

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM
AKAD PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BANK NTB SYARIAH**

JURNAL ILMIAH



Oleh:

Alivia Yuanita Eka Pramesti

D1A019044

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MATARAM MATARAM

2023

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM
AKAD PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BANK NTB SYARIAH**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Untuk Mencapai Derajat S-1 Pada
Program Studi Ilmu Hukum



Oleh :
Alivia Yuanita Eka Pramesti
D1A09044

Menyetujui :

Pembimbing Pertama,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop that crosses itself, followed by a horizontal line and a small vertical stroke at the end.

Fatahullah, SH., MH.
NIP. 198402202008121004

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM AKAD PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BANK NTB SYARIAH

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apa yang menjadi faktor terjadinya wanprestasi dalam akad pembiayaan *murabahah* dan juga untuk mengetahui penyelesaian dari wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak dalam akad pembiayaan *murabahah*. Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, dengan metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan sosiologis. Sedangkan sumber jenis bahan hukum menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Hasil penelitian ini adalah faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan *murabahah* bermasalah di NTB Syariah disebabkan karena : faktor lalai/wanprestasinya debitur dari kewajibannya membayar, faktor kurang pemahamannya debitur terhadap akad yang telah dibuat, faktor akad seperti cacat atau mengandung tipu daya, dan faktor-faktor lainnya seperti berkurang/hilangnya penghasilan nasabah, baik karena usahanya terganggu atau karena keluar/dikeluarkan dari pekerjaannya, menurunnya usaha nasabah yang mengakibatkan *cash flow* usaha tidak mampu menutupi kewajiban pinjaman, pengelolaan usaha nasabah yang tidak baik dan lemahnya antisipasi dari nasabah dan pihak bank terhadap sinyal awal tentang adanya tendensi suatu pembiayaan akan bermasalah. Penyelesaian terhadap wanprestasi pada akad pembiayaan *murabahah* di Bank NTB Syariah yaitu dengan cara musyawarah 3R yaitu *Rescheduling* (penjadwalan ulang), *Reconditioning* (persyaratan kembali), *Restructuring* (penataan kembali), arbitrase, dan dapat juga dilakukan melalui pengadilan agama sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak.

Kata Kunci: Faktor, Upaya Hukum, Debitur, Wanprestasi, Akad *Murabahah*.

JURIDICAL ANALYSIS ON THE SETTLEMENT OF BREACH OF MURABAHAH FINANCING CONTRACT AT NTB SYARIAH BANK

ABSTRACT

This research aims are to know influencing factors in breach of contract cases in the murabahah financing contract and to know the taken steps to overcome of the breach of contract by the parties. Type of this study was empirical legal research which applied statute, conceptual and sociological approach. Hence, type of the used legal research data are primary, secondary and tertiary.

Result of this study, are the causing factors of problematic murabahah contract at PT. Bank NTB Syariah are: customer negligence in his payment obligation, the lack of understanding of debtor on the concluded contract, contract factors such as defects or fraud, and other factors such as reduced/lost customer income, either because the business is disrupted or due to leaving/dismissed from work, declining customer business resulting in business cash flow being unable to cover loan obligations, customer business

management unfavorable and weak anticipation from customers and banks for early signals that there is a tendency for a financing to be problematic. Settlement of the breach of contract in murabahah financing credit at PT. Bank NTB Syariah concluded with 3R discussion, are rescheduling, reconditioning, restructuring. Other means are arbitration or through the Islamic court as long as it is agreed in the contract.

Keywords: Factor, legal mechanism, debtor, breach of contract, murabahah contract

I. PENDAHULUAN

Dalam pembicaraan sehari-hari, Perkembangan zaman perdagangan yang semakin maju, bisa dikatakan sebagian besar kekayaan manusia terdiri dari keuntungan yang telah dijanjikan oleh orang yang akan disediakan atau diserahkan. Saat ini banyak sekali jenis-jenis pembiayaan yang ditawarkan pihak lembaga keuangan pada masyarakat dan juga dunia usaha, salah satu jenis pembiayaan yang ditawarkan adalah Pembiayaan Konsumen.¹ Seiring dengan perkembangan kegiatan pembangunan dan transaksi jual beli yang semakin maju, manusia sebagai konsumen semakin membutuhkan uang atau dana untuk memenuhi segala kebutuhannya.

Bank juga dikenal untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkannya, jual beli memiliki unsur yang juga sangat penting dalam kehidupan manusia. Pertumbuhan penduduk yang pesat menyebabkan semakin banyak terjadinya jual beli di tengah masyarakat. Sehingga itu dapat membuat semakin banyaknya permasalahan yang dapat timbul berkaitan dengan jual beli. Oleh karena itu diperlukan adanya peraturan-peraturan yang jelas dan mengikat untuk mencegah adanya permasalahan yang timbul yaitu salah satunya wanprestasi pada perjanjian jual beli.

Seperti yang diketahui bahwa bank syariah merupakan salah satu perangkat dalam ekonomi syariah. Bank syariah merupakan bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga, bank syariah juga dapat diartikan sebagai lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Al-Quran dan hadist.² Bank NTB Syariah juga salah satu bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah. Bank

¹Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis dan Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 73.

² Amir Mahmud dan Rukmana, *Bank Syariah Teori, Kebijakan Dan Studi Empiris*, Erlangga, Jakarta, 2010, hlm. 19.

NTB Syariah menyediakan banyak produk untuk melayani kebutuhan pembiayaan para nasabahnya dan pengguna jasa perbankan. Dari kegiatan usaha perbankan syariah salah satu yang sering digunakan dalam dunia perekonomian adalah kegiatan jual beli. Ada banyak bentuk akad jual beli dalam syariah salah satunya adalah akad pembiayaan *murabahah*.

Bank NTB Syariah menggunakan akad pembiayaan *murabahah* karena sistem dan tehnik perhitungannya yang lebih mudah dicerna oleh nasabah maupun oleh pihak perusahaan, sehingga aspek kejelasan lebih mengedepan. Pembiayaan *murabahah* merupakan bank membiayai pembelian barang yang di butuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang dari pemasok, dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah dari keuntungan atau di *mark-up*, dengan kata lain, penjual barang pada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*. Namun dalam prakteknya sering di jumpai adanya itikat tidak baik (wanprestasi) dari nasabah (debitur) yaitu melakukan pengingkaran dalam pemenuhan kewajiban pembayaran kredit atau pembiayaan *murabahah*. Bank syariah dalam memberikan pembiayaan berharap bahwa pembiayaan tersebut berjalan dengan lancar, nasabah mematuhi apa yang telah di sepakati dalam perjanjian dan membayar lunas bila mana jatuh tempo. Akan tetapi, bisa terjadi dalam jangka waktu pembiayaan nasabah mengalami kesulitan dalam pembiayaan yang berakibat kerugian bagi bank syariah.

Bank syariah dengan menyalurkan dana kepada nasabahnya, tentu saja tidak menginginkan kerugian dari hubungan hukum tersebut, sebaliknya, pihak nasabah dapat mengambil manfaat dari dana yang dipinjam dari bank syariah untuk kepentingan usaha (bisnis). Sebagai suatu hubungan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum, maka jika salah satu pihak, khususnya nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya, yakni mengembalikan pinjaman sesuai waktu dan besaran jumlah yang diperjanjikan, tentunya

dapat berakibat adanya tuntutan hukum dari pihak bank syariah.³ Meskipun dengan kemudahan yang diberikan, pada kenyataannya masih terdapat beberapa permasalahan. Permasalahan yang hampir semua lembaga pembiayaan pasti akan menemui yaitu nasabah yang tidak dapat mengangsur atas apa yang sudah diperjanjikan sehingga timbul wanprestasi. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dalam studi ini disusun rumusan masalah yaitu apa saja faktor penyebab terjadinya wanprestasi pada akad pembiayaan murabahah di bank NTB Syariah dan bagaimana penyelesaiannya.

³ Evi Djurniati, *Perlindungan Yang Seimbang Para Pihak Dalam Pembuatan Akad Murabahah*, Jurnal Penelitian Hukum de Jure, Vol 19 No 2, 2019, diakses pada 23 September 2022, Pukul 21.59 Wita.

II. PEMBAHASAN

A. Faktor – Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Pada Akad Pembiayaan *Murabahah* di BANK NTB SYARIAH

Bank NTB Syariah memberikan fasilitas pembiayaan dengan akad *murabahah* yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya seperti untuk pembelian rumah, ruko, pabrik, kendaraan, mesin-mesin produksi, dan lain-lain. Akad merupakan kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Sesuatu disebut akad apabila diwujudkan dalam ijab dan kabul yaitu pernyataan kehendak para pihak yang melakukan akad, yaitu pernyataan melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang disebut ijab dan pernyataan menerima yang disebut kabul. *Murabahah* secara istilah merupakan akad jual beli atas barang tertentu dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu atas barang, dimana harga jual tersebut disetujui pembeli⁴. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dan Nomor 11/DSN-MUI/IX/2017 tentang jual beli *murabahah* disebutkan *murabahah* yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Buku II Bab I Pasal 20 ayat (6) menyebutkan bahwa *murabahah* adalah pembiayaan yang saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang

⁴ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2019, hlm. 82.

merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur. *Murabahah* sebagai bagian dari jual beli dibolehkan berdasarkan dalil Al Qur'an⁵ dan Hadist Rasulullah SAW⁶ serta ijma ulama.

Jual beli dengan akad *murabahah* dilakukan dengan cara pihak penjual memberitahukan kepada pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 24 ayat (1) dan (2) telah mengatur bahwa bank syariah maupun unit usaha syariah dilarang untuk melakukan kegiatan usaha yang melanggar dan bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Agar akad *murabahah* tidak bertentangan dengan prinsip syariah, sangat penting bagi Bank NTB Syariah untuk memperhatikan syarat-syarat dan rukun *murabahah*.

Namun terkadang pemberian fasilitas pembiayaan tersebut menimbulkan debitur wanprestasi yang menyebabkan pembiayaan tersebut menjadi bermasalah, sehingga harus dilakukan pertimbangan-pertimbangan sebelum memutuskan suatu pembiayaan. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam Pasal 23 ayat (2) menyatakan "Bank Syariah dan/Unit Usaha Syariah wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas." Oleh karena itu perlu dilakukan analisis pembiayaan terhadap calon nasabah.

Pembiayaan bermasalah dapat dimasukkan dalam kelompok wanprestasi, dimana pihak debitur tidak dapat melaksanakan atau memenuhi prestasinya. Beberapa faktor penyebab terjadinya pembiayaan *murabahah* bermasalah di Bank NTB Syariah antara lain:⁷

⁵ QS. Al Baqarah (2): 275; QS An Nisaa' (4) : 29

⁶ HR. Ibnu Majah dari Suhaib Ar Rumi r.a., bahwa Rasulullah bersabda: "Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudarabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual".

1. Faktor lalai/wanprestasinya debitur dari kewajibannya membayar;
2. Faktor kurang pemahannya debitur terhadap akad yang telah dibuat;
3. Faktor akad, seperti cacat atau fasid;
4. Faktor-faktor lainnya.

Faktor yang pertama yaitu wanprestasinya debitur atas pelaksanaan kewajibannya sesuai yang telah diperjanjikan dengan kreditur dalam akad *murabahah*. Beberapa sengketa ekonomi syariah yang ditemukan di Pengadilan Agama yang dipicu oleh wanprestasi sangat dominan, meskipun unsur wanprestasi nya debitur juga dipicu oleh banyak faktor, misalnya adanya kebijakan (peraturan) pemerintah yang berdampak terhadap usaha nasabah sehingga mengalami kebangkrutan.

Faktor yang kedua, faktor kurang pemahannya debitur terhadap akad yang telah dibuatnya. Tidak semua debitur paham dengan akad yang sudah dibuat dengan pihak bank, sehingga saat debitur digugat dan dinyatakan wanprestasi, debitur berdalih bahwa kerugian dari usahanya yang membuat ia tidak mampu membayar kewajibannya harus ditanggung berdua dengan pihak bank syariah, meskipun ia melakukan akad *murabahah* (jual beli). Hal ini terkadang terjadi karena dari awal sebelum akad dibuat walaupun pihak bank syariah sudah menjelaskan seluk beluk tentang akad *murabahah* secara jelas dan terperinci, tetapi debitur tidak bisa memahaminya.

Faktor ketiga adalah faktor akad. Faktor akad maksudnya adalah keabsahan akad tersebut, misalnya dalam akad mengandung tipu daya atau cacat. Hal tersebut sebetulnya jarang terjadi sebagai faktor utama sengketa, justru yang sering terjadi adalah sengketa wanprestasi dalam akad *murabahah*.

⁷ Wawancara dengan Sahmat Anshori, General Manager consumer Bank NTB Syariah, Bank NTB Syariah, Rabu, 11 Januari 2023.

Faktor keempat adalah faktor lain-lain. Faktor tersebut diantaranya: berkurang/hilangnya penghasilan nasabah, baik karena usahanya terganggu atau karena keluar/dikeluarkan dari pekerjaannya. Pada umumnya faktor ini sangat dominan karena secara psikologis seorang debitur tidak akan berniat melakukan wanprestasi. Hal ini akan sangat berpengaruh langsung pada kemampuan mengangsur apabila sebagian besar angsuran tergantung pada penghasilan setiap bulannya, menurunnya usaha nasabah yang mengakibatkan cash flow usaha tidak mampu menutupi kewajiban pinjaman, pengelolaan usaha nasabah yang tidak baik dan lemahnya antisipasi dari nasabah dan pihak bank terhadap sinyal awal tentang adanya tendensi suatu pembiayaan akan bermasalah.

Akad *murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga dengan risiko yang harus dihadapi. Akad *murabahah* memberi keuntungan bagi Bank NTB Syariah dari selisih harga beli penjual dengan harga jual kepada nasabah. Sedangkan kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain:⁸

- 1) Kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran
- 2) Fluktuasi harga komparatif. Hal ini terjadi bila harga suatu barang naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut;
- 3) Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa saja rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya atau karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan pemesanan.
- 4) Dijual oleh nasabah. Karena akad *murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya termasuk menjualnya.

⁸ *ibid.*

Terdapat dua jenis produk pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* di NTB Syariah. Yang pertama yaitu produk pembiayaan usaha/produktif dan kedua yaitu produk pembiayaan konsumtif, Aplikasi pembiayaan murabahah dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan tempat tinggal lainnya serta pemenuhan kebutuhan rumah tangga lain. Selain itu, pembiayaan Murabahah juga dapat mengakomodasi kebutuhan aktivitas produktif seperti pembelian barang-barang untuk investasi maupun modal kerja usaha. Berikut pembiayaan murabahah yang terdapat di Bank NTB syariah yang terdiri dari:⁹

1) Bale iB Amanah

Pembiayaan Bale iB Amanah adalah pembiayaan konsumtif untuk kepemilikan Rumah, Villa, Apartemen, Rumah Toko (Ruko), Rumah Kantor (Rukan) baik baru maupun second, pembelian Tanah Kavling siap bangun dengan luas maksimum s.d 10.000m², membangun atau merenovasi rumah dengan jangka waktu menengah hingga panjang kepada warga Negara Indonesia yang berdomisili/bertempat tinggal di wilayah Nusa Tenggara Barat.

2) Kendara iB Amanah

Pembiayaan Kendara iB Amanah adalah pembiayaan konsumtif untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan yang dibiayai ditandai dengan bukti kepemilikan berupa Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB).

3) Sejahtera iB Amanah

Pembiayaan Sejahtera iB Amanah adalah Pembiayaan konsumtif untuk transaksi pembelian barang kebutuhan konsumtif dan/atau transaksi multijasa sesuai dengan prinsip syariah dengan jaminan berupa penghasilan tetap yang diterima dan

⁹ <https://www.bankntbsyariah.co.id>

pembayarannya payroll di Bank NTB Syariah. Maksimal Pembiayaan Sejahtera tidak ditetapkan batasannya, sepanjang jumlah angsuran total tidak melebihi 75% dari penghasilan tetap.

4) Multiguna iB Amanah

Pembiayaan Multiguna iB Amanah adalah Pembiayaan konsumtif untuk transaksi pembelian barang kebutuhan konsumtif dan/atau transaksi penggunaan multijasa sesuai prinsip syariah dengan agunan berupa rumah atau sejenisnya di atas lahan kepemilikan berupa SHM atau SHGB, dimana Objek pembiayaan dikuasai bank namun tidak dilakukan pengikatan. Maksimum pembiayaan Untuk pembelian atau pembangunan rumah Minimal Rp.100 Juta s.d Rp. 5 Milyar dan Untuk pembelian Tanah Kavling siap bangun dan renovasi rumah Rp. 50 Juta s.d Rp. 1 Milyar

5) Modal Kerja iB Amanah

Pembiayaan Modal Kerja Umum Syariah (PMKUM) adalah Fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada pelaku usaha produktif baik perorangan maupun badan hukum yang termasuk dalam kategori kecil, menengah dan besar/korporasi untuk tujuan tambahan modal kerja dan pemberian kredit Transaksional kepada kontraktor. Jangka waktu *murabahah* 3 tahun.

6) Investasi iB Amanah

Pembiayaan Investasi Umum Syariah (PINS) adalah Fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada pelaku usaha produktif baik perorangan maupun badan hukum yang termasuk dalam kategori kecil, menengah dan besar / korporasi untuk tujuan pembelian barang-barang modal / aktiva tetap yang diperlukan untuk rehabilitasi, modernisasi, maupun ekspansi proyek yang sudah ada atau pendirian proyek yang akan ada.

Prosedur dan persyaratan penyaluran dana berdasarkan akad pembiayaan Murabahah secara garis besar dapat ditentukan dalam 2 (dua) prosedur dan persyaratan, yaitu: Negosiasi pembiayaan murabahah antara perbankan syariah dan calon nasabah, serta nasabah melengkapi dokumen yang dipersyaratkan sebagai bentuk asas kehati-hatian dalam dunia perbankan.

B. Penyelesaian wanprestasi pada akad pembiayaan *murabahah* di Bank NTB Syariah

Tahap Paska Pencairan Dana Pembiayaan akad *murabahah*. Pada tahap ini bank melakukan pengawasan terhadap pemberian dana pembiayaan *murabahah* kepada debitur. Pengawasan ini meliputi pengawasan terhadap keadaan angsuran pembiayaan *murabahah*. NTB Syariah menggolongkannya menjadi :

- a. Kolektibiliti lancar (golongan 1), merupakan pembiayaan lancar dengan pembayaran angsuran tepat waktu dan tidak ada tunggakan.
- b. Dalam perhatian khusus (kolektibiliti/golongan 2), terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan margin dan/atau sampai dengan 90 hari.
- c. Kurang lancar (kolektibiliti/golongan 3), terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin yang telah melampaui 90 hari sd 180 hari.
- d. Diragukan (golongan 4), terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin yang telah melampaui 180 hari sd 270 hari.
- e. Macet (golongan 5), terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin yang telah melampaui 270 hari (9 bulan).

Adapun penjelasan mengenai golongan 1 sd 5 adalah sebagai berikut:

- 1) Golongan 1 adalah golongan lancar. Pada golongan ini debitur dan bank sama-sama menjalankan perjanjian yang mereka sepakati dan berjalan sesuai dengan kesepakatan bersama. Golongan ini termasuk golongan aman.

- 2) Golongan 2 adalah golongan dalam perhatian khusus. Pada golongan ini bank memberikan perhatian khusus terhadap nasabah karena kemungkinan terjadi wanprestasi hingga berujung kepada macet. Upaya yang dilakukan adalah:
- a. Mengingatn kepada nasabah yang menunggak dengan cara menghubunginya melalui telepon.
 - b. Apabila tidak dapat dihubungi melalui telepon atau bisa dihubungi tetapi peringatan ini tidak ditindak lanjuti dengan itikad baik oleh nasabah maka pihak bank akan mendatangi kediaman nasabah untuk mengingatkan atas kewajibannya serta mencari jalan keluar agar nasabah dapat melaksanakan kewajibannya yang telah jatuh tempo.
- 3) Golongan 3 adalah golongan kurang lancar. Terhadap pembiayaan akad murabahah digolongkan kurang lancar, dilakukan upaya dengan memberikan surat peringatan yang tujuannya untuk mengingatkan nasabah agar segera menyelesaikan tunggaknya. Nasabah yang responsif dengan diterbitkannya surat peringatan dari pihak bank biasanya mengajukan surat permohonan untuk dilakukan restrukturisasi atas kewajibannya. Kebijakan yang ditempuh oleh bank bisanya melalui penjadwalan ulang. Penjadwalan ulang adalah penetapan kembali jangka waktu pembiayaan dan jumlah angsuran atas tunggakan yang bermasalah.
- 4) Golongan 4 adalah golongan nasabah diragukan. Nasabah dengan kolektibiliti diragukan, diterbitkan surat somasi hingga maksimal 3 kali surat somasi. Jika nasabah masih beritikad baik dan mau menyelesaikan kewajibannya, pihak bank tetap berusaha memberikan solusi yang terbaik. Musyawarah tetap diutamakan agar nasabah dapat

menyelesaikan kewajibannya. Jaminan yang menjadi agunan biasanya akan disita oleh bank.

- 5) Golongan 5 adalah golongan macet. Bila nasabah tidak lagi mempunyai itikad baik dan pendekatan melalui jalan musyawarah belum berhasil dilaksanakan, maka bank akan melakukan lelang jaminan dengan mendaftarkan secara langsung melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau melalui balai lelang swasta. Nilai jaminan nantinya akan dinilai untuk dilakukan penilaian terhadap nilai jaminan.

Selanjutnya peneliti menanyakan praktek penyelesaian sengketa pembiayaan *murabahah* yang bermasalah di NTB Syariah, hasil wawancaranya adalah sebagai berikut :¹⁰

“...Sebenarnya pihak NTB Syariah selalu berupaya agar nasabah lancar dalam membayar angsuran untuk menghindari terjadinya kredit macet pada nasabah, karena dampak dari terjadinya kemacetan pada nasabah untuk membayar angsuran tidak hanya berdampak pada nasabah yang bersangkutan, namun juga berdampak pada pihak bank yang tidak bisa memberikan bagi hasil yang menguntungkan kepada nasabah lain yang menabung di NTB Syariah. Oleh karena itu kami berusaha untuk memberikan solusi terbaik bagi nasabah...”

Adapun langkah penyelamatan untuk mengatasi pembiayaan *murabahah* bermasalah adalah dengan melakukan R3. R3 merupakan bagian dari restrukturisasi, yaitu rescheduling, reconditioning, restructuring. Restrukturisasi adalah suatu langkah dalam strategi penyelamatan pembiayaan sebagai salah satu upaya bank dalam memperbaiki posisi atau keadaan pembiayaan dan keadaan keuangan perusahaan dan nasabah dengan jalan memperbaharui ulang kembali pembiayaan yang ada. Tujuan dilakukannya R3 adalah agar nasabah dapat memenuhi kewajibannya dan pembiayaan nasabah dapat pulih kembali. Selain

¹⁰ Wawancara dengan Sahmat Anshori, General Manager consumer Bank NTB Syariah, Bank NTB Syariah, Rabu, 11 Januari 2023.

itu bertujuan agar bank menjaga selalu kualitas pembiayaan bagi nasabahnya yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar. Tahap-tahap R3 adalah sebagai berikut:

- a. *Rescheduling* (penjadwalan ulang) yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran. Misal dalam pembiayaan konsumtif murabahah Bale ib Amanah, jadwal pembayaran nasabah jatuh tempo pada tanggal 18 Januari diubah menjadi tanggal 27 Januari atau jangka waktu pembiayaan selama 12 tahun, namun karena ada masalah pembiayaan dimaksimalkan menjadi 15 tahun. Perubahan jadwal pembayaran ini dengan ketentuan tidak menambah margin atau jumlah tagihan yang tersisa dan tunggakan margin ditambahkan dalam margin yang belum dibayarkan.

Dalam proses rescheduling ini NTB Syariah melakukan beberapa kebijakan yaitu proses penambahan waktu yang dilakukan ditentukan sesuai dengan kondisinya. Jika nasabah diprediksi mampu memenuhi akad diawal, kebijakan rescheduling ini dilakukan tidak dengan memperpanjang jangka waktu pembiayaan tetapi pada dua tahun diawal nasabah diberi keringanan untuk membayar sesuai kemampuan. Setelah dua tahun berjalan dan dilihat kondisi keuangan membaik, maka nasabah melanjutkan pembayaran sesuai kesepakatan akad murabahah diawal.¹¹

- b. *Reconditioning* (persyaratan kembali) yaitu proses persyaratan kembali dengan cara merubah sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan yang ada tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank antara lain meliputi perubahan jadwal pembayaran atau perubahan lamanya jangka waktu, perubahan jumlah angsuran dan suatu pemberian potongan angsuran sepanjang tidak memberikan

¹¹ *ibid.*

tambahan pada sisa angsuran nasabah yang harus dibayarkan oleh nasabah pembiayaan.

Nasabah yang mengalami kasus yang tidak lagi mempunyai sumber pendapatan karena terkena Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), langkah pertama yang dilakukan oleh bank adalah membantu mencari solusi agar nasabah dapat memperoleh penghasilan kembali. Jika tidak maka diambil langkah dengan melakukan penjualan barang yang sudah ditangguhkan atau penjualan taksasi atau yang sering disebut dengan jaminan/agunan. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 1 ayat (26) menyebutkan bahwa agunan merupakan jaminan tambahan baik berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau unit usaha syariah. Maka jika pembiayaan tidak dapat dilunasi akan dilakukan penjualan agunan yang dijaminan oleh nasabah. Dapat diartikan penjualan barang agunan adalah penjualan asset nasabah yang tidak mampu melunasi pembiayaannya dalam rangka menyelamatkan pembiayaannya.

Berdasarkan wawancara yang peneliti lakukan, pertama-tama bank memberi kesempatan kepada nasabah untuk menawarkan/menjual sendiri jaminannya dengan diberi batas waktu. Jika tidak berhasil selama jangka waktu yang ditentukan maka bank akan membantu menjualkan melalui lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL). Jaminan hak tanggungan dijual berdasarkan nilai yang sesuai dengan harga pasar, diusahakan nilai tersebut harus dapat menutupi biaya pelunasan pembiayaan. Jika nilai tersebut melebihi kebutuhan penutupan pelunasan pembiayaan, maka uang sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah.

c. *Restructuring* (penataan kembali) yaitu perubahan persyaratan pembiayaan meliputi: penambahan dana fasilitas pembiayaan atau konversi akad pembiayaan.

Langkah-langkah tersebut diatas dilakukan dengan penuh perdamaian tanpa paksaan dan untuk mencari kebaikan bersama. Dalam pembiayaan bermasalah NTB Syariah juga tidak memberlakukan denda jika terjadi keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah. Hal ini sesuai dengan prinsip Islam yang tidak membolehkan adanya selisih/bunga yang dipungut oleh bank, berbeda dengan bank syariah lain yang masih membolehkan adanya denda jika nasabah mengalami keterlambatan.

Sedangkan proses eksekusi jaminan dilakukan paling akhir setelah upaya-upaya yang dilakukan tidak membuahkan hasil. Proses eksekusi jaminan ini dilakukan oleh NTB Syariah dengan berbagai pertimbangan dan usaha yang tiada henti, yaitu setelah proses rescheduling, reconditioning dan restructuring tidak berhasil maka proses yang terakhir dilakukan yaitu eksekusi jaminan. Eksekusi jaminan dapat dilakukan oleh nasabah dan bank. Yaitu penjualan jaminan yang ada untuk menutupi kewajiban pembiayaan. Hal ini dilakukan oleh kedua pihak agar hutang nasabah tertutup dan bank juga tidak mengalami kerugian sehingga kedua belah pihak terselesaikannya urusannya secara adil.

Perbankan syariah di Indonesia telah mengalami perkembangan yang cukup signifikan dalam menangani penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh para pihak baik dari segi peraturan hukum maupun kelembagaan. Hal ini ditunjukkan dengan adanya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 atas perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Poin utama dari Undang-Undang tersebut adalah penambahan kewenangan pada peradilan agama berupa kewenangan untuk menerima, memeriksa, mengadili dan memutus sengketa pada ekonomi syariah.

Islam sebagai agama yang lebih mengutamakan kedamaian menjadi rahmat bagi seluruh alam, dalam hal sengketa bermuamalah lebih diutamakan untuk diselesaikan dengan cara damai. Oleh karena itu para pihak sebaiknya lebih mengedepankan menempuh upaya musyawarah untuk mencapai mufakat ketika menghadapi sengketa. Begitu juga yang dilakukan oleh NTB Syariah dalam menyelesaikan pembiayaan *murabahah* yang bermasalah. Bank dan nasabah saling bekerja sama untuk menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah, dikarenakan jika tidak dilunasi hutang akan diminta pertanggung jawabannya di akhirat kelak.

Alternatif penyelesaian sengketa merupakan suatu cara penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan di luar atau di dalam pengadilan dan pelaksanaannya diserahkan sepenuhnya kepada para pihak yang bersangkutan. Penyelesaian sengketa pembiayaan *murabahah* yang bermasalah pada umumnya telah disepakati dan tertulis dalam akad pembiayaan agar bisa diselesaikan dalam forum tertentu. Diantaranya adalah melalui mediasi, negosiasi, arbitrase atau para pihak dapat memilih untuk mengajukan sengketa melalui jalur pengadilan agama.

Penyelesaian sengketa antara perbankan dengan nasabah melalui jalur damai tercantum dalam pasal 20 ayat (1) peraturan perbankan Indonesia Nomor 7/460/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang telah melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yang berbunyi: Majelis pertama-tama harus mengupayakan agar para pihak mencari jalan penyelesaian damai, baik atas upaya para pihak sendiri atau dengan bantuan mediator atau pihak ketiga lainnya yang independen atau dengan bantuan majelis jika disepakati oleh para pihak.

Langkah awal yang dilakukan NTB Syariah dalam penyelesaian sengketa adalah melalui musyawarah dibanding dengan alternatif lain, karena dengan musyawarah bisa lebih leluasa mengungkapkan apa yang terjadi pada nasabah dan dapat membantu memberikan solusi dari

permasalahan yang dihadapi nasabah sehingga tidak timbul perselisihan antara bank dan nasabah.

Jika dengan musyawarah tidak mencapai kata mufakat, para pihak yang bersengketa dapat meminta seseorang sebagai penengah (mediator) yang akan menengahi penyelesaian sengketa perbankan syariah. Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa perbankan diluar pengadilan melalui perundingan yang melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral dan tidak berpihak pada pihak-pihak yang bersengketa. Mediator hanya bertugas membantu dan tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan. Dengan mediasi diharapkan tercapai titik temu penyelesaian sengketa para pihak yang selanjutnya akan dituangkan sebagai kesepakatan bersama.

Penyelesaian permasalahan debitur wanprestasi tidak selalu memuaskan salah satu pihak yang bersengketa. Ketidakpuasan tersebut dapat diajukan oleh salah satu pihak yang bersengketa melalui jalur peradilan agama. Namun penyelesaian melalui peradilan membutuhkan waktu yang panjang dan biaya yang tidak sedikit.

Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah menegaskan bahwa masalah bank syariah terkait dengan perkara ekonomi syariah. Perkara ekonomi syariah adalah perkara di bidang ekonomi syariah, bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, surat-surat berharga syariah, bisnis syariah, termasuk wakaf, zakat, infaq, dan shodaqoh dimana Pengadilan Agama berwenang untuk menerima, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama. PERMA Nomor 14 Tahun 2016 juga menegaskan bahwa pemeriksaan terhadap perkara ekonomi syariah dilakukan dengan berpedoman pada

hukum acara yang berlaku. Tahapan yang terjadi umumnya terdiri dari pemanggilan, persidangan, upaya damai, pembuktian, putusan dan pelaksanaan putusan.¹²

Prosedur yang dilalui dalam penyelesaian sengketa melalui Pengadilan agama adalah sebagai berikut:¹³

1. Pihak yang bersengketa mengajukan pendaftaran perkara ke Pengadilan Agama;
2. Membayar panjar perkara;
3. Menyerahkan kelengkapan berkas perkara;
4. Pemanggilan para pihak untuk menghadiri sidang sesuai dengan hari, tanggal, jam dan tempat yang ditunjuk dalam Penetapan Hari Sidang (PHS).
5. Tahap-tahap pemeriksaan perkara; terdiri dari: tahap sidang pertama, tahap jawab menjawab (replik dan duplik), tahap pembuktian, tahap penyusunan konklusi (kesimpulan-kesimpulan dari sidang-sidang), musyawarah majelis hakim dan pengucapan keputusan majelis hakim.
6. Eksekusi/proses pelaksanaan putusan oleh juru sita yan ditunjuk.
7. Hasil pemeriksaan perkara; dengan menyerahkan salinan putusan Pengadilan Agama kepada pihak yang berkepentingan.

Setelah para pihak menerima salinan putusan dari pengadilan agama, apabila ada salah satu pihak yang merasa tidak puas dengan putusan tingkat pertama di Pengadilan Agama, maka dalam jangka 14 hari boleh diajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Agama.

Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata menyatakan apabila debitur wanprestasi, maka pemegang hipotik pertama diberi kuasa menjual persil dimuka umum untuk mengambil

¹² Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 268

¹³ Nur Lailatul Musyafa'ah, et al., *Peradilan Agama di Indonesia*, Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004, hlm. 75 – 82.

pelunasan hutang debitur dari pendapatan penjualan persil tersebut. Hal ini menjadi dasar bahwa terdapat perlindungan hukum bagi kedua belah pihak ketika terjadi wanprestasi, dimana di satu sisi kreditur selaku pemegang agunan diberi hak untuk menjual sendiri obyek jaminan dan mengambil pelunasan pembiayaan dari hasil penjualan obyek jaminan tersebut, disisi lain kepentingan debitur juga dilindungi dengan keharusan menjual obyek jaminan di muka umum dengan kata lain penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum sehingga diharapkan dapat diperoleh harga penjualan yang tinggi.

III. PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan penelitian yang telah peneliti lakukan berupa observasi dan wawancara tentang upaya hukum terhadap debitur wanprestasi dalam pelaksanaan akad *murabahah* di NTB Syariah, dapat ditarik kesimpulan yaitu:

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah di NTB Syariah disebabkan karena: faktor lalai/wanprestasinya debitur dari kewajibannya membayar, faktor kurang pemahannya debitur terhadap akad yang telah dibuat, faktor akad seperti cacat atau mengandung tipu daya, dan faktor-faktor lainnya seperti berkurang/hilangnya penghasilan nasabah, baik karena usahanya terganggu atau karena keluar/dikeluarkan dari pekerjaannya, menurunnya usaha nasabah yang mengakibatkan cash flow usaha tidak mampu menutupi kewajiban pinjaman, pengelolaan usaha nasabah yang tidak baik dan lemahnya antisipasi dari nasabah dan pihak bank terhadap sinyal awal tentang adanya tendensi suatu pembiayaan akan bermasalah.
2. Penyelesaian terhadap wanprestasi pada akad pembiayaan *murabahah* di Bank NTB Syariah yaitu dengan cara musyawarah 3R yaitu *Rescheduling* (penjadwalan ulang), *Reconditioning* (persyaratan kembali), *Restructuring* (penataan kembali), Arbitrase,

dan dapat juga dilakukan melalui pengadilan agama sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak.

B. Saran

1. Dalam melakukan pengelolaan pembiayaan, pihak NTB Syariah harus tetap memonitor jalannya pembiayaan agar tetap berjalan dengan baik. Faktor- faktor penyebab terjadinya pembiayaan *murabahah* bermasalah dapat dihindari apabila kedua belah pihak memenuhi segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh dan memenuhi kewajiban pembiayaannya. Bagi bank akan timbul kepercayaan dan keyakinan terhadap nasabahnya dan bagi nasabah akan timbul itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, sehingga hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.
2. Penyelesaian masalah hendaknya sesuai dengan akad yang telah dibuat agar tidak berkepanjangan dan tidak menimbulkan kerugian yang besar

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku dan Jurnal

Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis dan Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

Amir Mahmud dan Rukmana, *Bank Syariah Teori, Kebijakan Dan Studi Empiris*, Erlangga, Jakarta, 2010.

Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2019.

QS. Al Baqarah (2): 275; QS An NIsaa' (4) : 29

B. Artikel / Jurnal

Evi Djurniati, *Perlindungan Yang Seimbang Para Pihak Dalam Pembuatan Akad Murabahah*, Jurnal Penelitian Hukum de Jure, Vol 19 No 2, 2019.

<https://www.bankntbsyariah.co.id>