

PENANGANAN WANPRESTASI NASABAH PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH DENGAN JAMINAN ASET TETAP DI BPRS MUSTINDO TANGERANG

Nabila Fitriani¹, Inti Ulfi Sholichah²

Institut Binamadani Indonesia^{1,2}

nabila45@gmail.com¹, intiulfisholichah@stai-binamadani.ac.id²

ABSTRAK

Penelitian ini menjelaskan tentang penanganan wanprestasi nasabah pada pembiayaan *murabahah* dengan jaminan aset tetap di BPRS Mustindo Tangerang. Pada produk jasa yang disediakan oleh BPRS Mustindo sebagai lembaga keuangan syariah tentunya memiliki produk yang banyak diminati, salah satunya dalam praktik pelaksanaan pembiayaan *murabahah* menjadi permasalahan yang sering terjadi, karna pada praktiknya nasabah sering kali lalai (wanprestasi) dalam membayarkan kewajibannya, hal tersebut tentunya akan merugikan pihak bank. Maka dari itu tujuan dari penelitian ini adalah menjabarkan kasus wanprestasi yang terjadi mulai dari mekanisme sampai dengan penanganan yang dilakukan oleh pihak bank kepada nasabah. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, sehingga penelitian ini dilakukan di lapangan dengan mendapatkan sumber-sumber data yang akurat, yaitu melakukan observasi lapangan, wawancara mendalam, dan melakukan analisis-analisis dari dokumen terkait. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa berdasarkan akad kontrak pembiayaan *murabahah* yang dilakukan pada saat akad tidak secara sempurna dilaksanakan oleh pihak bank, salah satunya pada denda yang seharusnya diberikan kepada nasabah wanprestasi, namun pihak bank tidak memberikan denda tersebut kepada nasabah, dimana denda tersebut diperbolehkan sesuai dengan ketentuan fatwa DSN MUI.

Kata Kunci: Jaminan Aset Tetap, Nasabah, Pembiayaan Murabahah, Wanprestasi

Abstract: This study explains the handling of customer defaults in murabahah financing with fixed asset collateral at BPRS Mustindo Tangerang. In the service products provided by BPRS Mustindo as a sharia financial institution, of course, it has products that are in great demand, one of which is in the practice of implementing murabahah financing which is a problem that often occurs, because in practice customers are often negligent (default) in paying their obligations, this will certainly harm the bank. Therefore, the purpose of this study is to describe cases of default that occur starting from the mechanism to the handling carried out by the bank to customers. This study is a field research using a qualitative descriptive method, so this research is conducted in the field by obtaining accurate data sources, namely conducting field observations, in-depth interviews, and conducting analyzes of related documents. The results of this study indicate that based on the murabahah financing contract agreement carried out at the time the agreement was not perfectly implemented by the bank, one of which was the fine that should have been given to the defaulting customer, but the bank did not give the fine to the customer, where the fine was permitted in accordance with the provisions of the Fatwa DSN MUI.

Keywords: Fixed Asset Collateral, Murabahah Financing, Customer, Default.)

Pendahuluan

BPRS sebagai lembaga keuangan mikro berupaya dalam menjaga tingkat kesehatan bank, dimana sasaran dalam menjaga tingkat kesehatan bank tersebut dengan berupaya untuk terpenuhinya prinsip-prinsip syariah dalam operasional perbankan, diterapkannya

prinsip kehati-hatian dalam operasional Bank Perkreditan Rakyat Syariah, terciptanya bank syariah yang kompetitif dan efisien, terciptanya stabilitas sistematik, serta terealisasinya kemanfaatan bagi masyarakat luas.¹

Merujuk pada pasal 1 angka 12 Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, telah dirumuskan bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Hal tersebut memberikan arti bahwa pengaturan hanya terfokus dalam hal kegiatan penyaluran dana (*lending*). Akan tetapi, jika ditafsirkan secara sistematis mengenai penghimpunan dana (*funding*) juga sudah diatur di dalamnya.

Kegiatan penghimpunan dana maupun penyaluran dana serta pelayanan jasa lainnya bagi bank syariah maupun Lembaga Keuangan Syariah (LKS) lainnya harus mendasarkan pada aturan perjanjian tertulis (*akad*) menurut hukum Islam atau sesuai dengan syariah sebagaimana difatwakan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam menetapkan fatwa di bidang syariah, yaitu DSN MUI.²

Bagi sebagian masyarakat kehadiran Lembaga Keuangan Syariah seperti BPRS mulai dirasakan, salah satunya yaitu BPRS Mustindo, dimana BPRS ini sama seperti BPRS pada umumnya yang bertujuan untuk mengumpulkan dana, menyalurkan dana, serta menyediakan jasa bagi masyarakat seperti tabungan, deposito, serta pembiayaan syariah dengan berbagai jenis akad pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, dengan memberikan jaminan kepada pihak bank untuk ditindak lanjuti jika terjadi sesuatu yang tidak diinginkan kedepannya.

Dalam hal ini fungsi BPRS Mustindo sebagai lembaga keuangan yang menghimpun dana serta menyalurkan kembali kepada masyarakat menjadi salah satu permasalahan yang menarik dalam kaitannya dengan pembiayaan syariah yang disalurkan oleh pihak bank kepada masyarakat yang memang membutuhkannya. Adapun permasalahan pembiayaan syariah yang sering muncul adalah mengenai sikap tanggung jawab nasabah atas apa yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Secara praktik yang sering terjadi di BPRS Mustindo adalah nasabah yang mengajukan pembiayaan lebih cenderung kepada pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah*, salah satunya untuk keperluan renovasi rumah, pada dasarnya pembiayaan *murabahah* adalah penyediaan dana untuk pembelian suatu aset oleh bank dengan menegaskan harga belinya kepada nasabah dan nasabah membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai margin yang telah disepakati.

Sifat yang melekat pada pembiayaan *murabahah* adalah jual beli yang didasarkan pada pengungkapan secara jujur oleh Bank kepada nasabah terkait harga pokok aset beserta biaya yang diperlukan dalam rangka perolehan aset. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian atau perolehan aset,³ sama seperti akad *murabahah* dengan keperluan renovasi rumah maka pihak bank harus secara terang menyampaikan harga dan perolehan aset.

¹ Renny Supriyatni, "Tanggung Jawab Bank Syariah dalam penerapan prinsip kehati-hatian", *Jurnal Ahkam*, Vol. 12 No. 1 Januari 2019, h. 110.

² Tri Setiady, "Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif, dan Hukum Syariah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8 No. 3 September (2014), h. 519.

³ DPS-OJK, *Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah*, Jakarta : Otoritas Jasa Keuangan, 2017, h. 18.

Setiap nasabah memiliki karakteristik tersendiri dalam melaksanakan tanggung jawabnya dalam menjalankan prosedur yang berlaku, di BPRS Mustindo ketika nasabah melaksanakan kesepakatanya dengan tepat waktu maka dapat dikatakan bahwa nasabah tersebut prestasi atas apa yang telah disepakati, tetapi di BPRS Mustindo terdapat juga nasabah yang tidak sanggup dalam membayar kewajibannya maka hal tersebut dikatakan sebagai nasabah ingkar janji (wanprestasi). Disisi lain wanprestasi bisa terjadi karena adanya beberapa faktor, faktor diantaranya yaitu lemahnya peraturan, ditinjau dari platform, ditinjau dari penegakan hukum, dan ditinjau dari para pihak. Hal tersebut menjadi faktor penyebab munculnya wanprestasi.⁴

Pihak bank dapat melakukan tindakan atau penanganan yang tepat kepada nasabah wanprestasi sesuai kemampuan yang nasabah sanggupi, salah satunya dengan menarik jaminan yang nasabah berikan kepada pihak bank sebagai salah satu syarat terpenuhinya pengajuan pembiayaan *murabahah* dengan jaminan yang senilai bahkan lebih besar dari pembiayaan yang diajukan, tetapi jaminan tidak selalu menjadi nilai ukur bagi pihak bank dalam menutupi nasabah macet tersebut, contohnya pada BPRS Mustindo terdapat nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan jaminan aset tetap, salah satu contoh jaminannya yaitu melampirkan Sertifikat Hak Milik (SHM), dan ketika nasabah mengalami wanprestasi atau ketidaksanggupan nasabah dalam membayar angsurannya maka salah satu cara yang dilakukan oleh pihak bank yaitu bisa dengan cara menjual jaminan tersebut, tetapi pada dasarnya BPRS Mustindo menjunjung nilai syariah seperti kekeluargaan maka pihak bank tidak langsung menjual jaminan tersebut, melainkan dengan melakukan musyawarah kepada nasabah terkait penanganan seperti apa yang nasabah sanggupi.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif (*naturalistiq incuiry*), yang mana penelitian kualitatif ini berorientasi pada fenomena atau gejala yang bersifat alami. Sifat dari penelitian kualitatif yaitu mendasar dan *naturalistis* atau bersifat alamiah maka hanya bisa dilakukan di lapangan, sehingga bertujuan untuk mempertahankan bentuk dan isi perilaku manusia dan menganalisis kualitas-kualitasnya.⁵ Penggalian data bersumber dari data primer yang dilakukan langsung berupa wawancara dengan kepala bagian operasional sebagai penerima semua data-data nasabah terkait dengan pembiayaan yang diajukan nasabah, selain itu wawancara dengan divisi legal yang mengurus semua akad dan jaminan nasabah sampai dengan penjadwalan akad nasabah, dan wawancara dengan salah satu divisi marketing (*lending*) BPRS Mustindo yang secara langsung melakukan praktik dilapangan dan mengetahui semua kondisi nasabah. Data pendukung (sekunder) diperoleh dari Fatwa DSM MUI dan buku, jurnal ilmiah, skripsi, maupun website yang terkait dengan tema penelitian ini. Data-data yang sudah terkumpul kemudian dianalisis dengan secara deskriptif analitik sementara penarikan kesimpulan dilakukan dengan cara induktif

Pembahasan dan Hasil

Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* dengan Jaminan Aset Tetap

⁴ Cleopatra Martina Hauliani, "Faktor yang Menjadi Penyebab Terjadinya Wanprestasi dalam Transaksi E-Commerce", *Privat Law*, Vol. 10 No. 2 Desember 2022, h. 221-224.

⁵ Nurul Ilmiyah, dkk., *Mudahnya Memahami Metodologi Penelitian*, Bojonegoro : CV. Agrapana Media, 2021, h. 185.

Pembiayaan *murabahah* di BPRS Mustindo Tangerang memiliki produk-produk pembiayaan dalam perbankan syariah yang diperuntukan dan banyak diminati oleh nasabah, salah satunya yaitu pada pembiayaan umum yang menggunakan skema akad *murabahah*. Pada praktiknya produk akad *murabahah* banyak diperuntukan dalam proses renovasi rumah, dimana semua prosedur yang berlaku telah disepakati oleh pihak bank dan nasabah yang mengajukan pembiayaan.

Manfaat pembiayaan bagi BPRS Mustindo itu sendiri sama halnya seperti fungsi bank syariah pada umumnya, dimana bank berfungsi dalam menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Pada praktiknya manfaat yang dirasakan oleh pihak bank yaitu pada saat dilakukannya akad ketika pihak bank memberi informasi kepada nasabah terkait plafond, jangka waktu, keseluruhan hutang yang harus dikembalikan kepada bank, serta terdapat margin atau bagi hasil yang diterima oleh pihak bank, dari margin tersebut manfaat pembiayaan dapat dirasakan dimana keuntungan tersebut akan di salurkan kembali oleh pihak bank, baik untuk hasil deposito atau bahkan untuk biaya-biaya lainnya.

Proses pengajuan pembiayaan *murabahah* pada BPRS Mustindo terdapat beberapa data atau dokumen yang perlu di lengkapi oleh nasabah, diantaranya (1). Persyaratan umum; Warga Negara Indonesia (WNI), Perusahaan atau wiraswasta minimal telah berdiri selama dua tahun lamanya, Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah, Tidak terdaftar dalam daftar hitam pembiayaan bermasalah Ototitas Jasa Keuangan (SLIK) atau informasi debitur (IDEB), Memenuhi persyaratan-persyaratan berdasarkan penilaian BPRS Mustindo. (2) Persyaratan dokumen perorangan; Mengisi formulir pengajuan pembiayaan, Fotokopi KTP diri dan pasangan, Fc KK, Fc surat nikah, Fc NPWP dan SPT, Fc Jaminan dan Slip gaji 3 bulan terakhir. Persyaratan ini wajib dan harus ada ketika nasabah ingin mengajukan pembiayaan di BPRS Mustindo.

Disamping itu, pada pengajuan pembiayaan *murabahah* terdapat bagian-bagian terkait dalam prosedur pelaksanaannya, diantaranya (a) *Marketing* atau *Lending* yang bertugas dalam melakukan survei ke rumah nasabah dan menanyakan atau mendapatkan informasi terkait kebutuhan dan tujuan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, contoh jika nasabah mengajukan pembiayaan untuk merenovasi rumah maka *lending* harus melakukan pengecekan terhadap bagian rumah yang akan di renovasi dalam bentuk foto, dan *lending* harus mendapatkan informasi lainnya terkait kebenaran penggunaan dana nasabah yang diajukan. (b) Komite merupakan bagian pendukung yang berfungsi sebagai forum diskusi dan komunikasi terkait tanggapan dan penganalisaan terhadap pengajuan pembiayaan nasabah dengan mengedepankan prinsip ke hati-hatian. Pada BPRS Mustindo komite atau meminta tanggapan di lakukan oleh bagian terkait diantaranya SPV, KaBag Bisnis, tim manajemen resiko, atau direksi tergantung pada plafond yang diajukan nasabah.

Bagian-bagian yang terkait langsung oleh prosedur pembiayaan *murabahah* disesuaikan berdasarkan plafond yang dibutuhkan atau diajukan:

Anggota Komite berdasarkan Plafon

NO.	KOMITE	ANGGOTA KOMITE	PLAFON
1	Komite I	AO+SPV Pembiayaan Umum atau Mikro	Maksimal s/d Rp. 25.000.000

2	Komite II	Komite I + Kabag Bisnis	Antara Rp. 25.000.000 s/d 500.000.000
3	Komite III	Komite II + Direktur Bisnis	Diatas Rp. 500.000.000 sesuai BMPD

Dapat dijelaskan bahwa komite I terdiri dari *Account Officer* (AO) yang dimana AO harus memastikan kelengkapan nasabah terkait persyaratan pengajuan pembiayaan *murabahah* dalam bentuk Memo Randum Usulan Pembiayaan (MUP). Setelah AO memastikan semua kelengkapan nasabah, AO meminta tanggapan kepada *supervisor* (SPV), dimana SPV menerima dokumen-dokumen usulan pembiayaan dan dokumen pendukung lainnya yang telah lengkap, serta menyertai tandatangan sebagai bukti bahwa pembiayaan telah disetujui dan diserahkan kembali kepada AO untuk di tindak lanjut.

Komite II harus diketahui oleh SPV dan Kepala Bagian Bisnis, dimana tugas SPV sama seperti komite I, dan kemudian data diketahui oleh kepala bagian bisnis untuk menerima dokumen usulan pembiayaan dan pendukung lainnya untuk dilakukan analisis, dan sama seperti SPV dimana Kepala Bagian Bisnis harus menyertakan tandatangan sebagai bukti bahwa dokumen telah dianalisis dan diserahkan kembali ke AO. Adapun komite III harus diketahui oleh SPV, Kepala Bagian Bisnis, dan Direktur Bisnis dimana sama seperti SPV data diterima untuk dianalisis, serta direktur bisnis juga menyertakan tandatangan bahwa data telah dianalisis dan sebagai bukti bahwa pengajuan pembiayaan *murabahah* telah disetujui.

Tahapan pengajuan pembiayaan sesuai plafon yang diajukan baik komite I, komite II, dan komite III harus melalui bagian *risk management* (manajemen resiko). Hal tersebut bertujuan untuk mengidentifikasi resiko ketika pembiayaan akan di cairkan kepada nasabah serta menerapkan prinsip kehati-hatian pada BPRS Mustindo.

Pengajuan pembiayaan *murabahah* nasabah diwajibkan memberikan jaminan (agunan) kepada pihak bank, dengan spesifikasi agunan yaitu Agunan berada di wilayah Tangerang dan atau di pulau Jawa, Jenis-jenis agunan yang dapat diterima berupa (a) Tanah dan Bangunan; Sertifikat Hak Milik (SHM), dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). (b) Jika terdapat keraguan atau permasalahan mengenai aspek legal dari agunan, maka harus dilakukan klarifikasi lebih lanjut kepada unit legal (termasuk pemberian opini legal dari notaris/pengacara/penasehat hukum eksternal, apabila diperlukan). (c) Agunan yang dapat menjamin lebih dari 1 (satu) fasilitas pembiayaan disebut sebagai *cross collateral* dan *cross default*. Penerimaan agunan secara *cross collateral* dan *cross default* berlaku untuk nasabah yang sama yang memiliki beberapa fasilitas pembiayaan dengan satu atau lebih yang disyaratkan untuk diikat sebagai jaminan atas seluruh hutang pada agunan di Bank Mustindo.

Persyaratan penerimaan agunan; agunan didukung dengan dokumentasi kepemilikan yang sah dan dapat diverifikasi kebenarannya, agunan yang diberikan tidak dalam kondisi *double pledge* (sudah dijaminkan di tempat lain), agunan dapat dilakukan pengikatan sesuai hukum yang berlaku, agunan tidak dalam status sengketa atau bermasalah, agunan mempunyai nilai ekonomis dan *marketable*, agunan tidak dapat dipindah tangankan tanpa persetujuan bank, agunan dapat dikuasai secara fisik (jika diperlukan) oleh bank, agunan dapat di eksekusi pada saat nasabah wanprestasi, agunan dapat diasuransikan jika objek agunan termasuk sebagai *insurable interest*, agunan berupa Tanah dan Bangunan.

Penilaian agunan; setiap penerimaan agunan harus dilakukan penilaian serta pemeriksaan sesuai syarat-syarat pembiayaan yang telah ditetapkan oleh pihak bank, penilaian dan pemeriksaan agunan harus dilakukan secara berkala, agunan yang layak untuk tanah dan bangunan, Kekuatan fisiknya bagus dan baik, penentuan nilai pasar harus berdasarkan minimal 3 (tiga) sumber terpercaya atau yang layak dijadikan sumber oleh *independent appraisal*, antara lain informasi harga pasar dari masyarakat di sekitar lokasi barang jaminan, NJOP 3 (tiga) tahun terakhir, informasi dari pemerintah daerah setempat, asuransi, dan lain-lain dengan memperhatikan bahwa *judgment* dari *appraiser* telah mempertimbangkan aspek nilai pasar, baik yang berkaitan dengan aspek teknis dan non teknis, seperti ketersediaan fasilitas umum, lingkungan sekeliling lokasi agunan, keamanan, proteksi terhadap kebakaran atau kebanjiran dan sebagainya.

Pengeluaran dokumen agunan, bahwa setiap pengeluaran atau pergantian fisik dokumen agunan hanya dapat dilakukan oleh bagian administrasi pembiayaan setelah disetujui oleh pemutus pembiayaan yang berwenang. Sedangkan pengeluaran dokumen agunan secara permanen atas fasilitas pembiayaan yang belum lunas diatur hanya digunakan untuk pembayaran kewajiban nasabah bermasalah (seperti untuk keperluan lelang, penjualan agunan dibawah tangan dan lain-lain) wewenang persetujuannya sesuai dengan ketetuan berlaku dan tidak terkait dengan pembiayaan bermasalah harus disetujui oleh pemutus pembiayaan sesuai limit kewenangan.

Adapun pengeluaran dokumen agunan atas fasilitas pembiayaan yang telah lunas dengan kondisi jika seluruh pokok pembiayaan dan kewajiban yang berkaitan dengannya telah dilunasi dan agunan tidak *cross collateralized* dengan fasilitas pembiayaan yang belum lunas.

Sedangkan pengeluaran sementara dokumen agunan hanya dapat dilakukan untuk proses pengurusan seperti perpanjangan atau balik nama sertifikat, roya, pemasangan hak tanggungan, perpanjang STNK dan atau balik nama BPKB dan lain-lain sepanjang bersifat tidak mengurangi atau mengubah kondisi agunan dan telah ditentukan target datanya dengan jelas.⁶

Produk pembiayaan *murabahah*, nasabah diwajibkan untuk menyertakan jaminan sebagai bentuk keyakinan yang diberikan nasabah kepada pihak bank jika terjadi sesuatu yang tidak di inginkan dikemudian hari (wanprestasi). Berdasarkan uraian tersebut baik mengenai persyaratan-persyaratan pengajuan pembiayaan, terkait prosedur pembiayaan, dan spesifikasi agunan yang dijaminkan oleh nasabah kepada pihak bank, maka mekanisme pengajuan pembiayaan nasabah merupakan calon nasabah BPRS Mustindo Tangerang dalam melakukan pengajuan pembiayaan dengan skema pembiayaan *murabahah*, kemudian mengisi formulir pembiayaan dan melengkapi berkas, melakukan Survei kepada nasabah yang dilakukan oleh *Account Officer* (AO) terkait semua informasi kebenaran nasabah.

Hal tersebut dilakukan untuk menilai kelayakan penyaluran pembiayaan *murabahah* yang diajukan nasabah dengan melakukan analisa menggunakan rumusan 5C+S, yaitu *Character* (Karakter) merupakan sifat yang dimiliki nasabah baik tanggung jawab, perilaku, maupun ketaatannya melalui wawancara langsung dengan nasabah maupun menggali informasi dari masyarakat sekitar tempat tinggal nasabah, serta juga bisa melalui tempat

⁶ Arsip SOP BPRS Mustindo Tangerang, 22 Juni 2024.

kerja calon nasabah. *Capacity* (Kemampuan) merupakan kemampuan nasabah dalam melunasi pembiayaan yang diajukan dan ditentukan berdasarkan pendapatan serta usaha yang dilakukan. *Condition* (Kondisi) dengan melihat kondisi perekonomian nasabah akan menjadi acuan, pengajuan pembiayaan diterima atau ditolak, karna dengan kondisi perekonomian yang kurang stabil dapat menjadi pertimbangan bagi pihak bank dalam menyetujui pembiayaan *murabahah* yang diajukan oleh nasabah.

Capital (Modal); pihak bank harus mengetahui modal yang dimiliki nasabah sebelum pengajuan pembiayaan disetujui. *Collateral* (Jaminan) merupakan *agunan* yang akan diberikan kepada pihak bank, hal ini menjadi penentu diterima atau ditolaknya pengajuan pembiayaan kepada calon nasabah. Karna jaminan berfungsi untuk melindungi bank jika terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan di kedepannya (wanprestasi). Dan Syariah; pelaksanaan akad sesuai dengan keperluan nasabah, salah satunya dengan skema akad *murabahah* (jual beli), dan suatu pembiayaan Murabahah tidak boleh mengandung unsur *gharar*, *maysir*, *riba*, haram, dan dzholim. Apabila dalam pembiayaan Murabahah mengandung satu saja dari unsur-unsur tersebut, maka hukum pembiayaan Murabahah adalah haram, sehingga tidak boleh dilakukan.⁷

AO membuat pengajuan proposal atau Memorandum Usulan Pembiayaan (MUP) yang berisi latar belakang nasabah, plafond pembiayaan, keuntungan yang diterima bank, jangka waktu pembiayaan, dan total hutang yang harus dibayarkan kepada bank selanjutnya melakukan komite pembiayaan dengan meminta tanggapan kepada anggota komite berdasarkan plafond yang diajukan nasabah. MUP yang telah dibuat oleh AO akan di analisis oleh anggota komite untuk diberi tanggapan dengan menyertai tandatangan sebagai bentuk di setujuinya pembiayaan *murabahah* yang diajukan nasabah. Berkas yang telah melalui komite harus melalui *risk management* (manajemen resiko) untuk mengidentifikasi risiko ketika pembiayaan *murabahah* akan dicairkan. Semua berkas atau dokumen-dokumen terkait persyaratan pembiayaan wajib dipenuhi sebelum berkas masuk ke legal untuk ditindak lanjuti.

Pengecekan Jaminan SHM atau SHGB dilakukan oleh notaris ke Badan Pertanahan Negara (BPN) untuk mengetahui ke absahan SHM atau SHGB, pihak legal menjelaskan kepada notaris terkait dengan plafond dan jangka waktu pengajuan pembiayaan *murabahah* yang diajukan nasabah, setelah itu notaris akan menjabarkan biaya-biaya pengikatan jaminan kepada legal. Legal membuat surat order hal-hal yang harus dijalankan oleh notaris, dan di cek oleh notaris, secepat-cepatnya dalam waktu 3 hari, setelah hasil pengecekan keluar dan di pastikan tidak ada sengketa maka legal akan menjadwalkan akad kepada nasabah. Setelah itu pada saat akad notaris akan mengeluarkan surat keterangan (*cover note*) yang didalamnya ditentukan jangka waktu penyelesaian pemasangan HT. Pendaftaran HT tersebut dilakukan oleh notaris pada sistem yang telah disediakan BPN.

Pelaksanaan akad, setelah semua di analisis, dan dilakukan pengecekan berkas serta keaslian jaminan maka legal sebagai pembuat akad kredit nasabah akan menjadwalkan akad kepada nasabah dengan membacakan semua ketentuan dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh nasabah dan didampingi oleh notaris untuk menjelaskan tentang pengikatan HT, jabaran perihal plafond, harga jaminan, jangka waktu, dan harga jual

⁷ Wawancara dengan *Lending Officer*, Muhammad Rizki Hariyadi, Tangerang, 24 Juni 2024.

jaminan. Jika semua sudah terlaksanakan maka akad *murabahah* sudah terlaksana yang didalam akad tersebut terdapat beberapa lampiran salah satunya adalah akad *wakalah* atau kesepakatan pemberian kuasa dari pihak pertama ke pihak kedua, dan yang dilakukan pihak bank dengan nasabah yaitu dengan akad pertama yang dilakukan adalah akad *wakalah*, setelah akad *wakalah* berakhir baru dilaksanakannya akad *murabahah*. Maka pembiayaan dengan skema *murabahah* dapat di cairkan.⁸

Penanganan Wanprestasi Nasabah Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan Aset Tetap

Produk pembiayaan *murabahah* di setiap Lembaga Keuangan Syariah (LKS) tentunya sangat membawa manfaat baik bagi nasabah dalam membantu kebutuhannya, dan juga bagi pihak bank sebagai metode penyaluran dana dengan mendapatkan margin yang telah disepakati di awal. Tidak terlepas dari manfaatnya produk pembiayaan *murabahah* tentunya memiliki risiko yang sering kali terjadi yaitu pembiayaan yang bermasalah (wanprestasi), hal tersebut bisa terjadi baik karna nasabah yang telat dalam membayarkan kewajibannya atau bahkan nasabah memang benar-benar tidak sanggup dalam membayarkan kewajibannya.

Mengacu pada praktik yang terjadi terdapat nasabah yang memang tidak dapat menjalankan kewajibannya (wanprestasi) dimana nasabah menjaminkan aset tetap berupa SHM dan SHGB, sehingga upaya yang dilakukan oleh BPRS Mustindo sebelum mengeksekusi jaminan dengan menjual aset tersebut dapat dilakukan penanganan *wanprestasi* nasabah pembiayaan dengan cara *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)⁹ merupakan salah satu upaya yang dapat dilakukan dalam menangani nasabah *wanprestasi* dengan menghubungi nasabah untuk menanyakan kepastian kepada pihak bank kapan nasabah akan membayarkan angsurannya. *Reconditioning* (Penyesuaian Kembali)¹⁰ dengan melakukan penyesuaian kembali, dimana *reconditioning* ini termasuk upaya dalam melakukan penyelamatan ketika nasabah melakukan wanprestasi dengan mengubah seluruh maupun sebagian dari perjanjian yang sudah dilakukan antara nasabah dan pihak bank, harapan tersebut agar nasabah dapat melunasi kewajibannya.

Restructuring (Penataan Kembali)¹¹ dilakukan dalam upaya untuk meringankan kewajiban nasabah dari yang seharusnya dengan merubah struktur pembiayaan sebelumnya, seperti memperpanjang jangka waktu sehingga angsuran yang harus dibayarkan menjadi berkurang. Selanjutnya adalah tahap *Penagihan Secara Intensif*; nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah maka *account officer* (AO) akan mendatangkan keberadaan nasabah untuk melakukan penagihan hal ini dilakukan terus menerus secara berulang agar nasabah terganggu dan memiliki itikad baik untuk membayarkan kewajibannya. Apabila

⁸ Wawancara dengan Staf Legal BPRS Mustindo Tangerang, Rischy Dewi Dwi Utami, Tangerang, 20 Juni 2024.

⁹ Andini Salamah dan Arrison Hendry, "Pola Rescheduling Pada Pembiayaan Bermasalah Berakad Murabahahdi bank Syariah", *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Vol. 6 No. 1 April (2018), h. 30-31.

¹⁰ Riana Hapsari, "Penerapan Prinsip 3R (Restructuring, Reschedulling, Reconditioning) Dalam Implementasi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/Pojk.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019", *DARMASISYA: Jurnal Program Magister Hukum fakultas Hukum Universitas Indonesia*, Vol. 1 No. 4 Desember 2021, h. 2105.

¹¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006, h. 554.

tahapan diatas tidak diindahkan maka nasabah akan di beri *Surat Peringatan (SP)*; ini diberlakukan sampai 3 kali peringatan yaitu SP 1, SP 2, sampai dengan SP 3 dimana nasabah diharuskan datang ke bank untuk membuat dan meminta komitmen terkait kapan kewajibannya akan dibayarkan. Jika nasabah tidak ada *itikad* baik setelah dilakukannya peringatan dan penagihan *intens* maka pihak bank akan membuat surat pemasangan plang kepada nasabah yang menjaminkan aset tetap berupa SHM atau SHGB di sekitar rumah.

Nasabah diminta datang untuk membuat pernyataan terkait pencabutan plang, pada proses pencabutan plang nasabah harus membayarkan kewajibannya. Jika nasabah masih belum ada *itikad* baik maka akan dibuat surat pernyataan berikutnya yaitu terkait pengosongan aset dan surat persetujuan dilakukannya lelang, dimana isi rumah dari nasabah wanprestasi tersebut akan di kosongkan. Selanjutnya pihak bank memberikan kesempatan kepada nasabah terkait kapan semua persoalan tersebut akan diselesaikan dan SP ini juga berlaku sebagai syarat untuk eksekusi sebuah jaminan.

Penjualan Aset Nasabah; proses ini adalah proses akhir dari semua penanganan, pada dasarnya nasabah wanprestasi yang menjaminkan aset teap berupa SHM dan SHGB ini telah di ketahui dan disetujui oleh nasabah itu sendiri. Adapun prosedur penjualan aset yaitu dengan membuat Surat Pernyataan Penjualan Aset nasabah atau pihak bank yang akan menjual aset SHM atau SHGB yang dijaminkan nasabah kepada pihak bank. Kedua dengan Proses lelang ketika nasabah sulit untuk dilakukannya musyawarah, maka cara penjualan aset selanjutnya yaitu akan dilakukan proses lelang dengan mendaftarkannya dibadan lelang yang berdomisili sesuai dengan keberadaan bank, yang nantinya badan lelang akan bergerak pada saat melakukan pengosongan aset dimana pihak bank memberikan semua surat-surat pernyataan nasabah yang dibuat oleh pihak bank kepada badan lelang sebagai bukti bahwa pihak bank telah memberikan peringatan dan meminta persetujuan atas penjualan aset nasabah wanprestasi tersebut.

Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), Berdasarkan peraturan Bank Indonesia (BI) nomor 14/15/PBI/2012 terkait Penilaian Kualitas Aset yaitu "Agunan yang Diambil Alih yang untuk selanjutnya disebut AYDA, adalah aset yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank". Maka aset akan menjadi milik bank, dan pihak bank akan melunasi kewajiban nasabah kepada bank.¹²

Semua bentuk penanganan dilakukan atas kesanggupan nasabah dalam melakukan penanganan pembiayaan bermasalah yang sanggupi, karna pada dasarnya BPRS Mustindo menjunjung nilai kerukunan sehingga semua yang dilakukan berdasarkan musyawarah bersama, tetapi tetap dengan harapan nasabah dapat membayarkan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang berlaku. Proses penanganan yang sering dilakukan yaitu pada proses *restructuring* (penstrukturkan kembali), dimana pihak bank akan memberikan keringanan tersebut sesuai dengan persetujuan dan permintaan nasabah, dengan mengurangi nominal hutang yang harus dibayarkan kepada bank dan memanjangkan jangka waktu yang sebelumnya.

¹² Wawancara dengan Kepala Bagian Operasional, Dian Kurniawan, Tangerang, 26 Juni 2024.

Terjadinya wanprestasi tentunya disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal, faktor internal disebabkan dari pihak bank yang kurang teliti dalam melakukan analisis kepada calon nasabah, sehingga menyebabkan salah sasaran dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah. Faktor eksternal disebabkan oleh nasabah itu sendiri, dimana terdapat dua hal yang dapat dilakukan oleh nasabah, yaitu adanya unsur kesengajaan artinya nasabah mampu dan secara sengaja tidak membayarkan angsurannya, sehingga pembiayaan yang diberikan menjadi macet dan mengalami wanprestasi. Dan unsur ketidaksengajaan artinya nasabah memang berniat untuk membayarkan kewajibannya tetapi nasabah tidak mampu, hal tersebut bisa terjadi salah satunya karna faktor ekonomi nasabah yang tidak stabil.¹³

Terdapat data rekapitulasi *coll* berdasarkan produk per Juli 2024 khususnya pada nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan skema *murabahah* yang menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yaitu golongan *coll* atau tunggakan, dimana *murabahah* multiguna adalah pembiayaan untuk pengadaan barang atau jasa yang diperlukan oleh nasabah untuk konsumsi atau pemakaian dan bukan untuk keperluan usaha (aktivitas produktif) dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan dan disepakati. Contohnya adalah untuk keperluan renovasi rumah dan menjaminkan aset tetap berupa SHM.

Nasabah yang melakukan *wanprestasi* tentunya sangat berdampak pada BPRS Mustindo, dampak adanya nasabah *wanprestasi* menyebabkan meningkatnya *Non Performance Financing* (NPF) dimana NPF adalah rasio antara pembiayaan yang bermasalah dengan total pembiayaan yang disalurkan oleh BPRS Mustindo Tangerang, sehingga mengakibatkan bank tidak stabil dalam segi penghimpunan dana dan penyaluran dana. Dampak yang dirasakan oleh bank selanjutnya yaitu naiknya nilai Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP) dimana dalam sebuah bank PPAP berfungsi sebagai cadangan biaya-biaya antisipasi terhadap kerugian, yang ditempatkan pada pos aktiva di suatu neraca pada laporan keuangan. PPAP diperhitungkan sebagai faktor yang berpengaruh terhadap penambahan dan pengurangan laba rugi bisnis bank. Dampak utama selanjutnya yang dirasakan oleh bank yaitu dengan adanya nasabah wanprestasi maka secara tidak langsung akan mengurangi modal, sehingga bank bisa mengalami kerugian.¹⁴

Akad kontrak pembiayaan dengan skema *murabahah* menjelaskan terkait dengan ketentuan sanksi atau denda, dimana ketentuan tersebut berisikan kewajiban nasabah dalam membayar angsurannya, dan apabila nasabah melakukan kelalaian atau keterlambatan dalam pembayaran angsuran maka pihak bank akan mengenakan biaya kepada nasabah per hari sebesar Rp. 1.500,- (seribu lima ratus). Dan Apabila nasabah tidak mentaati peringatan-peringatan yang diberikan pihak bank baik lisan atau tertulis selama 90 (sembilan puluh) hari, maka pihak bank secara seketika dan tanpa diperlukan adanya putusan pengadilan akan melakukan eksekusi jaminan yang diserahkan kepada pihak bank sebagai barang jaminan atas pembiayaan.

Upaya pencegahan yang dapat dilakukan pada nasabah pembiayaan *murabahah* yaitu dengan melakukan monitoring setiap harinya, dan tiga hari sebelum nasabah jatuh tempo AO harus mengkonfirmasi kepada nasabah untuk menginformasikan atau mengingatkan agar nasabah membayarkan kewajibannya, maka dari itu AO harus menjalin hubungan baik

¹³ Wawancara dengan *Lending Officer*, Muhammad Rizki Hariyadi, Tangerang, 24 Juni 2024.

¹⁴ Wawancara dengan Kepala Bagian Operasional, Dian Kurniawan, Tangerang, 26 Juni 2024.

dengan nasabah, selain untuk menjaga reputasi bank menjalin hubungan baik juga diperlukan untuk menjadi acuan agar nasabah selalu ingat dengan kewajibannya, sehingga nasabah yang melakukan wanprestasi berubah menjadi nasabah yang prestasi karena menjalankan kewajibannya dengan sempurna.¹⁵

Guna untuk memperjelas penanganan wanprestasi nasabah pemberian dengan skema *murabahah*, sebagai contoh kasus yang terjadi di BPRS Mustindo Tangerang terkait wanprestasi nasabah pemberian *murabahah* dengan jaminan aset tetap berupa SHM. Nasabah A mengajukan pemberian *murabahah* untuk merenovasi rumahnya dengan pemberian yang diajukan oleh nasabah A sebesar Rp. 200.000.000, dalam jangka waktu 60 bulan terhitung dari bulan Desember 2023 - Desember 2028.

Jenis pemberian	: Pemberian Murabahah
Plafon pemberian	: Rp. 200.000.000,-
Margin	: Rp. 180.000.000,- (margin terhitung sesuai dengan MUP yang di berikan oleh AO).
Jangka waktu	: 60 bulan terhitung dari bulan Desember 2023 – Desember 2024.
Metode Pembayaran	: Melakukan penyetoran dengan transfer ke rekening BPRS Mustindo.

Skema perhitungan angsuran setiap bulannya

<u>Plafon pemberian</u>	: Rp. 200.000.000,-
<u>Margin</u>	: Rp. 180.000.000,-
<u>Jangka Waktu</u>	: 60 Bulan
<u>Perhitungan Perbulan</u>	: $\frac{\text{Rp. } 200.000.000 + \text{Rp. } 180.000.000}{60 \text{ Bulan}}$
Total angsuran perbulan	: Rp. 6.333.333,-

Berdasarkan pemberian tersebut nasabah memberikan jaminan kepada pihak bank sebagai bentuk keyakinan nasabah dalam menjalankan kewajibannya. Jaminan yang diberikan nasabah yaitu berupa Sertifikat Hak Milik (SHM), dan seiring berjalannya waktu pada kondisi yang tidak diinginkan nasabah tidak dapat membayarkan kewajibannya selama 4 (empat) bulan, maka nasabah tersebut dikategorikan masuk pada *col_2*. Dalam hal tersebut penanganan yang dilakukan oleh pihak bank khususnya *AO* yaitu dengan cara *AO* melakukan monitoring secara intens dan melakukan penjadwalan kembali kepada nasabah, dengan memberi informasi agar nasabah datang ke BPRS Mustindo untuk dilakukan penjadwalan kembali.

Penutup

Langkah-langkah dalam menjalani mekanisme yang terjadi di BPRS Mustindo Tangerang yaitu dengan melakukan pengajuan pemberian oleh nasabah, mengisi formulir pemberian dan melengkapi berkas-berkas sesuai persyaratan yang berlaku, melakukan survei kepada calon nasabah, melakukan komite, melakukan pengecekan jaminan nasabah oleh notaris dan Badan Pertanahan Negara (BPN), serta pelaksanaan akad.

¹⁵ Wawancara dengan *Lending Officer*, Muhammad Rizki Hariyadi, Tangerang, 24 Juni 2024.

Sebelum dilakukannya eksekusi sebuah jaminan pihak bank dalam melakukan penanganan wanprestasi nasabah pembiayaan *murabahah* memiliki langkah-langkah yang harus dilakukan, yaitu dengan *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (penyesuaian kembali), *restructuring* (penstrukturkan kembali), penagihan secara insentif, memberikan surat peringatan (SP), baru memasuki langkah terakhir yaitu dengan eksekusi jaminan atau menjual aset nasabah yang dijadikan sebagai agunan.

Daftar Pustaka

- Djumhana, Muhammad. Hukum Perbankan di Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2006.
- DPS-OJK, *Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah*, Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2017.
- Hapsari, Riana, "Penerapan Prinsip 3R (*Restructuring, Reschedulling, Reconditioning*) Dalam Implementasi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/Pojk.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019", *DARMASISYA: Jurnal Program Magister Hukum fakultas Hukum Universitas Indonesia*, Vol. 1 No. 4 Desember 2021
- Hauliani, Cleopatra Martina, "Faktor yang Menjadi Penyebab Terjadinya Wanprestasi dalam Transaksi E-Commerce", *Privat Law*, Vol. 10 No. 2 Desember 2022.
- Ilmiyah, Nurul, dkk., *Mudahnya Memahami Metodologi Penelitian*, Bojonegoro: CV. Agrapana Media, 2021.
- Supriyatni, Renny, "Tanggung Jawab Bank Syariah dalam penerapan prinsip kehati-hatian", *Jurnal Ahkam*, Vol. 12 No. 1 Januari 2019.
- Salamah, Andini dan Arrison Hendry, "Pola Rescheduling Pada Pembiayaan Bermasalah Berakad Murabahahdi bank Syariah", *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Vol. 6 No. 1 April (2018)
- Setiady, Tri, "Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif, dan Hukum Syariah", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8 No. 3 September (2014)
- Arsip SOP BPRS Mustindo Tangerang 2024
- Wawancara dengan *Lending Officer*, Muhammad Rizki Hariyadi, Tangerang.
- Wawancara dengan Staf Legal BPRS Mustindo Tangerang, RischyDewi Dwi Utami, Tangerang.
- Wawancara dengan Kepala Bagian Operasional, Dian Kurniawan, Tangerang, 26 Juni 2024.