syariah*," (Bandung: Pustaka Setia, 2012), 41.

³ Mia Lasmi Wardiyah, "*Pengantar Perbankan Syariah*," (Bandung: Pustaka Setia, 2019), 188.

Berdasarkan buku standar pokok perbankan syariah murabahah yang dikeluarkan oleh OJK yang menjadi standar penetapan margin murabahah sebagai berikut:

- a. Margin jual beli murabahah merupakan tingkat keuntungan yang diharapkan oleh pihak bank.
- b. Margin ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank nasabah.
- c. Margin dinyatakan dalam bentuk nominal atau presentase tertentu dari harga pokok bank.
- d. Perhitungan margin dapat mengacu pada tingkat imbalan yang berlaku umum pada pasar keuangan dengan mempertimbangkan ekspektasi biaya dana, risk premium dan tingkat keuntungan.
- e. Margin tidak boleh bertambah sepanjang masa pembiayaan setelah kontrak disepakati dan ditandatangani keduabelah pihak.⁴

2. Landasan hukum akad murabahah

a. Al-Qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ
اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antara dengan cara yang batil, kecuali dengan perdagangan yang kalian saling ridha. Dan janganlah kalian membunuh diri-diri kalian,

⁴ “Standar Penetapan Margin Murabahah.” Diakses melalui www.OJK.go.id, Pada Senin 24 Oktober 2022 pukul 08.23 WIB.

sesungguhnya Allah itu Maha Kasih Sayang kepada kalian".
(QS. An-Nisa' (4): 29).⁵

b. Hadits

Dari Syaib ar Rumira, bahwa Rasulullah Saw bersabda:

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

Nabi bersabda: "Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah).⁶

c. Pasal 19 ayat 1d dalam Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21

Tahun 2008 menjelaskan tentang bank umum syariah yang menjalankan kegiatan usaha, termasuk di dalamnya adalah penyaluran pembiayaan dengan akad murabahah, salam, istishna', atau metode lain yang sesuai dengan prinsip syariah.⁷

3. Mekanisme pembiayaan murabahah

Perbankan syariah memungkinkan penerapan mekanisme pembiayaan murabahah dalam berbagai keperluan seperti pengadaan barang, modal kerja, pembangunan rumah, dan lain-lain. Beberapa contoh penggunaan mekanisme pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah antara lain:

⁵ Al-Qur'an, 4:29.

⁶ Sunan Ibnu Majah, "Bulughul Maraam," (Bangil: CV. Pustaka Tamaam, 1991), 496.

⁷ Abdul Ghofur, "Perbankan Syariah di Indonesia," (Yogyakarta: UGM Press, 2011), 235.

- a. Pembiayaan murabahah yang dapat digunakan untuk melakukan pengadaan barang seperti sepeda motor, kulkas, barang-barang investasi untuk pabrik, dan sejenisnya. Transaksi ini dilakukan dengan prinsip jual beli murabahah oleh bank syariah.
- b. Modal kerja dan penyediaan persediaan barang yang diperlukan untuk modal kerja. Transaksi ini dilakukan dengan prinsip jual beli murabahah, namun hanya berlaku sekali saja dan tidak termasuk dalam pembelian berulang.
- c. Renovasi rumah dan pengadaan material renovasi. Dalam transaksi ini, digunakan prinsip jual beli murabahah dan barang-barang yang diperjualbelikan meliputi semua bentuk barang yang dibutuhkan untuk merenovasi rumah seperti bata merah, genteng, dan cat kayu. Namun, perlu dicatat bahwa transaksi pembiayaan ini hanya berlaku sekali dan tidak dilakukan berulang-ulang.⁸

4. Rukun dan syarat murabahah

Dalam transaksi akad murabahah hal-hal yang harus dipenuhi ialah sebagai berikut:

- a. Penjual (ba'i) merupakan entitas perbankan syariah yang membiayai pembelian barang untuk nasabah yang membutuhkan dengan menggunakan sistem pembayaran tertunda. Dalam pelaksanaannya, perbankan syariah umumnya akan membeli barang yang diperlukan

⁸ Ah. Azharuddin Lathif, "Konsep dan Aplikasi Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia", *Ahkam*, Vol. XII, No. 2, Juli 2012.

tersebut. Dalam proses pembelian barang, nasabah akan menggunakan akad wakalah dan bertindak atas nama perbankan syariah, namun tetaplah nasabah yang melakukan pembelian barang tersebut.

- b. Pembeli (*musytari*), pembeli dalam pembiayaan murabahah adalah nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan ke lembaga keuangan syariah.
- c. Objek jual beli (*mabi'*), Pada permohonan pembiayaan murabahah, umumnya nasabah melakukan transaksi jual beli (*mabi'*) terhadap barang-barang konsumtif yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan produksi, seperti rumah, tanah, mobil, motor, dan sejenisnya.
- d. Harga (*tsaman*), harga dalam pembiayaan murabahah dianalogikan dengan *pricing* atau *plafond* pembiayaan.
- e. Ijab dan qobul, Di dalam industri keuangan syariah atau perbankan syariah, semua operasi yang dilakukan didasarkan pada prinsip-prinsip hukum Islam, sehingga setiap perjanjian yang dibuat memiliki dampak baik di dunia maupun di akhirat. Dalam perjanjian tersebut, terdapat keterangan mengenai jenis barang yang diminta oleh nasabah, pihak lembaga keuangan syariah harus mengungkapkan harga pokok dan jumlah keuntungan yang akan diperoleh oleh nasabah (dalam bentuk penawaran), serta menetapkan

jangka waktu pembayaran cicilan jika terjadi kesepakatan untuk menggunakan prinsip murabahah.

Syarat-syarat yang dijadikan panduan dalam pembiayaan produk di lembaga keuangan syariah adalah sebagai berikut: pertama, penjual harus memberitahukan harga pokok kepada calon pembeli, karena harga yang dibayarkan oleh pembeli harus didasarkan pada modal awal yang disediakan oleh lembaga keuangan syariah. Kedua, akad pertama harus memenuhi rukun yang ditetapkan. Ketiga, akad harus terbebas dari riba. Keempat, penjual harus memberitahu pembeli tentang cacat pada barang setelah pembelian. Kelima, penjual harus memberikan informasi lengkap mengenai pembelian, termasuk pembelian secara kredit.⁹

B. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

1. Pengertian pembiayaan bermasalah

Pembiayaan yang mengalami masalah dapat diartikan sebagai suatu situasi yang dihadapi oleh bank ketika nasabah tidak dapat membayar angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Hal ini menyebabkan kendala dalam proses pengaliran dana yang telah disetujui sebelumnya.¹⁰ Suatu pinjaman yang menghadapi kesulitan dalam pengembalian dikategorikan sebagai pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh faktor internal atau eksternal, seperti unsur penipuan atau kondisi

⁹ Taufiqur Rahman, "*Buku Ajar Fiqh Muamalah Kontemporer*," (Lamongan: Academia Publication, 2021), 83-85.

¹⁰ Ismail, "*Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*," (Jakarta: Kencana, 2010), 123.

ekonomi yang memburuk. Risiko pembiayaan bermasalah sangat besar dalam industri perbankan dan memiliki dampak negatif yang signifikan. Salah satu dampaknya adalah ketidakmampuan untuk membayar kembali sebagian atau seluruh pinjaman, yang pada gilirannya dapat mengancam kesehatan keuangan bank serta mengurangi kepercayaan nasabah yang telah menempatkan uang mereka di bank tersebut. Semakin besar nilai pinjaman yang bermasalah, semakin besar juga dampaknya terhadap likuiditas bank dan kepercayaan nasabah.¹¹

Pembiayaan yang mengalami masalah merujuk pada dana yang disalurkan oleh bank syariah dan mengalami hambatan dalam proses pengembaliannya, seperti ketidak lancaran pembayaran dari nasabah, tidak memenuhi syarat yang telah disepakati, atau angsuran yang tidak dapat dipenuhi sesuai jadwal yang telah ditetapkan. Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah ketidak lancaran dalam proses pengembalian dana yang telah diberikan oleh bank syariah.

2. Prinsip-prinsip pembiayaan

Untuk memastikan keuntungan dalam memilih nasabah yang tepat, bank syariah disarankan untuk melakukan evaluasi pembiayaan. Evaluasi pembiayaan adalah suatu tindakan yang dilakukan oleh bank untuk menjamin bahwa dana yang disalurkan dapat dimanfaatkan

¹¹ Nur Melinda Lestari, Setiawati, "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Mudharabah di Bank Muamalat Indonesia Serta Pengaruhnya Terhadap Penurunan Tingkat Non Performing Financing (NPF) Bank Muamalat Indonesia," *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 9, No. 1, (Mei 2018).

dengan baik dan dikembalikan sesuai dengan jadwal yang telah disepakati dalam perjanjian pembiayaan. Evaluasi pembiayaan dilakukan untuk mengetahui kebutuhan nasabah, kemampuan manajemen dan usaha, serta kemampuan nasabah untuk mengembalikan pembiayaan. Dengan melakukan evaluasi pembiayaan, bank dapat memastikan bahwa calon nasabah yang dipilih memenuhi kriteria kelayakan dan mampu mengembalikan pembiayaan dengan baik. Salah satu prinsip 5C yaitu:

1) *Character*

Penilaian karakter nasabah dalam pengajuan pembiayaan penting untuk menilai keamanan dan kepercayaan terhadap nasabah. Tujuan dari penilaian karakter nasabah adalah untuk melihat apakah nasabah memiliki sifat amanah, jujur, dan dapat dipercaya. Penilaian karakter nasabah berguna untuk mengetahui sejauh mana kemauan nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Hal ini dapat dilihat dari latar belakang kehidupan nasabah, hubungan dengan lembaga keuangan lainnya, dan faktor lainnya yang memengaruhi karakter nasabah. Dengan melakukan penilaian karakter nasabah, bank dapat menilai risiko dan keamanan dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah yang tepat. Gambaran mengenai penilaian karakter calon nasabah, yaitu:

- a. Melakukan pemeriksaan latar belakang calon nasabah.

- b. Memverifikasi data dengan melakukan wawancara.
- c. Memeriksa reputasi calon nasabah di lingkungan bisnisnya.
- d. Melakukan pengecekan dan meminta informasi dari Bank Indonesia dan antar bank.
- e. Mencari informasi atau pengecekan jejak usaha dari asosiasi-asosiasi di mana calon nasabah terlibat.
- f. Memperoleh informasi tentang kebiasaan dan minat calon nasabah.¹²

2) *Capacity*

Ini berarti kemampuan calon nasabah dalam mengoperasikan usahanya untuk menghasilkan keuntungan yang cukup sehingga ia dapat membayar kembali pembiayaan yang diterima dengan hasil keuntungan yang dihasilkan. Tujuan dari ini adalah untuk menilai seberapa jauh calon nasabah mampu membayar kembali utangnya tepat waktu dari pendapatan yang dihasilkan dari usahanya. Ada beberapa cara untuk menilai kemampuan tersebut, antara lain:

- a. Pendekatan historis adalah cara untuk menilai kelayakan calon nasabah dengan melihat perkembangan usahanya selama minimal 2 tahun terakhir.
- b. Pendekatan profesi, yaitu penilaian latar belakang pendidikan para pengurus perusahaan. Hal ini dilakukan untuk perusahaan

¹² Trisadini P. Usanti dan Abd Shomad, “*Transaksi Bank Syariah*,” (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), 67.

yang menghendaki keahlian teknologi tinggi dan profesionalisme tinggi.

- c. Pendekatan yuridis adalah cara untuk menilai kelayakan calon nasabah dengan melihat apakah ia memiliki kemampuan dan kapasitas untuk mewakili badan usahanya dalam melakukan perjanjian pembiayaan dengan bank.¹³

3) *Capital*

Capital adalah jumlah modal yang diperlukan oleh peminjam. Faktor ini juga mencakup struktur modal dan kinerja hasil modal, tergantung apakah debitur adalah perusahaan atau individu. Semakin besar modal yang dimiliki oleh perusahaan, semakin besar juga kesungguhan calon peminjam dalam menjalankan usahanya dan bank akan lebih yakin untuk memberikan pembiayaan.

4) *Collateral*

Collateral adalah jaminan yang diberikan oleh peminjam kepada bank berdasarkan aset yang dimilikinya. Penilaian terhadap collateral meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Collateral tidak hanya berupa benda mati, tetapi juga bisa berupa jaminan pribadi.¹⁴

¹³ Binti Aisyah, "Manajemen Pembiayaan Bank Syariah," (Yogyakarta: Teras, 2014), 80-82.

¹⁴ Ibid., 83.

5) *Condition*

Condition atau penilaian kondisi usaha dapat dipengaruhi oleh situasi sosial dan ekonomi yang ada, baik pada sektor yang akan dibiayai maupun pada sektor ekonomi secara menyeluruh. Bank syariah akan melakukan penilaian kondisi ekonomi calon nasabah yang meliputi beberapa aspek, terutama pada saat ekonomi mengalami penurunan atau dalam keadaan krisis. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa kondisi usaha calon nasabah yang akan dibiayai dapat dipertanggungjawabkan dan mampu mengembalikan pembiayaan dengan baik. Beberapa aspek yang menjadi acuan dalam penilaian kondisi ekonomi calon nasabah antara lain:

- a. Perkiraan permintaan konsumen (daya beli masyarakat), ukuran pasar, tingkat persaingan, dan ketersediaan barang subsidi merupakan faktor-faktor yang harus dipertimbangkan dalam analisis pasar.
- b. Proses produksi perusahaan, perkembangan teknologi, dan ketersediaan bahan baku adalah faktor-faktor yang perlu diperhatikan dalam analisis produksi.
- c. Keadaan pasar modal dan uang, suku bunga, kredit penjualan, dan kredit pembelian merupakan faktor-faktor yang harus diperhitungkan dalam analisis keuangan.¹⁵

¹⁵ Ibid., 84.

3. Kategori pembiayaan bermasalah

Pembiayaan yang mengalami masalah dapat terjadi ketika pihak nasabah tidak menepati janjinya untuk membayar angsuran atau melunasi pembiayaan dan bagi hasil pada saat jatuh tempo, sehingga mengakibatkan pembayaran pembiayaan yang terlambat atau bahkan tidak ada pembayaran yang masuk sama sekali. Kondisi pembiayaan dapat dikategorikan sebagai bermasalah apabila memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

- a. Nasabah tidak mencapai target angsuran atau bagi hasil yang telah ditentukan.
- b. Nasabah mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran atau bagi hasil yang telah ditetapkan.
- c. Pembiayaan yang diberikan berpotensi menimbulkan risiko di masa depan.¹⁶

Pembiayaan bermasalah dapat dikelompokkan berdasarkan tiga kriteria, yakni prospek usaha, kondisi keuangan dengan fokus pada arus kas debitur, dan kemampuan untuk membayar. Berdasarkan kriteria tersebut, kualitas pembiayaan dapat dikategorikan menjadi lancar, memerlukan perhatian khusus, kurang lancar, meragukan, atau macet.

¹⁶ M. Amin Aziz, “*SOM & SOP BMT Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil*,” (Jakarta: PINBUK PRESS, 2008), 82.

a. Lancar

Pembiayaan yang dikategorikan sebagai lancar adalah pembiayaan yang tidak memiliki tunggakan margin atau angsuran pokok, serta tidak ada keterlambatan dalam pembayaran dan pinjaman belum jatuh tempo. Selain itu, diperkirakan bahwa pembayaran angsuran mendatang akan dilakukan tepat waktu sesuai jadwal, dan tidak diragukan sama sekali. Agar suatu pembiayaan dianggap lancar, ada beberapa kriteria yang harus dipenuhi, antara lain: 1) Pembayaran angsuran pokok harus tepat waktu, 2) Pemilik pembiayaan harus memiliki mutasi rekening aktif, dan 3) Pembiayaan harus dijamin dengan agunan tunai.

b. Dalam perhatian khusus

Dalam perhatian khusus merujuk pada pembiayaan yang menunjukkan kelemahan dalam kondisi keuangan atau kelayakan debitur, seperti penurunan profit margin dan omset penjualan yang memengaruhi pembayaran agunan. Pembiayaan ini dikategorikan dalam perhatian khusus jika memenuhi kriteria seperti adanya tunggakan pembayaran pokok yang belum mencapai 90 hari, terkadang terjadi cerukan, jarang terjadi pelanggaran kontrak, mutasi rekening aktif, serta didukung oleh pinjaman baru.

c. Kurang lancar

Pembiayaan dikatakan kurang lancar ketika terjadi gangguan pada pembayaran angsuran maupun margin dan terdapat perubahan

yang tidak menguntungkan dari sisi keuangan atau manajemen debitur. Gangguan tersebut disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kebijakan ekonomi maupun politik yang merugikan dan agunan yang tidak memadai. Kriteria yang harus dipenuhi agar pembiayaan dianggap kurang lancar adalah sebagai berikut:

- 1) Terdapat tunggakan pembayaran pokok yang melebihi 90 hari.
- 2) Terjadi beberapa kali cerukan.
- 3) Pelanggaran kontrak terjadi namun masih dapat diperbaiki.
- 4) Mutasi rekening aktif dengan pembayaran bunga dan angsuran yang cukup.
- 5) Harus didukung oleh penambahan pembiayaan baru.

d. Diragukan

Pendanaan yang diragukan adalah pendanaan yang penuh dengan ketidakpastian dalam hal pinjaman, sehingga berpotensi merugikan bank namun belum ada kepastian mengenai seberapa besar dan kapan dampaknya akan terjadi. Oleh karena itu, tindakan yang tepat dan hati-hati harus diambil untuk mengurangi risiko kerugian. Dinyatakan bahwa pendanaan dipertanyakan ketika memenuhi kriteria berikut: adanya keterlambatan pembayaran angsuran pokok selama lebih dari 10 hari, terjadi kerusakan permanen, terjadi kegagalan membayar hutang selama lebih dari 10 hari, adanya akumulasi bunga, dan adanya kelemahan dalam dokumen hukum terkait perjanjian pembiayaan dan jaminan.

e. Macet

Macet adalah pembiayaan yang dinilai sudah tidak bisa ditagih kembali. Bank akan menanggung kerugian atas pembayaran yang diberikan. Dikatakan macet memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok yang telah melampaui 270 hari.
- 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.
- 3) Dari segi hukum dan kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai yang wajar.¹⁷

Pembiayaan dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu pembiayaan yang tidak mengalami masalah dan pembiayaan yang mengalami masalah. Pembiayaan yang tidak mengalami masalah terbagi menjadi dua kategori, yaitu pembiayaan lancar dan pembiayaan dengan perhatian khusus. Di sisi lain, pembiayaan yang mengalami masalah dibagi menjadi tiga kategori, yaitu pembiayaan kurang lancar, pembiayaan diragukan, dan pembiayaan macet.

4. Faktor penyebab pembiayaan bermasalah

Bank Syariah dan unit usaha syariah berupaya untuk menjaga kualitas pembiayaannya supaya dapat menghindari risiko kerugian. Adapun salah satu upaya yang dilakukan adalah menjaga kelangsungan dari usaha nasabah dengan melakukan restrukturisasi pembiayaan dari

¹⁷ M. Aqim Adlan, "Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Perbankan Syariah dalam Pandangan Islam", *An-Nisbah*, Vol. 02, No. 02, April 2016.

nasabah yang memiliki prospek akan usaha atau kemampuan dalam pembayaran. Penyebab dari terjadinya pembiayaan bermasalah yakni kesulitan keuangan yang dihadapi oleh nasabah. Adapun penyebab kesulitan tersebut adalah adanya faktor internal dan faktor eksternal.

a. Faktor internal

Faktor yang ada di dalam perusahaan atau dapat dikatakan menjadi faktor paling dominan. Kesulitan keuangan timbul disebabkan oleh faktor internal sebagai berikut.

- 1) Kelemahan dalam ketentuan pembelian.
- 2) Kurangnya pengawasan dan pengeluaran.
- 3) Kurang tepatnya kebijakan piutang.
- 4) Penempatan berlebihan pada aktiva tetap.
- 5) Permodalan tidak mencukupi.

b. Faktor eksternal

Faktor yang ada di luar perusahaan atau menjadi faktor pendukung tertentu. Adapun untuk faktor eksternal dari pembiayaan bermasalah yakni:

- 1) Karakter nasabah tidak amanah.
- 2) Kurang mampu mengatasi masalah.
- 3) Adanya bencana alam yang terjadi.¹⁸

¹⁸ Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, "*Perbankan Syariah : Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia*," (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), 218-219.

5. Penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah

Upaya preventif atau pencegahan dapat dilakukan dengan cara melakukan permohonan kepada bank syariah yang mana dilakukan oleh nasabah. Bank Syariah pula berharap kepada nasabah bahwa pembiayaan dapat berjalan dengan lancar, nasabah dapat mematuhi aturan yang telah disepakati dalam ketentuan dan membayar sesuai jatuh tempo. Apabila nantinya terjadi pembiayaan bermasalah, bank Syariah melakukan upaya untuk menyelamatkan berdasarkan Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005. Adapun untuk keputusannya dirumuskan sebagai berikut:

1. Pertama: Ketentuan penyelesaian

LKS boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) murabahah bagi nasabah yang tidak mampu melunasi pembayaran sesuai dengan waktu serta jumlah nominal yang telah disepakat dengan aturan sebagai berikut:

- a. Objek murabahah ataupun jaminan lainnya dijual oleh nasabah atau melalui LKS sesuai seperti harga kesepakatan.
- b. Sisa utang dilunasi oleh nasabah kepada LKS melalui hasil penjualan.
- c. LKS wajib mengembalikan sisa kepada nasabah bila hasil penjualan melebihi sisa utang.

- d. Sisa utang tetap menjadi utang nasabah bila hasil penjualan kurang dari nominal utang
 - e. LKS dapat membebaskannya bila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya.
2. Kedua: Ketentuan penutup
- a. Apabila salah satu pihak menunaikan kewajibannya, bila terjadi selisih antar pihak terkait, penyelesaian dilakukan oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional bila dirasa tidak mampu mencapai kesepakatan sesuai musyawarah.
 - b. Fatwa berlaku sejak tanggal penetapan, bila terdapat kekeliruan maka akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.¹⁹
- Selain itu terdapat PBI No.13/9/PBI/2011 mengenai perubahan dari PBI No.10/1/PBI/2008 mengenai restrukturisasi pembiayaan bank Syariah dan unit usaha Syariah. Adapun isinya yakni:
- a. Penjadwalan ulang (*reschedule*) merupakan jadwal pembayaran nasabah atas jangka waktu tertentu.
 - b. Persyaratan kembali (*reconditioning*) merupakan perubahan dari sebagian maupun seluruh persyaratan dari pembiayaan kewajiban dari nasabah yang harus dibayarkan antara lain:
 - 1) Mengurangi jadwal pembayaran
 - 2) Merubah jumlah angsuran

¹⁹Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), “Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 47/DSN-MUI-II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar”.

- 3) Merubah jangka waktu dan nisbah
 - 4) Merubah proyeksi bagi hasil
 - 5) Melakukan pemberian potongan
- c. Melakukan penataan ulang (*restructuring*) yakni mengubah syarat pembiayaan antara lain:
- 1) Mengonversi pembiayaan akad
 - 2) Menambah fasilitas dana dari pembiayaan bank
 - 3) Mengonversi pembiayaan menjadi surat berharga berbasis Syariah dengan tenggat waktu tertentu.
 - 4) Mengonversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara disertai adanya *rescheduling* atau *reconditioning*.²⁰
- Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi dari pembiayaan kepada nasabah yang memenuhi beberapa kriteria berikut ini.
- a. Nasabah mengalami penurunan maupun kesulitan kemampuan dalam pembayaran maupun pemenuhan dari kewajibannya.
 - b. Nasabah mempunyai prospek usaha berkelanjutan dan mampu memenuhi semua kewajiban setelah adanya restrukturisasi.

²⁰ “Peraturan Bank Indonesia.” Diakses melalui <https://peraturan.bpk.go.id>, Pada Senin 24 Oktober 2022 pukul 08.55 WIB.