

## **Analisis Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Terhadap Produk Murabahan dalam Perspektif Ekonomi Islam: Studi Kasus Pada BSI KCP Cemara Asri**

<sup>1</sup>Hasmidar Pohan, <sup>2</sup>Muhammad Lathief Ilhamy Nasution

[darhasmi016@gmail.com](mailto:darhasmi016@gmail.com), [mlathiefilhamy@uinsu.ac.id](mailto:mlathiefilhamy@uinsu.ac.id)

<sup>1</sup>Mahasiswi Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

<sup>2</sup>Dosen Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Indonesia

### **ABSTRACT**

*This study aims to analyze problem solving strategies in financing murabaha products from an Islamic economic perspective at BSI KCP Cemara Asri. The method used in this research is a qualitative approach with data collection techniques through interviews, observation, and document studies. The results of the study indicate that there are problems in financing murabaha transactions at Bank BSI KCP Cemara Asri, where internal and external factors are the main causes of problems in these murabahah transactions. However, through the implementation of appropriate financing handling strategies, these problems can be resolved effectively. In a review of the sharia economic perspective, the implementation of murabahah financing at the BSI Cemara Asri branch complies with the regulations set by the National Sharia Council (DSN) and the Indonesian Ulema Council (MUI). As a recommendation, the researchers suggest that the BSI Cemara Asri branch develop murabahah financing products more broadly, not just limited to land and building financing.*

**Keywords:** *Problem Financing, murabahah, bsi, Islamic economics*

### **ABSTRAK**

Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis strategi penyelesaian masalah yang terdapat pada pembiayaan produk murabahah dari perspektif ekonomi Islam di BSI KCP Cemara Asri. Pendekatan kualitatif digunakan dalam penelitian ini serta teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan studi dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat masalah dalam pembiayaan transaksi murabahah di Bank BSI KCP Cemara Asri,

dimana faktor internal dan eksternal menjadi penyebab utama masalah dalam transaksi murabahah tersebut. Namun, melalui penerapan strategi penanganan pembiayaan yang tepat, masalah tersebut dapat diselesaikan dengan efektif. Dalam tinjauan perspektif ekonomi syariah, pelaksanaan pembiayaan murabahah di BSI cabang Cemara Asri telah sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Majelis Ulama Indonesia (MUI). Sebagai rekomendasi, peneliti menyarankan agar BSI cabang Cemara Asri mengembangkan produk pembiayaan murabahah secara lebih luas, tidak hanya terbatas pada pembiayaan tanah dan bangunan saja.

**Kata kunci :** Pembiayaan bermasalah, Murabahah, BSI, Ekonomi Islam

## PENDAHULUAN

Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia dimulai dari keinginan masyarakat Muslim untuk memiliki sistem perbankan yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Secara universal bank syariah merupakan lembaga keuangan yang fokus pada pemberian kredit dan layanan keuangan lainnya dalam hal pembayaran dan sirkulasi uang yang dijalankan dengan mematuhi prinsip-prinsip syariah. Oleh karena itu, aktivitas bank secara umum terkait dengan permasalahan uang sebagai komoditas utama. Dengan demikian, dapat didefinisikan bahwa Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara dalam mengumpulkan dana dari masyarakat dan menyediakan pembiayaan kepada masyarakat sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Dalam menjalankan sistem perbankan syariah, penekanan utama diberikan pada prinsip-prinsip syariah, termasuk dalam kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana yang harus sesuai dengan prinsip syariah Islam. Seiring berjalannya perbankan syariah, para pengguna bank tidak perlu merasa ragu atau takut terhadap adanya bunga dalam setiap peminjaman. Dalam bank syariah, konsep bunga tidak digunakan; sebaliknya, terdapat margin yang disepakati antara kedua belah pihak.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang kemudian direvisi melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bank syariah diakui secara resmi dan beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip muamalah dan prinsip syariah Islam.

Bank syariah tidak hanya menyediakan produk-produk penghimpunan dana, tetapi juga menawarkan berbagai produk kepada masyarakat. Salah satu jenis pembiayaan yang dominan dalam perbankan syariah adalah produk Murābahah. Meskipun ada produk lain seperti mudharabah, musyarakah, ijarah, dan sebagainya, namun pada kenyataannya produk Murābahah lebih diminati karena mekanismenya yang lebih mudah diterapkan dibandingkan

dengan produk lainnya. Murābahah adalah proses jual beli barang dengan harga jual yang terdiri dari harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Penjual wajib mengungkapkan harga perolehan barang kepada pembeli.

Walaupun murabahah menjadi bentuk pembiayaan yang dominan, namun tidak berarti menjadi penyumbang terbesar dalam rasio pembiayaan bermasalah. Semua tergantung pada bagaimana bank mengelola risiko, termasuk risiko kredit dalam pembiayaan.

Namun, BSI cabang Cemara Asri memiliki strategi khusus untuk mengatasi masalah pembiayaan murabahah. BSI cabang Cemara Asri telah sukses dan efektif dalam mengurangi jumlah pembiayaan bermasalah, meskipun mereka mengikuti prinsip-prinsip Islam. Diharapkan bahwa usaha pembiayaan yang dilakukan tidak melanggar hukum Islam. Strategi yang mereka terapkan tidak memberatkan nasabah dan tidak bersifat emosional dalam penanganan pembiayaan bermasalah, selama nasabah masih dapat diajak kerjasama.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Pengertian Pembiayaan**

Bank syariah memberikan fasilitas pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan dana, dengan menggunakan dana yang telah dikumpulkan dari masyarakat yang memiliki surplus dana. Pembiayaan syariah, berdasarkan prinsip syariah, melibatkan penyediaan uang atau tagihan lainnya berdasarkan kesepakatan antara bank dan pihak lain. Pihak yang dibiayai diwajibkan untuk mengangsur uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu, dengan imbalan bagi hasil.

Dalam prakteknya, pembiayaan di bank syariah harus memenuhi dua aspek utama, yaitu aspek syariah dan aspek ekonomi. Aspek syariah menekankan bahwa setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam. Sementara itu, aspek ekonomi melibatkan pertimbangan untuk mencapai keuntungan baik bagi bank syariah maupun bagi nasabah.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, Pasal 1 Ayat 12, menjelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dianggap setara dengan itu, berdasarkan persetujuan dan perjanjian antara bank dan pihak lain yang membutuhkan dana. Pihak yang dibiayai diwajibkan untuk mengembalikan dana setelah periode waktu tertentu, dengan imbalan atau bagi hasil yang telah disepakati.

Pembiayaan secara luas mengacu pada proses pendanaan atau pembelanjaan, yang melibatkan pengeluaran dana untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik oleh

lembaga itu sendiri maupun oleh pihak lain. Dengan demikian, pembiayaan merupakan salah satu jenis kegiatan lembaga keuangan syariah untuk menyediakan dana atau tagihan kepada masyarakat atau nasabah, dengan kewajiban bagi mereka untuk mengembalikan dana atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu, dengan imbalan (margin) atau bagi hasil.

Berdasarkan penilaian terhadap aspek-aspek tersebut, kualitas pembiayaan dapat dibagi menjadi lima golongan, yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet. Dalam praktik perbankan, pembiayaan yang masuk dalam golongan lancar disebut sebagai golongan 1, golongan dalam perhatian khusus disebut golongan II, golongan kurang lancar disebut golongan III, golongan diragukan disebut golongan IV, dan golongan macet disebut golongan V.

### **Pengertian Murabahah**

Murabahah adalah salah satu konsep pembiayaan dalam sistem keuangan syariah. Konsep ini melibatkan penjualan barang dengan markup harga yang telah disepakati sebelumnya antara bank syariah dan nasabah. Dalam murabahah, bank syariah membeli barang yang diinginkan oleh nasabah, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati. Nasabah dapat membayar harga tersebut secara tunai atau dengan pembayaran secara cicilan dalam jangka waktu tertentu.

Dalam konteks ini, murabahah tidak melibatkan bunga atau riba karena harga barang yang ditetapkan sudah termasuk markup harga yang disepakati, sehingga tidak ada tambahan biaya bunga seperti dalam pembiayaan konvensional. Prinsip utama dalam murabahah adalah transparansi, di mana bank syariah harus menjelaskan dengan jelas markup harga kepada nasabah sehingga tercipta kesepahaman dan keadilan dalam transaksi tersebut. Dengan demikian, murabahah menjadi salah satu bentuk pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dalam sistem keuangan syariah.

### **Pembiayaan Bermasalah**

Pembiayaan bermasalah merujuk pada situasi di mana peminjam atau nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam mengembalikan dana yang dipinjamkan oleh lembaga keuangan. Hal ini dapat terjadi karena berbagai alasan, seperti kesulitan keuangan, ketidakmampuan untuk membayar angsuran, atau kegagalan usaha yang dibiayai.

Pembiayaan bermasalah memiliki dampak negatif pada lembaga keuangan, baik dari segi likuiditas maupun kualitas aset. Hal ini dapat mengurangi kemampuan lembaga keuangan untuk memberikan pembiayaan baru kepada nasabah yang membutuhkan. Oleh karena itu,

lembaga keuangan perlu mengelola risiko pembiayaan bermasalah dengan baik melalui strategi yang tepat, seperti pemantauan yang cermat terhadap nasabah, peningkatan tata kelola, dan upaya pemulihan kredit. Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah karena adanya beberapa penyebab yang dapat dibagi dalam faktor eksternal dan faktor internal:

**a) Faktor eksternal**

Faktor eksternal adalah faktor-faktor yang berada di luar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan dalam kondisi perekonomian dan perdagangan, perubahan-perubahan teknologi dan lain-lain.

**b) Faktor Internal**

Faktor Internal adalah faktor yang ada di dalam perusahaan sendiri, dan faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial. Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, dan lain-lain.

### **Kategori Pembiayaan Bermasalah**

Pembiayaan bermasalah dapat dikategorikan ke dalam beberapa golongan berdasarkan tingkat risikonya. Kategori ini membantu lembaga keuangan dalam mengidentifikasi dan mengelola pembiayaan yang memiliki risiko lebih tinggi. Berikut adalah beberapa kategori pembiayaan bermasalah umum:

- a) **Pembiayaan Lancar:** Pembiayaan yang berada dalam kategori ini memiliki risiko yang rendah. Nasabah mampu memenuhi kewajiban pembayaran tepat waktu dan tidak menunjukkan tanda-tanda kesulitan keuangan.
- b) **Pembiayaan Dalam Perhatian Khusus:** Pembiayaan dalam kategori ini menunjukkan tanda-tanda awal kesulitan keuangan. Meskipun nasabah belum mengalami keterlambatan pembayaran, ada indikasi potensi masalah dalam memenuhi kewajiban pembayaran di masa depan.
- c) **Pembiayaan Kurang Lancar:** Pembiayaan dalam kategori ini menghadapi keterlambatan pembayaran atau tunggakan dalam pembayaran angsuran. Nasabah mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran tepat waktu.
- d) **Pembiayaan Diragukan:** Pembiayaan dalam kategori ini memiliki risiko yang lebih tinggi. Nasabah mengalami keterlambatan pembayaran yang signifikan atau ada

ketidakpastian mengenai kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajiban pembayaran di masa depan.

- e) Pembiayaan Macet: Pembiayaan dalam kategori ini dianggap tidak dapat dipulihkan. Nasabah mengalami tunggakan pembayaran yang signifikan dan tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

### **Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah**

Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah mencakup langkah-langkah yang diambil oleh lembaga keuangan untuk mengatasi pembiayaan yang menghadapi kesulitan pembayaran atau risiko tidak tertagih. Tujuan strategi ini adalah untuk mengurangi dampak negatif pembiayaan bermasalah terhadap kinerja lembaga keuangan dan memulihkan kewajiban pembayaran nasabah. Berikut adalah beberapa strategi umum yang digunakan:

- a) Renegosiasi dan Restrukturisasi: Lembaga keuangan dapat melakukan negosiasi dengan nasabah untuk merestrukturisasi pembiayaan. Ini bisa meliputi perubahan jangka waktu, penundaan pembayaran, atau penyesuaian angsuran sesuai kemampuan keuangan nasabah. Tujuannya adalah untuk membantu nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran dengan cara yang lebih terjangkau.
- b) Pemulihan Kolektif: Lembaga keuangan dapat membentuk tim pemulihan yang bertugas untuk mengelola pembiayaan bermasalah secara kolektif. Tim ini akan mengidentifikasi solusi terbaik untuk mengumpulkan pembayaran yang tertunggak, seperti penagihan aktif, perundingan dengan nasabah, atau tindakan hukum yang sesuai.
- c) Pelikuidasi Aset: Jika pemulihan tidak memungkinkan, lembaga keuangan dapat menjual aset yang dijamin sebagai jaminan pembiayaan. Hal ini bertujuan untuk mengurangi kerugian dan memperoleh sebagian dari dana yang tertanam dalam pembiayaan bermasalah.
- d) Penyisihan dan Cadangan Kerugian: Lembaga keuangan dapat melakukan penyisihan dan membentuk cadangan kerugian untuk pembiayaan bermasalah. Cadangan ini akan digunakan sebagai penutup kerugian yang mungkin timbul akibat pembiayaan yang tidak tertagih.
- e) Pendekatan Alternatif: Terkadang, lembaga keuangan juga dapat mencari pendekatan alternatif seperti restrukturisasi usaha atau pengalihan kepemilikan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah dengan cara yang lebih efektif.



## **METODOLOGI PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan studi kasus di BSI KCP Cemara Asri. Tujuan metode ini adalah untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai strategi penyelesaian bermasalah pada produk murabahah dalam perspektif ekonomi Islam.

Data primer dikumpulkan melalui teknik observasi, wawancara mendalam, dan data yang berasal dari dokumen tertulis. Analisis data dilakukan secara sistematis dengan menyusun catatan hasil wawancara, dokumentasi, dan lainnya guna meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang diteliti dan menyajikan temuan sebagai hasil penelitian. Dalam analisis data, penulis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif yang sesuai dengan metode penelitian dan pokok permasalahan.

Data sekunder diperoleh melalui studi literatur dari buku, jurnal, dan dokumen resmi yang terkait dengan penyelesaian bermasalah pada produk murabahah dan ekonomi Islam.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa BSI KCP Cemara Asri telah mengimplementasikan strategi penyelesaian bermasalah pada produk Murabahah yang sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam. Strategi tersebut terdiri dari beberapa tahap, yaitu tahap preventif, tahap remedial, dan tahap pengadilan.

- a) Tahap preventif dilakukan dengan cara melakukan evaluasi kelayakan kredit sebelum melakukan pembiayaan. Evaluasi dilakukan melalui analisis kelayakan usaha, analisis karakter nasabah, dan analisis jaminan yang diberikan. Selain itu, BSI KCP Cemara Asri juga melakukan sosialisasi dan edukasi kepada nasabah mengenai produk Murabahah dan kewajiban pembayaran.
- b) Tahap remedial dilakukan jika nasabah mengalami keterlambatan pembayaran atau tidak mampu membayar angsuran pada produk Murabahah. BSI KCP Cemara Asri memberikan penundaan pembayaran atau restrukturisasi pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan. Selain itu, BSI KCP Cemara Asri juga melakukan tindakan kolektif melalui penagihan dan penjualan jaminan.
- c) Tahap pengadilan dilakukan jika upaya preventif dan remedial tidak berhasil menyelesaikan bermasalah pada produk Murabahah. BSI KCP Cemara Asri mengajukan gugatan ke pengadilan agama untuk menyelesaikan sengketa antara BSI KCP Cemara Asri dan nasabah.



Hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa strategi penyelesaian bermasalah pada produk Murabahah di BSI KCP Cemara Asri didukung oleh kebijakan internal yang sesuai dengan prinsip ekonomi Islam, seperti prinsip syariah compliance, prinsip keadilan, dan prinsip tanggung jawab sosial.

## **KESIMPULAN**

Kesimpulan dari penelitian ini adalah BSI KCP Cemara Asri telah mengimplementasikan strategi penyelesaian bermasalah pada produk Murabahah yang sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam. Strategi tersebut terdiri dari tahap preventif, remedial, dan pengadilan yang didukung oleh kebijakan internal yang sesuai dengan prinsip ekonomi Islam. Strategi ini dapat dijadikan acuan bagi lembaga keuangan syariah lainnya dalam menyelesaikan bermasalah pada produk Murabahah.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Fahmi, Fahrian Fadhillah (2023) Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Modal Usaha Mikro di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Ponorogo.
- Santomero, A. M. (1997). *Commercial Bank Risk Management: An Analysis of the Process. Financial Markets, Institutions & Instruments*, 6(5)
- Berger, A. N., & DeYoung, R. (1997). Problem Loans and Cost Efficiency in Commercial Banks. *Journal of Banking & Finance*, 21(6)