

BAB II

PENANGANAN PEMBIAYAAN MACET DAN EKSEKUSI JAMINAN PRODUK KPR AKAD *MURA>BAHJAH* DI PERBANKAN SYARIAH

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.¹

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *returns*

¹ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), 106.

atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah. Dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998.

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²

Di dalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Sifat pembiayaan, bukan merupakan utang piutang, tetapi merupakan investasi yang diberikan bank kepada nasabah dalam melakukan usaha.

Dari sini dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah salah satu jenis dan kegiatan usaha lembaga keuangan syari'ah untuk menyediakan dana atau tagihan kepada masyarakat atau nasabah dengan kewajiban mengembalikan dana atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan (*margin*) atau bagi hasil.³

2. Macam- macam Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.

² Ibid.

³ Dadan Muttaqien, *Aspek Legal Keuangan Syari'ah*, (Yogyakarta: Safitria Insania Press, 2009), 85.

Pembiayaan dalam perbankan syariah menurut Al-Harran (1999) dapat dibagi tiga, yaitu sebagai berikut :

- a. *Return bearing financing* yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersial menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung risiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
- b. *Return free financing* yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan yang lebih ditujukan kepada orang yang membutuhkan (*poor*), sehingga tidak ada keuntungan yang dapat diberikan.
- c. *Charity financing* yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang-orang miskin dan membutuhkan, sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.

Berdasarkan sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua, yaitu:⁴

- a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Tazkia Cendekia, 2001), 160.

Setelah pembiayaan disetujui oleh bank syariah dan dinikmati oleh nasabah, maka peranan bank syariah lebih berat dibandingkan pada saat dana tersebut belum mnegucur di tangan nasabah. Untuk menghindari terjadinya kegagalan pembiayaan maka bank syariah harus melakukan pembinaan dan pengawasan secara aktif dan terus menerus sepanjang jangka waktu (masa) pembiayaan belum jatuh tempo atau belum terlunasi, bentuk pengawasan yang dilakukan yaitu dengan melakukan pengecekan secara langsung ke tempat usaha, memantau laporan keuangan secara rutin. Bersamaan dengan itu perlu juga dilakukan pembinaan dengan memberikan saran, informasi maupun pembinaan teknis yang bertujuan untuk menghindari kegagalan pembiayaan.

Akan tetapi pada jangka waktu (masa) pembiayaan tidak mustahil terjadi suatu kondisi pembiayaan yaitu adanya suatu penyimpangan utama dalam hal pembayaran kembali pembiayaan, yang menyebabkan keterlambatan dalam pembayaran atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan *potensial loss*. Kondisi ini yang disebutkan dengan pembiayaan macet, keadaan turunnya mutu pembiayaan tidak terjadi secara tiba-tiba, akan tetapi selalu memberikan “*warning sign*” atau faktor-faktor penyebab terlebih dahulu masa pembiayaan. Bank syariah akan mengambil langkah-langkah penyelesaian pembiayaan macet agar dana yang telah dicairkan dapat diterima kembali oleh bank, karena dana yang telah dicairkan pada nasabah pembiayaan adalah dana masyarakat yang mempercayakan kepada bank syariah. Bank

syariah sebagai penerima amanat memiliki tanggung jawab untuk mengelola dana tersebut dengan baik.⁵

Pembiayaan bank syariah dibagi menjadi beberapa jenis antara lain:⁶

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mud}a@rabah* dan *musha@rakah*. *Mud}a@rabah* merupakan kontrak antara dua pihak atau lebih yang mana satu pihak sebagai *s}a@h}ibu al-ma@l* dan pihak lain sebagai *mud}a@rib*.⁷ *Musha@rakah* merupakan kontrak antara dua pihak atau lebih yang mana semua pihak merupakan *partneryang* mengikutsertakan modal dan menjalankan usaha yang dijalankan.
- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ija@rah* dan dalam bentuk *ija@rah al-muntahiyah bit-tamli@k* atau sewa barang yang diakhiri dengan kepemilikan ditangan si penyewa. Perpindahan kepemilikan ini yang membedakan antara *ija@rah* biasa dengan *ija@rah al-muntahiyah bit-tamli@k*.
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *mura@bah}ah*, *salam* dan *istis}na@'*.
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard}*.
- 5) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ija@rah* untuk transaksi multijasa.

⁵ Trisadini Prasastinah, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah* (Universitas Airlangga: Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, 2006), 04.

⁶ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), 42.

⁷ Adiwarmarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Keempat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), 205.

Setiap pembiayaan yang diberikan oleh bank selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana, sehingga timbul pembiayaan macet (*Non Performing Finance*) sehingga bank syariah harus berhati-hati sebelum mencairkan dananya kepada nasabah.

B. KPR (Kredit Kepemilikan Rumah)

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Rumah memiliki arti penting bagi setiap keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk istirahat. Namun, harga rumah kini semakin mahal menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan KPR. KPR atau Kredit Kepemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan syariah kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.⁸ Bank Syariah kini gencar promosikan KPR, pada dasarnya mengajukan KPR melalui bank konvensional atau bank syariah sama saja. Proses, dokumentasi, jaminan dan evaluasi pembiayaannya sama. Perbedaannya adalah dibentuk akad pada awal dan tingkat suku bunga. Harga jual rumah yang ditunjuk terdiri dari harga beli rumah tersebut ditambah dengan margin yang ditetapkan oleh bank. Bank membeli rumah tersebut kemudian nasabah membayar pada bank setiap bulannya melalui cicilan.

⁸Bank Indonesia, "Brosur Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR" dalam <http://www.bi.go.id/id/iek/produk-jasa-perbankan/jenis/Documents/KPRRumah.pdf> diakses pada tanggal 9 Februari 2015 Pukul 20.36.

Secara umum, berdirinya lembaga keuangan syariah akhir-akhir ini beroperasi pada 3 bidang, yakni, penyaluran dana, penghimpun dana dan jasa perbankan. Selain tabungan produk yang kini diminati masyarakat adalah KPR Syariah. Kelebihan yang dimiliki KPR Syariah dibanding KPR konvensional adalah masyarakat merasa lebih tenang, sebab pembiayaan KPR Syariah merupakan varian akad pembiayaan *mura>bah}ah* dalam bidang penyaluran dana, sehingga cicilan KPR Syariah tetap.

C. *Mura>bah}ah*

1. Pengertian *Mura>bah}ah*

Mura>bah}ah adalah akad jual beli atas barang tertentu, di mana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu.⁹

Dalam akad *mura>bah}ah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan harga beli dengan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan.¹⁰

Mura>bah}ah sebagaimana yang digunakan dalam perbankan Islam, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok yaitu harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas *mark up* (laba).¹¹ Dalam aplikasi

⁹ Dumairi, *Ekonomi Syariah Versi Salaf* (Pasuruan: Pustaka Sidogiri, 2007), 25.

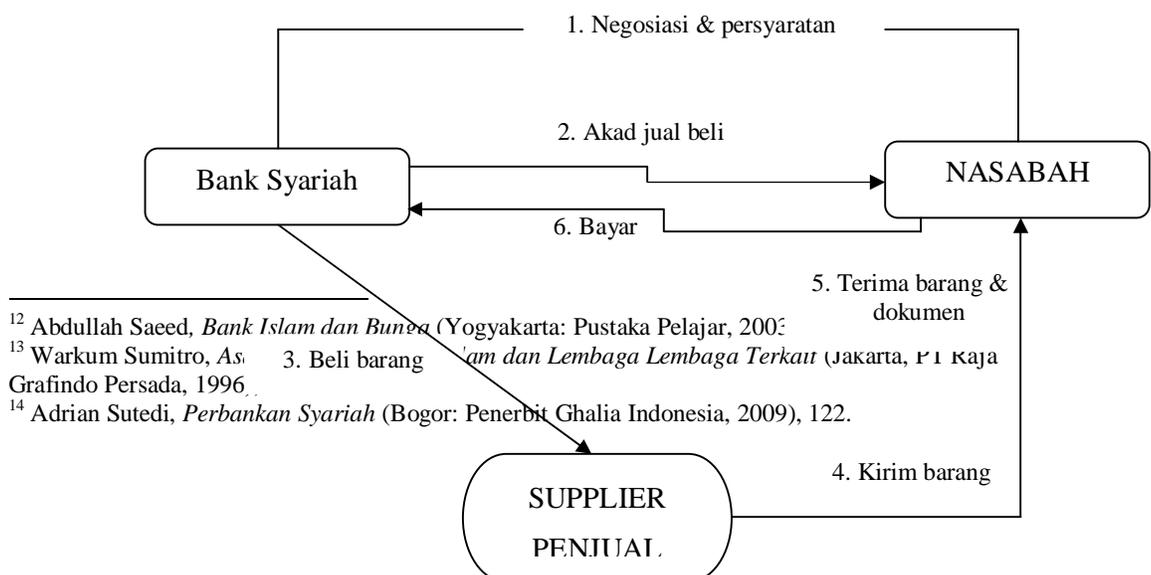
¹⁰ M Sulhan, *Manajemen Bank Konvensional dan Syariah* (Malang: UIN Malang Press, 2008), 155.

¹¹ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah* (Jakarta: Paramadina, 2004) hal 120.

bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli.¹² Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari supplier, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas transaksi *mura>bah}ah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.¹³ Pada pembiayaan *mura>bah}ah* penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi, sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh ataupun dicicil.¹⁴

2. Skema Pembiayaan *Mura>bah}ah*

Dalam pembiayaan *mura>bah}ah*, sekurang kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang.



¹² Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Buneq* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007).

¹³ Warkum Sumitro, As. 3. Beli barang *Islam dan Lembaga Lembaga Terkait* (Jakarta, P1 Kaja Grafindo Persada, 1996).

¹⁴ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah* (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2009), 122.

Keterangan :

1. Bank syariah dan nasabah melakukan negoisasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negoisasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang dan harga jual.
2. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, di mana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah dan harga jual barang.
3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari supplier/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
4. Supplier mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
5. Nasabah menerima barang dari supplier dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.

4. Rukun dan Syarat *Mura>bah}ah*

Dalam melakukan suatu transaksi, rukun dan syarat suatu akad haruslah jelas dan dilakukan untuk mencapai kesempurnaan transaksi tersebut.

- a. Pelaku akad, yaitu *bai'* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual.
- b. Pembeli (*mushtari*) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- c. Barang dagangan atau objek (*mabi<'*).
- d. Harga (*thaman*).
- e. *Ija>b qabu>l (shi<gah)*.

Walaupun sudah terpenuhi rukunnya tetapi jika syarat tidak terpenuhi maka akad dinyatakan tidak sah. Adapun syarat – syarat yang diharuskan dalam rukun tersebut adalah :

- a. Pihak yang melakukan akad harus cakap hukum, suka rela (*ridha*), tidak dalam keadaan terpaksa/dipaksa/di bawah tekanan.
- b. Objek yang diperjual belikan tidak termasuk yang diharamkan / dilarang, bermanfaat, penyerahannya dari penjual kepada pembeli dapat dilakukan, merupakan hak milik penuh dari pihak yang berakad, sesuai dengan spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan diterima pembeli.
- c. Akad dalam pembiayaan *mura>bah}ah* harus jelas dan menyebutkan secara spesifikasi barang maupun harga yang disepakati, serah terima

harus selaras baik dalam spesifikasi barang dan maupun harga yang disepakati.

Sedangkan syarat umum dalam melakukan *Bai'* (penjual) *mura>bahjah* yaitu :¹⁷

- a. Penjual memberitahukan biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus menjelaskan mengenai segala hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan dengan diangsur.

¹⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Tazkia Cendekia, 2001), 102.

5. Ketentuan Umum dalam Pembiayaan *Mura>bah}ah*

Dalam pembiayaan *mura>bah}ah* terdapat beberapa ketentuan umum sebagai berikut, yang pertama adalah jaminan, pada dasarnya jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan *mura>bah}ah*, juga terhadap *mura>bah}ah* kepada pemesan pembelian. Jaminan pada pelaksanaan *mura>bah}ah* dimaksudkan agar pemesan bertanggung jawab terhadap apa yang dilakukannya. Kedua, hutang dalam *mura>bah}ah*, pada dasarnya, penyelesaian hutang pemesan dalam transaksi *mura>bah}ah* kepada pemesan pembelian tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan pemesan kepada pihak ketiga atas barang pesanan tersebut. Ketiga, penundaan pembayaran oleh debitur mampu, seorang nasabah yang mempunyai kemampuan ekonomis dilarang menunda penyelesaian hutang tersebut, lembaga keuangan syariah dapat mengambil tindakan dengan meminta ganti kerugian finansial yang terjadi akibat penundaan tersebut. Keempat, bangkrut, jika nasabah dianggap pailit dan gagal dalam melunasi hutangnya karena benar – benar tidak mampu secara ekonomi dan bukan karena lupa tetapi dia mampu, maka Lembaga Keuangan Syariah harus menunda penagihan hutang sampai nasabah dianggap sanggup secara ekonomi.¹⁸

6. Risiko pembiayaan *mura>bah}ah*

¹⁸ Ibid, 105.

Seperti yang telah dibahas pada sub bab sebelumnya, pembiayaan *mura>bah}ah* merupakan pembiayaan yang dicirikan dengan adanya penyerahan barang di awal akad dan pembayaran di kemudian, baik dalam bentuk angsuran maupun sekaligus. Dengan demikian, pemberian pembiayaan *mura>bah}ah* dengan jangka waktu panjang menimbulkan risiko tidak bersaingnya bagi hasil kepada dana pihak ketiga.¹⁹ Sistem pembiayaan *mura>bah}ah* juga sangat sederhana, hal ini memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.²⁰

Risiko yang harus diantisipasi di antaranya adalah sebagai berikut:

- a. *Default* atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif, ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual-beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya, karena itu sebaiknya dilindungi dengan asuransi, kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan ia pesan, bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank, dengan demikian bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

¹⁹ Adiwirman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 263.

²⁰ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan mura>bah}ah pada Perbankan Syariah* (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2012), 33.

d. Dijual, karena *mura>bah}ah* bersifat jual beli dengan hutang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah, nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya, demikian risiko untuk *default* akan besar.

Menurut Dadan Muttaqien, beberapa risiko khusus yang dapat dihadapi bank syariah dalam pembiayaan *mura>bah}ah*, yaitu:²¹

- a. Risiko pembiayaan, yaitu risiko dapat terjadi karena adanya kegagalan pembayaran atau pelunasan kembali pembiayaan *mura>bah}ah* dari nasabah dikarenakan hal-hal yang sebelumnya tidak dapat diprediksi oleh bank.
- b. Risiko pasar, yaitu risiko dapat terjadi karena adanya perubahan tingkat suku bunga di pasaran, sehingga mempengaruhi besarnya nisbah bagi hasil sedangkan keuntungan yang diperoleh dari pembiayaan *mura>bah}ah* telah ditetapkan di awal dan tidak boleh berubah selama akad berjalan.
- c. Risiko strategi, terjadi karena adanya perhitungan yang keliru dari bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah.
- d. Risiko hukum, terjadi karena kurangnya perangkat hukum yang mengatur mengenai bank syariah secara khusus sehingga dalam pelaksanaannya bank syariah masih berpedoman kepada peraturan-peraturan yang ditetapkan bagi bank konvensional.

²¹ Ibid., 34.

D. Pembiayaan macet

1. Pengertian Pembiayaan Macet

Pembiayaan macet adalah suatu kondisi pembiayaan, di mana ada suatu penyimpangan utama dalam pembayaran kembali pembiayaan yang menyebabkan kelambatan dalam pengembalian, atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensial loss.²²

2. Penanganan Pembiayaan macet

Dalam hal terdapat permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan akad, maka para pihak akan mencari penyelesaian terhadap penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan akad disebut juga dengan penanganan permasalahan, yang dikelompokkan dalam 2 tahapan yaitu upaya penyelamatan dan upaya penyelesaian.

A. Upaya Penyelamatan

Tahap pertama disebut upaya penyelamatan. Dalam tahap ini cenderung dan lebih terfokus pada upaya tercapainya pembayaran kembali pembiayaan dengan semestinya dengan cara *cash collectuon* (penagihan secara intensif), *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali), atau *restructuring* (penataan kembali) atau yang dikenal pula dengan tahapan pemenuhan atas prestasinya.

²² Bagya Agung Prabawo, *Aspek Hukum Pembiayaan Mura>bah}ah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), 129.

a. Penagihan secara intensif

Upaya penagihan secara intensif yang dilakukan bank ke nasabah. Bank menghubungi nasabah dan menggunakan pendekatan persuasif dalam membicarakan masalah penyelesaian pembiayaannya.²³

b. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Upaya penyelamatan pembiayaan yang hanya menyangkut perubahan jadwal pembayaran pokok margin dan/atau tunggakan pembiayaan margin dan/atau jangka waktu pembiayaan.

c. Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Upaya penyelamatan pembiayaan dengan cara mengubah sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembiayaan, jangka waktu dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum pembiayaan.

d. Penataan kembali (*Restructuring*)

Upaya yang dilakukan bank untuk menata kembali atau merestrukturisasi pembiayaan agar nasabah dapat memenuhi kewajibannya. Tindakan ini dapat diberikan kepada nasabah yang mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya, yang berdasarkan pembuktian secara kuantitatif merupakan alternatif terbaik.

²³ Ibid., 137.

B. Upaya penyelesaian Pembiayaan

Tahap kedua, penyelesaian pembiayaan cenderung terfokus pada tindakan untuk mengupayakan pembayaran kembali pembiayaan dengan mengeksekusi agunan, baik dengan melakukan pencairan *cash collateral*, penagihan kepada penjamin, pengambilalihan agunan oleh bank sendiri, penjualan sukarela atau penjualan agunan melalui lelang.

Upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dan macet dalam praktik perbankan syariah antara lain dilakukan dengan cara yaitu:

- a. Diselesaikan melalui internal lembaga, dalam praktik diselesaikan oleh bagian *account officer/remedial/* dibentuk tim *task force* penyelesaian sengketa.
- b. Diselesaikan melalui mediasi perbankan.
- c. Diselesaikan melalui Arbitrase dan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).
- d. Diselesaikan melalui pengadilan agama.

3. Faktor-Faktor Pembiayaan macet

a. Faktor internal (berasal dari pihak bank)

- 1) Pertumbuhan pembiayaan yang berlebihan
 - a) Pemberian pembiayaan melebihi kebutuhan debitur (ada peluang *side streaming*)
 - b) Kurangnya pemahaman atas bidang usaha nasabah
- 2) Menyimpang dari prosedur baku

- a) Perbankan terdorong oleh rasa yang terlalu agresif dan motivasi untuk mengejar pertumbuhan yang cepat sehingga proses pemberian pembiayaan lengah dan mengabaikan tata cara dan prosedur pemberian pembiayaan yang sehat.
- 3) Sistem pengawasan internal bank yang lemah.
- 4) Terjadinya erosi mental : kondisi ini dipengaruhi timbal balik antara nasabah dengan pejabat bank, sehingga mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak berdasarkan pada praktek perbankan yang sehat.

b. Faktor eksternal

- 1) Kondisi ekonomi: terjadinya krisis ekonomi.²⁴
- 2) Adanya kebijakan pemerintah: peraturan tentang suatu produk atau sektor ekonomi atau industri dapat berdampak positif maupun negatif bagi perusahaan yang berkaitan dengan industri tersebut.
- 3) Kondisi manajemen nasabah:
 - a) Berkaitan dengan kemampuan manajemen dan karakter nasabah yang bersangkutan. Nasabah dapat memenuhi kewajibannya sangat ditentukan oleh kemampuan dan kemauan serta itikad baik dari nasabah.
 - b) Meninggalnya *key person*
 - c) Ada perselisihan antara direksi atau pemilik perusahaan
- 4) Kegagalan usaha nasabah

²⁴ Ibid., 134.

- a) Nasabah yang belum berpengalaman dalam bidang usahanya
 - b) Kurang peka terhadap perubahan permintaan pasar
 - c) Produk kalah bersaing
 - d) Bidang usaha nasabah telah jenuh
- 5) Ketidajujuran nasabah dalam memberikan informasi dan laporannya tentang kegiatan usahanya, posisi keuangan, hutang, piutang, persediaan dan lain-lain.

Bank syariah akan mengambil langkah-langkah penyelesaian pembiayaan macet agar dana yang telah disalurkan dapat diterima kembali oleh bank, karena dana yang telah dicairkan pada nasabah pembiayaan adalah dana masyarakat yang mempercayakan kepada bank syariah. Bank syariah sebagai penerima amanat memiliki tanggung jawab untuk mengelola dana tersebut dengan baik.

4. Pedoman dan Ketentuan Pembiayaan macet akad *mura>bah}ah*

- a. Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *mura>bah}ah*.
- b. Fatwa DSN No.13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *mura>bah}ah*.
- c. Fatwa DSN No.16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam *mura>bah}ah*.
- d. Fatwa DSN No.17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran.
- e. Fatwa DSN No.46/DSN-MUI/II/2005 tanggal 22 Februari 2005, tentang potongan tagihan *mura>bah}ah*.

- f. Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 tanggal 22 Februari 2005, tentang penyelesaian piutang *mura>bah}ah* bagi nasabah tidak mampu membayar.
- g. Fatwa DSN No.48/DSN-MUI/II/2005 tanggal 25 Februari 2005, tentang penjadwalan kembali tagihan *mura>bah}ah*.

E. Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Jaminan atau agunan merupakan hal penting untuk diperhitungkan bagi bank karena agunan merupakan sumber pelunasan bilamana nasabah mengalami kegagalan pembiayaan syariah. Dalam hal ini adalah ketentuan fatwa DSN-MUI yang menjadi dasar pedoman fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan *mura>bah}ah* No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dinyatakan bahwa: “*Jaminan dalam mura>bah}ah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang*”.²⁵

Menurut fatwa DSN-MUI tersebut, bahwa pada dasarnya dalam pembiayaan *mura>bah}ah*, jaminan merupakan hal yang dibolehkan dan bukanlah merupakan hal/sesuatu yang pokok yang harus ada dalam pembiayaan *mura>bah}ah*. Adanya jaminan dalam perbankan syariah khususnya dalam pembiayaan *mura>bah}ah* hanya untuk memberikan kepastian kepada pihak bank bahwa pihak nasabah dalam pembiayaan

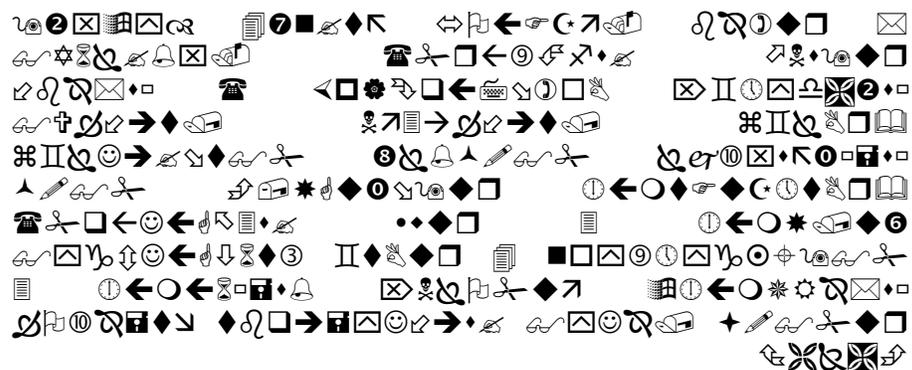
²⁵ Bagya Agung Prabawo, *Aspek Hukum Pembiayaan Mura>bah}ah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), 102.

mura>bah}ah akan serius dengan pesannya sesuai yang telah diperjanjikan di muka.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sesungguhnya kedudukan jaminan bukanlah untuk men-cover atas modal yang dikeluarkan oleh bank dan jaminan bukanlah hal yang prinsip/pokok pada pembiayaan *mura>bah}ah*, dalam artian pembiayaan *mura>bah}ah* tanpa jaminan sudah dapat disetujui/berlaku. Jadi kedudukan jaminan menurut fatwa DSN-MUI guna menghindari terjadinya penyimpangan dari pihak nasabah dan agar nasabah tidak main-main atau serius dengan pesannya.²⁶

Dalam Islam jaminan diperbolehkan berdasarkan al-Quran dan hadist Rasulullah SAW. Jaminan itu dapat dijual atau dihargai apabila dalam waktu yang telah diperjanjikan oleh kedua pihak, tidak dapat dilunasi. Hak pemberi pinjaman akan muncul pada saat debitur tidak mampu melunasi kewajibannya. Akad jaminan diperbolehkan karena banyak kemaslahatannya (faedah maupun manfaat) yang terkandung dalam rangka hubungan antar sesama manusia.

Landasan Syariah al Qurann surat al Baqarah ayat 283:



²⁶ Ibid.

Artinya: jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan Barang siapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.²⁷

Sehingga dari uraian di atas bank syariah dapat meminta agunan atas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.

2. Syarat Sahnya Jaminan

Transaksi antara nasabah dengan bank syariah akan sah apabila memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan sesuai syariah Islam :

a. *Rahn* (nasabah)

Nasabah harus cakap bertindak hukum, baligh dan berakal

b. *Murtahin* (Bank syariah)

Bank syariah yang menawarkan produk *rahn* sesuai dengan prinsip syariah

c. *Marhun Bih* (Pembiayaan)

Pembiayaan yang diberikan oleh *murtahin* harus jelas dan spesifik, wajib dikembalikan oleh *rahim*. Dalam hal *rahim* tidak mampu mengembalikan pembiayaan yang telah diterima dalam waktu yang telah diperjanjikan, maka barang jaminan dapat dijual sebagai sumber pembayaran.

d. *Marhun* (Barang jaminan)

²⁷ Al Fatih, Al Quran dan Terjemahan (Jakarta: Insan Media Pustaka, 2013), 49.

Marhun atau al- Marhun merupakan barang yang digunakan sebagai agunan, harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- 1) Agunan harus dapat dijual dan nilainya seimbang dengan pembiayaan.
- 2) Agunan harus bernilai dan bermanfaat menurut ketentuan syariah.
- 3) Agunan harus jelas dan dapat ditentukan secara spesifik.
- 4) Agunan itu harus milik sendiri dan tidak terkait dengan pihak lain.
- 5) Agunan merupakan harta yang utuh dan tidak bertebaran di beberapa tempat.

F. Sekilas tentang Dewan Syariah Nasional MUI

Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah salah satu lembaga yang dibentuk oleh MUI untuk menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktivitas lembaga keuangan syariah. Pembentukan Dewan Syariah Nasional merupakan langkah efisiensi dan koordinasi para ulama dalam menanggapi isu-isu yang berhubungan dengan masalah ekonomi/keuangan. Berbagai masalah/kasus yang memerlukan fatwa akan ditampung dan dibahas bersama agar diperoleh kesamaan dalam penanganannya dari masing-masing Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang ada di lembaga keuangan syariah.²⁸

DSN diharapkan dapat berfungsi untuk mendorong penerapan ajaran Islam dalam kehidupan ekonomi. Oleh karena itu, Dewan Syariah Nasional

²⁸ Dewan Syariah Nasional, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional untuk Lembaga keuangan Syariah* (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Bank Indonesia, 2001), 125.

akan berperan secara pro-aktif dalam menanggapi perkembangan masyarakat Indonesia yang dinamis dalam bidang ekonomi dan keuangan.

Dewan Syariah Nasional sejak dibentuknya, Februari 1999, telah melakukan berbagai program kerjanya sesuai dengan tugas dan wewenang yang diberikan. Program tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Mengeluarkan Fatwa

Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan fatwa-fatwa yang menjadi landasan bagi ketentuan/peraturan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, seperti Departemen Keuangan, BAPEPAM, dan Bank Indonesia. Fatwa tersebut sifatnya mengikat terhadap Dewan Pengawas Syariah di masing-masing lembaga keuangan syariah dan menjadi dasar tindakan hukum pihak terkait.²⁹

2. Mengeluarkan surat-surat keputusan

Di samping itu DSN juga telah menetapkan beberapa keputusan/ketentuan yang akan menjadi acuan bagi lembaga keuangan syariah. SK yang telah dikeluarkan antara lain adalah: SK tentang Pedoman Dasar dan Pedoman Rumah Tangga (PD-PRT) DSN. SK tentang petunjuk Pelaksanaan Penetapan anggota DPS pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

²⁹ Ibid., 126.