



**The Analysis of Collateral Revaluation in the Settlement
of Problematic Murabahah Financing**
(Case Study: PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek)

Anggita Tria Angraini¹, Tartila Devy²

Email: anggitatriaangraini@gmail.com, tartiladevi@gmail.com

¹ FEBI UIN Sjech Djamil Djambek Bukittinggi

ABSTRAK

Murabahah financing is the financing with the most problem levels at PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek, so special attention is needed in the settlement process, for example rescheduling, but if the strategy has not been successful then execution of collateral is carried out as the final step of settlement. Prior to this execution, collateral reassessment (collateral reassessment) was carried out because it was feared that collateral would change from the beginning to the end of the financing. This study uses a qualitative approach that is descriptive in nature, in this study author describes how the implementation and the constraints faced when carrying out collateral restitution at PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek. This guarantee breakdown should be carried out once every 6 months or when the customer's collectibility decreases, not only when there are problem loans or when the guarantee is about to be executed.

Keywords: Troubled Murabahah Financing, Collateral Retaxation.

PENDAHULUAN

Bank syariah berperan sebagai lembaga pembiayaan atau investasi untuk masyarakat. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat itulah alasan didirikannya bank syariah yang dikhususkan dalam bidang pembiayaan, yaitu bank Pembiayaan Syariah (BPRS) (Mohammad Sofyan 2021). Dalam pelaksanaan BPRS berharap bahwa pembiayaan tersebut berjalan dengan lancar dan nasabah memenuhi kewajibannya sesuai apa yang diperjanjikan dan membayar lunas apabila sudah jatuh tempo (Trisadi P. Usanti & Abd. Shomad 2013). Akan tetapi pada kenyataannya tidak demikian, pelaksanaan pembiayaan ini tidak sesuai dengan apa yang telah ditetapkan dan disetujui di awal akad, sehingga menimbulkan pembiayaan bermasalah.

Jumlah pembiayaan murabahah bermasalah PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek 2018-2022 menunjukkan bahwa pada pembiayaan murabahah mengalami NPF yang cukup tinggi. Pada tahun 2018 hingga 2020, tingkat NPF terus mengalami kenaikan hingga mencapai 3,74%. Namun, pada tahun 2021 hingga 2022, terjadi penurunan yang cukup signifikan hingga mencapai 1,52%. Meskipun mengalami penurunan, pembiayaan Murabahah Bermasalah ini tetap menjadi permasalahan yang perlu mendapat perhatian khusus dalam hal penyelesaiannya.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi pembiayaan murabahah bermasalah ini, di antaranya adalah faktor internal dan eksternal. Faktor internal mencakup lemahnya pengawasan dari pihak bank, sementara faktor eksternal melibatkan karakter nasabah, kondisi ekonomi, bencana alam, dan faktor-faktor lain yang diluar kendali bank (Fathurrahman Djamil 2012). Dalam menghadapi pembiayaan murabahah bermasalah ini, PT BPRS Haji Miskin sendiri telah mengambil beberapa langkah penyelesaian, mulai dari penagihan oleh pihak bank, pemberian keringanan berupa reshuculing, hingga pemberian surat peringatan pelunasan seperti SP 1, SP 2, dan SP 3. Langkah akhir dalam penyelesaian ini adalah eksekusi jaminan.

Sebelum melakukan eksekusi jaminan, bank akan terlebih dahulu melakukan penilaian kembali (retaksasi) terhadap jaminan yang akan diambil alih. Tujuan dari retaksasi ini adalah untuk menjaga agar nilai jaminan tetap sesuai dengan nilai yang seharusnya, menghindari penurunan nilai akibat kehilangan atau kerusakan barang jaminan. Retaksasi ini menjadi langkah penting dalam proses eksekusi jaminan agar bank dapat memastikan bahwa nilai jaminan yang diambil sesuai dengan kewajiban pembiayaan yang harus dipenuhi oleh nasabah.

Dari latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pelaksanaan dan kendala dalam proses retaksasi jaminan. Hal ini menginspirasi penelitian dengan judul "Analisis Retaksasi Jaminan dalam Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Kasus: PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek)". Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan retaksasi jaminan, serta mencari solusi atas kendala yang dihadapi dalam proses tersebut.

Dalam kajian pustaka, jaminan atau agunan didefinisikan oleh Salim HS sebagai segala sesuatu yang diterima oleh kreditur dan diserahkan oleh debitur untuk menjamin suatu utang piutang. Jaminan ini dibedakan menjadi dua macam, yakni jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan imaterial (non-kebendaan) (Salim HS 2014). Jaminan juga dapat diklasifikasikan menjadi jaminan utama, jaminan tambahan, dan jaminan pelengkap (Maryanto Supriyono 2011). Dalam konteks hukum Islam, jaminan utang dikenal dengan dua istilah, yakni kafalah dan rahn, yang masing-masing memiliki prinsip dan penerapannya dalam menjamin kewajiban debitur (Wahbah Zuhaili 1999; Syekh Abdurrahman Al-Jaziri 2001).

Retaksasi jaminan, menurut Benny Lo (2012), adalah nilai perkiraan terhadap suatu barang jaminan yang diberikan oleh pihak penjamin. Bank biasanya melakukan retaksasi untuk menjaga prinsip kehati-hatian, dengan memperhitungkan nilai agunan di bawah nilai pasar (Wangsawidjaja 2012). Proses ini perlu dilakukan secara hati-hati, mengingat harga yang dicantumkan oleh nasabah tidak selalu mencerminkan nilai pasar yang sesungguhnya (Veithzal Rivai & Andria Pramata Veithzal 2008). Retaksasi jaminan juga menjadi langkah penting dalam menilai kembali agunan yang diserahkan oleh nasabah dalam pembiayaan, untuk memastikan bahwa nilai agunan tetap sesuai dengan kewajiban yang diemban oleh debitur.

Pembiayaan bermasalah atau Non-Performing Financing (NPF) adalah keadaan di mana debitur tidak dapat atau tidak mau memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat (Wangsawidjaja 2012). Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah dapat bersumber dari faktor internal dan eksternal. Faktor internal meliputi kelemahan dalam kebijakan pembelian, penjualan, pengawasan biaya, kebijakan piutang yang kurang tepat, serta permodalan yang tidak cukup. Sementara itu, faktor eksternal dapat mencakup bencana alam, perubahan ekonomi, peperangan, dan perubahan teknologi yang mempengaruhi kinerja debitur dalam memenuhi kewajibannya (Fathurrahman Djamil 2012).

Dalam penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah, terdapat beberapa upaya yang dapat dilakukan. Salah satunya adalah rescheduling, yang merupakan penjadwalan ulang kewajiban debitur yang memiliki itikad baik untuk membayar kewajibannya (Ismali 2010). Selain itu, terdapat upaya reconditioning, yakni perubahan sebagian atau seluruh persyaratan

yang telah disepakati bersama debitur, sesuai dengan masalah yang dihadapi dalam pelaksanaan proyek atau bisnis (Dini Haryati 2021). Penataan kembali pembiayaan (restructuring) juga menjadi alternatif lain, di mana pembiayaan dapat mengalami perubahan fasilitas, konversi akad, atau bahkan konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah. Jika langkah-langkah ini tidak dapat menyelesaikan masalah, eksekusi jaminan menjadi langkah akhir yang diambil, setelah dilakukan penilaian kembali atas nilai agunan yang akan diambil alih.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif memiliki sifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna lebih ditonjolkan dalam jenis penelitian ini dengan landasan teori yang dimanfaatkan sebagai landasan pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan. Secara umum penelitian kualitatif memperoleh data utama dari wawancara dan observasi. Data primer dari penelitian ini diperoleh dengan cara wawancara langsung bersama responden yaitu bapak Hendri Kamal selaku Direksi PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari laporan keuangan dan data produk pada PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan retaksasi jaminan dalam penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek.

Dalam penjelasan pada pasal 8 undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998 disebutkan bahwa jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan perjanjian merupakan faktor penting yang diperhatikan bank. Jadi jika sewaktu-waktu nasabah gagal bayar, maka jaminan ini akan dieksekusi sebagai pengganti kewajibannya.

Sebelum melakukan pengambilan jaminan ini, pihak PT BPRS Haji Miskin akan berupaya semaksimal mungkin untuk menyelamatkan pembiayaan mulai dari analisa selengkap mungkin atas prospek usaha nasabah misalnya lama usahanya, pengalaman usahanya, mencari informasi dari bank lain, apakah catatan pembayaran di bank lain lancar atau tidak, melakukan penagihan oleh pihak BPRS dengan cara langsung mendatangi nasabah yang bersangkutan, kemudian pihak bank akan memberikan keringanan berupa perpanjangan masa pembiayaan dan memperkecil jumlah pembiayaan (rescheduling) bagi nasabah yang masih kooperatif dalam membayar kewajibannya, setelah itu pihak bank akan memberikan surat pemberitahuan dan juga peringatan penyelesaian pembiayaan berupa SP1, SP2, SP3. Kemudian langkah terakhir dari upaya penyelesaian pembiayaan ini yaitu eksekusi barang jaminan. Sebelum dilakukannya (retaksasi) atas jaminan yang akan diambil. Tujuan dari penilaian kembali jaminan ini yakni untuk menjaga pembiayaan dari penurunan nilai jaminan.

Berdasarkan hasil observasi yang peneliti lakukan secara langsung di lapangan berupa wawancara dapat disimpulkan bahwa pihak PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek melakukan retaksasi jaminan (penilaian kembali barang jaminan), hanya ketika pembiayaan sudah bermasalah dan ketika jaminan akan diambil alih. Pelaksanaan retaksasi jaminan yang dilakukan oleh pihak PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek yaitu dengan cara pihak bank mendatangi nasabah, menanyakan dan melihat langsung barang jaminan secara kasat mata, karena akan kelihatan apakah barang jaminan ini masih layak atau tidak. Dan jika memang jaminan ini tidak dapat menutupi kewajiban nasabah maka nasabah harus menyiapkan jaminan

tambahan walaupun tidak tercantum didalam akad. Jika dibandingkan dengan teori maka pelaksanaan retaksasi jaminan yang dilakukan oleh pihak PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek tidak sesuai dengan semestinya, karena menurut teori seharusnya retaksasi dilakukan rutin satu kali 6 bulan atau sekurang-kurangnya satu kali 12 bulan. Jika melihat di PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek yang rata-rata jangka waktu pembiayaannya terjadi selama 3-5 tahun maka seharusnya dilakukan retaksasi jaminan ini 6-10 kali selama pembiayaan atau satu kali setiap 12 bulan atau bisa juga retaksasi ini dilakukan setiap penurunan kolektibilitas nasabah.

Jadi penulis menyimpulkan bahwa selain rutin melakukan (satu kali 6 bulan atau satu kali 12 bulan), retaksasi juga perlu dilakukan setiap adanya penurunan kolektibilitas nasabah, dan bukan hanya ketika pembiayaan tersebut sudah bermasalah dan jaminan akan dijual guna menutupi kewajiban nasabah yang tertunggak. Seharusnya hal ini bisa diantisipasi lebih awal supaya tidak tersendatnya proses penyelesaian jika terjadi pembiayaan murabahah bermasalah.

Kendala pelaksanaan retaksasi jaminan dalam penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek

Kendala retaksasi yang dihadapi oleh pihak PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek ini adalah berupa jaminan yang rusak akibat kecelakaan, jaminan sudah hilang, ada nasabah nakal yang dengan sengaja menyembunyikan barang jaminan ini, bahkan ada juga nasabah yang kabur beserta barang jaminannya. Menurut analisis penulis hal ini terjadi akibat dari pelaksanaan retaksasi jaminan hanya ketika pembiayaan ini benar-benar bermasalah, jika saja pelaksanaan retaksasi jaminan ini rutin dilakukan maka kendala semacam hal diatas akan lebih cepat diatasi, nasabah juga akan mengerti bahwa barang jaminannya akan selalu diawasi dan dipantau perubahannya. Apalagi untuk kendala jaminan yang disembunyikan dan membawa kabur jaminan hal ini terjadi karena retaksasi jaminan ini dilakukan saat nasabah benar-benar kehilangan kemampuan membayar kewajibannya. Menurut analisi penulis jika nasabah kehilangan kemampuan bayar, maka tidak mungkin pihak bank mengharapkan jaminan tambahan lagi karena jaminan sebelumnya sudah diambil alih. Mungkin alasan seperti inilah yang ada dipikiran nasabah sehingga nekat menyembunyikan bahkan membawa kabur barang jaminannya. Jika hal ini terjadi artinya bank akan dalam posisi yang dirugikan.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan retaksasi jaminan dalam penyelesaian pembiayaan murabahah di PT BPRS Haji Miskin Pandai Sikek masih terdapat beberapa kekurangan. Pertama, pihak bank hanya melakukan retaksasi jaminan ketika pembiayaan bermasalah dan jaminan akan diambil alih, dengan cara mendatangi nasabah dan melihat langsung kondisi barang jaminan. Namun, pelaksanaan retaksasi ini tidak sesuai dengan standar yang seharusnya, karena seharusnya retaksasi dilakukan secara rutin setiap enam bulan sekali atau setidaknya satu kali dalam setahun, serta setiap kali ada penurunan kolektibilitas nasabah. Kedua, kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan retaksasi adalah kerusakan jaminan akibat kecelakaan, kehilangan, atau tindakan nasabah yang dengan sengaja menyembunyikan atau membawa kabur barang jaminan. Hal ini terjadi karena retaksasi baru dilakukan ketika pembiayaan sudah bermasalah, padahal jika dilakukan secara rutin, kendala-kendala tersebut dapat segera diidentifikasi dan diatasi lebih cepat.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Jaziri, Syekh Abdurrahman. (2001). *Al-Fiqh 'Alal Madzabibil Arba'ah*. Jakarta: Darul Ulum Press
- Darsono,dkk. (2017). *Perbankan Syariah di Indonesia Kelembagaan dan Kebijakan Serta Tantangan ke Depan*. Depok : PT RAJAGRAFINDO PERSADA
- Djamil, Fathurrahman. (2012). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakrta: Sinar Grafika
- Haryati, Dini dan Ayu Feranika. (2021). *Sistem Informasi apaerbankan*. Solok: Insan Cendikian Mandiri
- HS, Saklim. (2014). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pres
- Lo, Benny. (2012). *Jangan beli Properti Sebelum Beli Buku ini*. Jakarta : Visimedia
- Naja, Daeng. (2005). *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- Rivai, Veithzal dan Andria Pramata Veithzal. (2008). *Islamic Financial Management*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Sofyan, Mohammad. (2021). *Bank Perkreditan Rakyat*. Jawa Timur: CV ODIS
- Supriyono, Maryanto. (2011). *Buku Pintar Perbankan*. Yogyakarta: Penerbit Andi
- Usanti, Trisadini P. & Abd. Shomad. (2013). *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: Bumi Aksara
- Wangsawidjaja. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Wangsawidjaja. (2020). *Kredit Bank Umum Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*. Yogyakarta: Lautan Pustaka
- Zuhaili, Wahbah. (1999). *Al-Fiqh Al-Islam wa Adillatuhu*. PT Bank Muamalat Indonesia : Kapita Selecta