

Tinjauan Fatwa DSN No. 49/DSN MUI/II/2005 tentang Konversi Akad dan PBI No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi BUS dan UUS terhadap Pelaksanaan Konversi Akad pada Bank X

Lusi Kholisiah*, Zaini Abdul Malik, Encep Abdul Rojak

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*lusikholisiah16@gmail.com, za.abuhibban@gmail.com, abd.rozaq19@gmail.com

Abstract. The implementation of contract conversion on MMQ financing to Murabahah contracts in the KPR program at BSI KC Tasikmalaya is indicated not to have been based on the MUI fatwa and regulations issued by Bank Indonesia in full due to several complaints from several customers regarding the difference or difference in the nominal selling price of large financing objects. Based on the background of the problem, the purpose of this study is to find out and analyze the review of the Fatwa of DSN NO. 49/DSN MUI/II/2005 concerning Akad Conversion and PBI NO. 10/18/PBI/2008 concerning Financing Restructuring for BUS and UUS for the conversion of MMQ contracts to murabahah contracts in the KPR program at BSI KC Tasikmalaya. The research method used in this research is analytical descriptive with a qualitative data analysis approach, namely examining the implementation of the MMQ contract conversion to the murabahah contract at BSI Tasikmalaya in terms of the provisions of the Fatwa DSN NO.49/DSN MUI/II/2005 and PBI NO.10/18/PBI/2008. The results of this study indicate that the implementation of the conversion of the MMQ contract which was changed to the murabahah contract at BSI Tasikmalaya branch was in accordance with the provisions of the murabahah contract conversion according to the DSN-MUI Fatwa Number: 49/DSN-MUI/11/2005 concerning Murabahah Contract Conversion and PBI PBI NO. 10/18/PBI/2008 concerning Financing Restructuring for BUS and UUS.

Keywords: *Conversion, MMQ, Murabahah and KPR.*

Abstrak. Pelaksanaan konversi akad pada pembiayaan MMQ kepada akad Murabahah dalam program KPR di BSI KC Tasikmalaya terindikasi dilakukan belum berdasarkan fatwa MUI dan aturan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia banyaknya keluhan dari para nasabah terkait selisih atau perbedaan nominal harga jual objek pembiayaan yang besar. Berdasarkan permasalahan tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis tinjauan Fatwa DSN NO. 49/DSN MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad dan PBI NO. 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi BUS dan UUS terhadap pelaksanaan konversi akad MMQ kepada akad murabahah pada program KPR di BSI KC Tasikmalaya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis dengan pendekatan analisa data secara kualitatif yaitu meneliti pelaksanaan konversi akad MMQ kepada akad murabahah di BSI Tasikmalaya ditinjau dari ketentuan Fatwa DSN NO. 49/DSN MUI/II/2005 dan PBI NO. 10/18/PBI/2008. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan konversi akad MMQ yang diubah kepada akad murabahah di BSI KC Tasikmalaya telah sesuai dengan ketentuan konversi akad murabahah menurut Fatwa DSN-MUI Nomor : 49/DSN-MUI/11/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah dan PBI PBI NO. 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi BUS dan UUS.

Kata Kunci: *Konversi, MMQ, Murabahah dan KPR.*

A. Pendahuluan

Lembaga X dalam melaksanakan kegiatan usahanya dan upaya dalam memperoleh laba atau keuntungan melalui penyaluran, produk pembiayaan dengan berbagai skim akad. Pembiayaan pada lembaga X dilakukan melalui penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah yang memberikan konsekuensi kepada nasabah tersebut. Untuk mengembalikan uang atau tagihan pada jangka waktu tertentu disertai dengan imbalan atau bagi hasil.

Lembaga X di Indonesia mengalami perkembangan yang positif, dimana hal ini sejalan dengan semakin besarnya minat masyarakat untuk memiliki rumah dengan memanfaatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis nilai-nilai syariah. Data perbankan juga menunjukkan adanya tren positif KPR Syariah dan maraknya pembiayaan kepemilikan rumah dengan banyaknya minat masyarakat dalam Pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ). Namun dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah pun akan ada hambatan atau kendala yang tidak bisa dihindari atau terjadi diluar kendali dari bank itu sendiri yaitu dalam menghadapi pembiayaan macet atau nasabah wanprestasi.

Adanya fenomena pandemi *covid-19* yang melanda dunia dan di Indonesia khususnya pada awal tahun 2020, memberikan dampak yang cukup signifikan terhadap kualitas pembiayaan produk KPR yang terdapat di bank X. Menurut J.P Morgan, terdapat setidaknya tiga risiko yang senantiasa mengiringi perkembangan industri perbankan khususnya pada masa pandemi *covid-19* yaitu penyaluran kredit, penurunan kualitas aset dan pengetatan margin bunga bersih.

Penerapan sistem bagi hasil pada lembaga keuangan syariah cenderung lebih tahan krisis meskipun dalam kondisi pandemi *covid-19*. Hal ini dikarenakan karena besarnya biaya yang diperuntukkan buat pembayaran bagi hasil juga akan ikut menurun dengan penurunan pendapatan yang diperoleh bank syariah. Namun demikian, ancaman pembiayaan bermasalah terutama pada akad MMQ yang digunakan dalam produk KPR pada masa *pandemic covid-19* masih mengancam karena pandemi *covid 19* ini menyerang berbagai sektor dalam dunia usaha termasuk sektor *property* atau perumahan umum

Konversi akad *musyarakah* kepada pembiayaan *murabahah* di BSI KC Tasikmalaya sendiri akan dilakukan setelah nasabah pembiayaan berstatus kolektabilitas 4 atau macet. Setelah itu pihak manajemen BSI mengirimkan surat peringatan kepada nasabah sekaligus opsi konversi akad yang disertai dokumen pengajuan konversi akad untuk nasabah yang bersangkutan. Setelah nasabah tersebut menyetujui adanya konversi akad untuk penyelesaian pembiayaannya, lalu pihak BSI kemudian menghapus sisa piutang *murabahah* nasabah dengan istilah *Write Off* atau “hapus tagih”. Setelah proses *Write Off* dan pelelangan barang jaminan atau objek KPR dilakukan, baru kemudian dilakukan akad *murabahah* dari awal antara pihak nasabah dengan BSI untuk pembayaran sisa piutang *murabahah* yang mengalami kemacetan tersebut.

Akan tetapi, permasalahan muncul pada tataran pelaksanaan teknis konversi akad yang dilakukan manajemen BSI KC Tasikmalaya. Diantaranya terdapat beberapa indikasi keluhan nasabah terkait pelaksanaan konversi akad.

musyarakah kepada akad *murabahah* diantaranya dengan penambahan beban biaya akad juga adanya nominal nilai nisbah bagi hasil di-*mark-up* karena dikonversi menjadi margin atau laba *murabahah*. Hal ini terjadi karena pada saat nasabah mendapatkan fasilitas pembiayaan KPR dengan nilai nisbah bagi hasil 14.78% per tahun, setelah dikonversi melalui akad *murabahah* menjadi setara dengan nilai margin 16% per tahun. Setelah dikonfirmasi kepada pihak BSI KC Tasikmalaya, pihak BSI menyatakan bahwa penentuan nisbah bagi hasil pada produk akad MMQ disandarkan pada fluktuasi BI Rate begitu pula dengan margin pada akad *murabahah*. Dengan demikian setelah dilakukan konversi akad, beban pembayaran angsuran pembiayaan pada nasabah justru makin bertambah.. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka Tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis ketentuan konversi akad *musyarakah* kepada akad *murabahah* menurut Fatwa DSN NO. 49/DSN MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad dan PBI NO. 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi BUS dan UUS.

2. Untuk mengetahui dan mengalisis pelaksanaan konversi akad MMQ kepada akad murabahah pada program KPR di BSI KC Tasikmalaya.
3. Untuk mengetahui tinjauan Fatwa DSN NO. 49/DSN MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad dan PBI NO. 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi BUS dan UUS terhadap pelaksanaan konversi akad MMQ kepada akad *murabahah* pada program KPR di BSI KC Tasikmalaya.

B. Metodologi Penelitian

Metode yang digunakan adalah deskriptif analitis dengan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui wawancara serta dokumentasi yaitu meneliti tentang pelaksanaan konversi akad pafa produk KPR di BSI KC Tasikmalaya. Adapun analisa data dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan yuridis normative

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Konversi akad musyarakah kepada akad *murabahah* dari fatwa DSN-MUI adalah ajaran Islam mengajarkan adanya upaya untuk meringankan beban orang lain yang sedang mengalami kesulitan, dalam hal ini adalah pihak nasabah yang mengalami kesulitan dalam pembayaran angsuran piutang *murabahah* bank syariah sebagaimana yang diterangkan dalam sebuah hadits riwayat Imam Muslim sebagai berikut :

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَنْ نَفَسَ عَنْ مُؤْمِنٍ كُرْبَةً مِنْ كُرْبَاتِ الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ ، وَمَنْ سَتَرَ لِشَرِّهِ خَيْرًا ، وَاللَّهُ فَا يَعْزُوزَ الْعَبْدَ إِذَا كَانَ الْعَبْدُ أَفْعَوْانَ أَخِيَاهُ ، وَمَنْ سَلَكَ طَرِيقًا يَتَمَسَّكُ بِهَا عَالِمًا ، سَتَلَ اللَّهُ لَهُ بِهِ طَرِيقًا إِلَى الْجَنَّةِ ، وَمَا اجْتَمَعَ قَوْمٌ فِي بَيْتٍ مِنْ بُيُوتِ اللَّهِ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ ، وَيُحَدِّثُونَ بِهِ مِنْهُ ، إِذْ هُمْ سَامِعُونَ كَلِمَةً مِنْهُ ، وَحَفَّتْ ثُبُورُ الْمَلَائِكَةِ ، وَذَكَرَهُ اللَّهُ فَايَمَّنَ عَائِدُهُ ، وَمَنْ

بطأ به عملاً ، لم يسارع به الله ن سباً

“Dari Abu Hurairah Radhiyallahu anhu, Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “Barangsiapa yang melapangkan satu kesusahan dunia dari seorang Mukmin, maka Allâh melapangkan darinya satu kesusahan di hari Kiamat. Barangsiapa memudahkan (urusan) orang yang kesulitan (dalam masalah hutang), maka Allâh Azza wa Jalla memudahkan baginya (dari kesulitan) di dunia dan akhirat. Barangsiapa menutupi (aib) seorang Muslim, maka Allâh akan menutup (aib)nya di dunia dan akhirat. Allâh senantiasa menolong seorang hamba selama hamba tersebut menolong saudaranya. Barangsiapa menempuh jalan untuk menuntut ilmu, maka Allâh akan mudahkan baginya jalan menuju Surga. Tidaklah suatu kaum berkumpul di salah satu rumah Allâh (masjid) untuk membaca Kitabullah dan mempelajarinya di antara mereka, melainkan ketenteraman akan turun atas mereka, rahmat meliputi mereka, Malaikat mengelilingi mereka, dan Allâh menyanjung mereka di tengah para Malaikat yang berada di sisi-Nya. Barangsiapa yang diperlambat oleh amalannya (dalam meraih derajat yang tinggi-red), maka garis keturunannya tidak bisa mempercepatnya.”

Selain dasar ajaran Islam yang menganjurkan untuk memudahkan kesulitan orang lain, ketentuan konversi akad *murabahah* bagi lembaga keuangan syariah termasuk bank X adalah persyaratan akad perjanjian dan kebolehan mengadakan akad perjanjian selama akad tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan syariah. Hal ini sebagaimana yang diterangkan dalam sebuah hadits riwayat Imam Tirmidzi sebagai berikut :

وَالْمَسْنُوعُ لَمْ يَجِزْ لِلْمُسْلِمِ إِلَّا أَنْ يَصْلَحَ

"Perjanjian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

Berdasarkan ketentuan yang termaktub dalam Fatwa DSN Nomor 49/2009 Tentang

Konversi Akad Murabahah disebutkan bahwa lembaga keuangan syariah termasuk BSI KC Tasikmalaya boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan akad sebelumnya yaitu akad MMQ sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi pihak nasabah masih dianggap prospektif dengan persyaratan yang ditentukan. Dengan demikian, maka ketentuan konversi menurut Fatwa DSN Nomor 49/2009 tersebut adalah konversi akad yang hanya dapat dilakukan atau dibatasi sebagai salah satu upaya penyelesaian piutang pembiayaan yang tidak mampu dilunasi oleh pihak nasabah.

Kemudian ketentuan yang termaktub dalam PBI No.10/18/PBI/2008 disebutkan bahwa konversi akad pembiayaan merupakan bagian dari restrukturisasi pembiayaan sebagai upaya yang dilakukan bank X dalam mengatasi pembiayaan bermasalah. Dalam hal ini, pihak BSI KC Tasikmalaya ketika melaksanakan konversi akad MMQ kepada akad murabahah dalam produk KPR harus senantiasa menyesuaikan persyaratan kondisi bahwa nasabah yang bersangkutan benar-benar mengalami kemacetan dalam membayar nisbah bagi hasil pada akad

MMQ, sehingga pihak BSI KC Tasikmalaya tersebut dapat merestrukturisasi pembiayaan MMQ melalui konversi akad kepada akad murabahah.

Pelaksanaan atau implementasi fatwa DSN Nomor 49/2009 yang dilaksanakan di BSI KC Tasikmalaya hal ini dijadikan sebagai dasar dari pelaksanaan konversi akad bagi nasabah yang mengalami kemacetan dalam kategori kolektibilitas 4 (macet). Dalam kasus ini, apabila selama jangka waktu pembiayaan murabahah nasabah tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, maka BSI KC Tasikmalaya melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi nasabah yang bersangkutan seperti yang diatur sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 49/DSNMUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah.

Pelaksanaan konversi akad murabahah menjadi mudharabah di BSI KC Tasikmalaya, pada perinsipnya merupakan upaya solusi dari pihak BSI yang ditawarkan kepada pihak nasabah pembiayaan murabahah yang mengalami kemacetan dalam pembayaran angsuran utang pembiayaan. Dalam hal ini, kesepakatan akad MMQ dianggap selesai dan sisa piutang dikonversi kepada akad baru yaitu akad *murabahah*. Sistem pembayaran angsuran untuk akad *murabahah* yang baru ini disesuaikan dengan kemampuan nasabah dan pihak BSI berhak mendapatkan margin dari angsuran untuk produk pembiayaan *murbahah* yang baru ini. Kemudian dalam pelaksanaannya, pihak nasabah pun dikenakan biaya administrasi sebagaimana biasanya dalam awal akad pada produk-produk pembiayaan di BSI. Dari uraian di atas, maka dalam penelitian ini konversi akad MMQ diubah menjadi akad *murabahah* dengan pelaksanaannya merujuk pada Fatwa DSN – MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis pembahasan mengenai pelaksanaan konversi akad MMQ kepada akad murabahah pada program KPR di BSI KC Tasikmalaya, maka kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Ketentuan konversi akad musyarakah kepada akad murabahah menurut Fatwa DSN NO. 49/DSN MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad dan PBI NO. 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi BUS dan UUS sama-sama merupakan aturan dan panduan bagi bank syariah dalam mengatasi pembiayaan bermasalah melalui mekanisme restrukturisasi pembiayaan.
2. Pelaksanaan konversi akad MMQ kepada akad murabahah pada program KPR di BSI KC Tasikmalaya dilakukan sesuai dengan mekanisme konversi akad yang didasarkan kepada aturan fatwa DSN-MUI Nomor 49 Tahun 2005 dan biaya dari konversi akad tersebut dibebankan kepada pihak nasabah.
3. Pelaksanaan konversi akad MMQ yang diubah kepada akad *murabahah* di BSI KC Tasikmalaya telah sesuai dengan ketentuan konversi akad *murabahah* menurut Fatwa DSN-MUI Nomor : 49/DSN-MUI/11/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah dan PBI PBI NO. 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi BUS dan UUS.

Daftar Pustaka

- [1] 1. A. Warson Al Munawir, *Kamus Arab Indonesia alMunawir*, Yogyakarta : Ponpes Al Munawir, 1984, hlm. 1023.
- [2] Bank Indonesia, *Petunjuk Pelaksanaan Pembukaan Kantor Bank Syariah*, Jakarta : Bank Indonesia, 1999, hlm. 22.
- [3] Depag RI, *Al Quran dan Terjemahan*, Bandung, Pustaka Al Kautsar, 2012, hlm. 29.
- [4] Fathi Darayni, *Al-Nazhariyat al-Fiqhiya*, Damaskus : Mansyurat Jamiah Dimisq, 1997, hlm. 22 – 23.
- [5] Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta : Erlangga, 2001, hlm, 124.
- [6] M. Ja'far Shiddiq Sunariya, *Dampak Covid 19 Terhadap Lembaga Keuangan Syariah*, Jurnal Universitas Islam Negeri Raden Intan Bandar Lampung, 2020, hlm. 13.
- [7] Mahmud Fahd Mahidat, *al-Qawaid al-Fiqhiyah wa Atsaruha fi al-Mu'amalah al-Maliyah: Nazhariyah al-Zhuruf al-Thari'ah*. Sumber : <http://www.aliftaa.jo/index.php/ar/research/show/id/> diakses tanggal 1 Mei 2021.
- [8] Rachmad Syafei, *Fiqih Muamalah*, Bandung : CV. Pustaka Setia, cet. Ke-2, 2004, hlm. 43
- [9] Rafa Consulting, *Pelatihan X Lanjutan bagi Eksekutif PT. Bank Century, Tbk, Makalah*, Jakarta 19-30 Agustus 2005, hlm. 8.
- [10] RahmaniaTimoritaYulianti, *Asas-asasPerjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah*”, Jurnal Ekonomi Islam La-Riba, Vol. II, No. 1, Juli 2008.
- [11] Rizal Yaya, *Akuntansi X*, Jakarta : Salemba Empat, Jakarta, 2009, hlm 27.
- [12] Salinan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/34/DPbS/2008 perihal Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
Sumber : <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/regulasi/> diakses pada tangga; 20 Juni 2021.
- [13] Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah, jilid 3*, Cet. Ke-3, Beirut : Dar Al-Fikr, 1983, hlm.127