

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Seiring dengan perkembangan Perbankan Syariah pada era reformasi ditandai dengan di setujuinya Undang-Undang No. 1 Tahun 1998. Dalam Undang-Undang tersebut diatur dengan rinci landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah. Undang-Undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang Syariah atau bahkan mengkonversi diri secara total menjadi bank syariah.<sup>1</sup> Perkembangan sistem perbankan terus berkembang, sejak dikeluarkannya Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yang kemudian diperbaharui dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 yang mengakui keberadaan bank syariah dan bank konvensional serta memperkenalkan bank konvensional membuka kantor cabang syariah, setelah itu disahkan pula Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Tidak hanya itu, dengan dikeluarkannya Undang-Undang ini telah membuka kesempatan lebih luas bagi bank syariah, bagi yang UUS (Unit Usaha Syariah) maupun BUS (Badan Usaha Syariah) untuk berkembang, bahkan dalam hal pengembangan inovasi produk-produknya, UUS (Usaha Unit Syariah) secara teknis operasional berkaitan dengan produk-produknya juga mendasarkan pada Pasal 2 dan Pasal 3 PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah

---

<sup>1</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, "*Hukum Perbankan Syariah*", ..., hal 26

Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.<sup>2</sup> Serta SEBI NO. 10/14/DPBS Jakarta, 17 Maret 2009 Perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.<sup>3</sup>

Prinsip syariah disini dijelaskan dalam Undang-Undang pasal 1 ayat 12 Undang-Undang no 21 tahun 2008 : Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah. Adanya bank Islam diharapkan dapat memberikan sumbangan terhadap pertumbuhan ekonomi masyarakat melalui pembiayaan-pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank Islam. Melalui pembiayaan ini Bank Islam dapat menjadi mitra dengan nasabah, sehingga hubungan Bank Islam dengan nasabah tidak lagi sebagai Pembiayaanur dan debitur tetapi menjadi hubungan kemitraan.<sup>4</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :<sup>5</sup>

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.

---

<sup>2</sup> Abdul Ghofur Anshori, "*Hukum Perbankan Syariah*", ( Bandung : PT. Refika Aditama, 2008 ), Cet 1, hal 40.

<sup>3</sup> Abdul Ghofur Anshori, "*Hukum Perbankan Syariah*",... hal 41

<sup>4</sup> Muhammad, "*Manajemen Bank Syariah*", ( Yogyakarta : Sekolah Tinggi Ilmu Manajaemen, 2002), hal 18

<sup>5</sup> M. Nur Rianto Al-Arif, "*Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*", ( Bandung : Alfabeta, 2010 ), hal. 42

2. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bi al-tamlik*.
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah* , *salam* dan *istishna*.
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
5. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

Salah satu fungsi utama dari Perbankan Syariah adalah untuk menyalurkan dana yang telah dihimpunnya kepada masyarakat melalui pembiayaan kepada nasabah.<sup>6</sup>

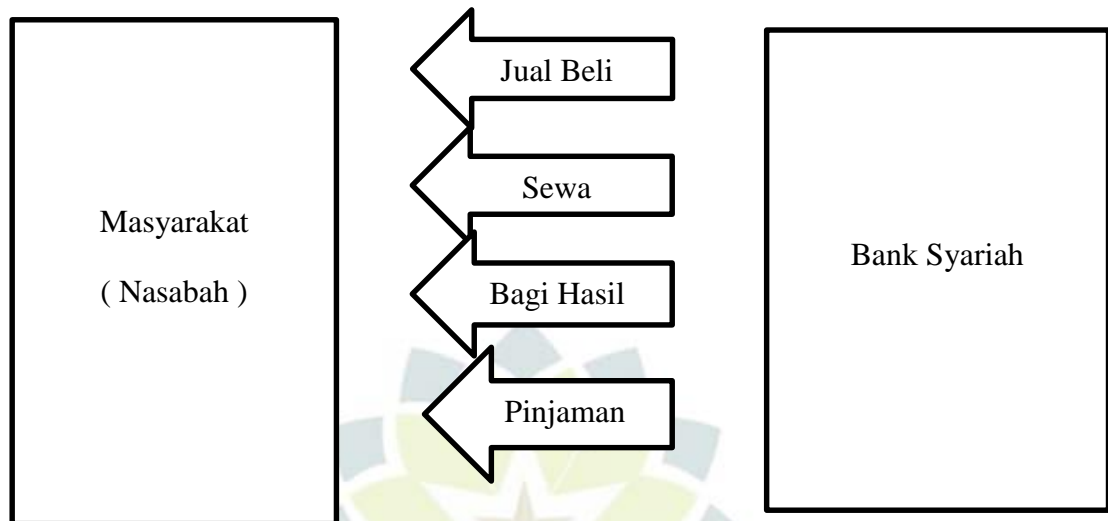
Pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.<sup>7</sup> Perbankan syariah juga memiliki peran yang sama dengan perbankan pada umumnya, yaitu penghimpunan dan penyalur dana masyarakat. Ini menandakan dalam perbankan syariah juga akan dikenal produk penghimpunan dana (*funding*) maupun produk pembiayaan (*financing*).

Penyaluran dana bank syariah dilakukan dengan berbagai metode seperti jual-beli, bagi hasil, pembiayaan, pinjaman, dan investasi khusus. Secara sederhana metode penyaluran dana bank syariah dapat diilustrasikan dalam bagan berikut:

---

<sup>6</sup> M. Nur Rianto Al-Arif, “*Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*”, ( Bandung : Alfabeta, 2010 ), hal. 51

<sup>7</sup> M. Nur Rianto Al-Arif, “*Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*”, ...,hal 42



**Gambar 1.1**

### **Ilustrasi Penyaluran Dana Bank Syariah**

Dalam penyaluran dana nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi dalam tiga kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya yaitu :<sup>8</sup>

1. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang berdasarkan prinsip jual-beli.
2. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa berdasarkan prinsip sewa.
3. Transaksi pembiayaan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa dengan prinsip bagi-hasil.

<sup>8</sup> Heri Sudarsono, “ Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi “, (Yogyakarta: Ekonisia, 2008), hal. 68

Pengertian *Murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu. Definisi lain *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.<sup>9</sup>

Dengan demikian, ciri-ciri mendasar yang dapat di simpulkan pada kontrak *murabahah* (jual beli dengan pembayaran tunda) ini adalah sebagai berikut :

1. Pihak pembeli harus memiliki pengetahuan tentang harga awal dari barang yang dijual pihak bank, biaya-biaya terkait dengannya dan batas laba (*mark-up*) yang ditetapkan dalam bentuk prosentase dari total harga plus biaya-biayanya.
2. Obyek yang diperjual-belikan adalah berupa barang atau komoditas dan harus dibayar dengan uang.
3. Obyek yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh pihak penjual atau wakilnya dan dapat diserahkan secara langsung.
4. Pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli dapat ditangguhkan (angsuran).

Sejumlah alasan diajukan untuk menjelaskan popularitas *murabahah* dalam operasi investasi perbankan Islam yaitu:

---

<sup>9</sup> Muhammad, 2009. “ *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Sharia*”, UII Pres, Yogyakarta.

- a. *Murabahah* adalah suatu mekanisme investasi jangka pendek, menggunakan sistem *Profit and Lost Sharing (PLS)*, dan proses cukup mudah.
- b. *Mark-up* dalam *murabahah* dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga memastikan bahwa bank dapat memperoleh keuntungan yang sebanding dengan keuntungan bank-bank yang berbasis bunga yang menjadi saingan Bank-bank Islam.
- c. *Murabahah* menjauhkan ketidakpastian yang ada pada pendapatan dari bisnis-bisnis dengan sistem PLS.

Dalam *murabahah*, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. *Murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai *murabahah* kepada pemesan pembelian (KPP).

Dalam ketentuannya *murabahah* merupakan kontrak jangka pendek dengan sekali akad (*one short deal*) yang mana pembiayaan *murabahah* sering diterapkan dalam pemenuhan kebutuhan konsumtif konsumen (nasabah). Selain untuk pembiayaan jangka pendek dalam syarat dan ketentuan akad *murabahah* tidak mensyaratkan adanya barang jaminan.

Ketentuan untuk nasabah yang tidak mampu membayar dalam pertengahan jangka waktu pembayaran yang telah ditetapkan dalam awal akad dalam pembiayaan *murabahah* terdapat dalam Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005. Fatwa tersebut menyebutkan bahwa bahwa dalam hal nasabah yang diberikan pembiayaan dengan akad *murabahah* yang tidak mampu membayar,

maka diselesaikan dengan prinsip-prinsip Syariah Islam. Lembaga keuangan syariah melakukan penyelesaian *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaan sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati yaitu dengan cara objek dari *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui lembaga keuangan syariah dengan harga pasar yang disepakati, kemudian dari hasil penjualan tersebut digunakan untuk membayar sisa dari utangnya kepada lembaga keuangan syariah yang bersangkutan.

Setiap transaksi tentunya terdapat sebuah resiko baik itu kecil maupun besar, begitu pula halnya dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* ini, yang mana pihak bank khususnya Bank Syari'ah Mandiri Kantor Cabang Pembantu di Setiabudhi Bandung melakukan antisipasi kepada pihak nasabah yang apabila dalam pertengahan jangka waktu pembayaran pihak nasabah tersebut mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan maka prosedur yang dilakukan yaitu memberikan surat peringatan (SP 1), kemudian apabila nasabah tidak bisa membayar cicilan tersebut maka pihak Bank Muamalat Indonesia memberikan surat peringatan 2 (SP 2), apabila sampai surat peringatan 3 (SP 3) nasabah belum juga mampu membayar, maka dilakukan eksekusi terhadap barang jaminan yang dibelinya.

Adapun eksekusi Jaminan hak atas tanah atau yang dikenal sebagai hak tanggungan tentunya harus memenuhi aturan yang ditentukan tidak boleh sewenang wenang menjual jaminan tersebut. Sebagaimana UU NO 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan

dengan tanah Pasal 20 ayat (3) “*pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (bulan) sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit dikit nya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masasetempat, serta tidak ada pihak yang merasa keberatan*”<sup>10</sup>.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, tanggal 29 Agustus 2012, Peradilan Agama berwenang melakukan proses lelang pada jaminan Hak Tanggungan atas akad-akad syariah. Maka SEMA Nomor 4 Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016 memberikan petunjuk teknis bahwa “Hak Tanggungan dan jaminan utang lainnya dalam akad ekonomi syariah tetap dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi meskipun belum jatuh tempo pelunasan sesuai dengan yang diperjanjikan setelah diberi peringatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku”<sup>10</sup>.

*Murabahah* sebagai bentuk jual-beli, harga bisa dibayar secara tunai (*naqdan*), angsur (*taqhsith*) atau dalam bentuk sekaligus (*mu’ajjal*), akan tetapi berdasarkan kebutuhan pasar, kebanyakan nasabah menghendaki pembayaran harga *murabahah* secara angsur.<sup>11</sup>

Dalam pembayaran harga *murabahah* secara angsur, bank sering berhadapan resiko macet. bank diperbolehkan bahkan “selalu” meminta jaminan

---

<sup>10</sup> Muttaqien, Dadan dan Cikman, Fakhruddin, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Total Media, 2010, hlm.114.

<sup>11</sup> Muttaqien, Dadan dan Cikman, Fakhruddin, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*. ... hlm.116.



dari nasabah yang diikat dengan pembebanan hak tanggungan maupun penjaminan lainnya. Sehingga ketika nasabah mengalami macet, dapat dinilai sebagai wanprestasi dan bank berhak melelang sendiri atau mengajukan permohonan eksekusi lelang baik kepada KPKNL maupun Pengadilan Agama.

Berdasarkan cakupan bentuk-bentuk wanprestasi sebagai tersebut diatas, maka permohonan eksekusi lelang bagi bank terbuka meskipun belum jatuh tempo. Akan tetapi eksekusi lelang pada akad *murabahah* yang belum jatuh tempo sering memunculkan perlawanan dari nasabah karena dirasakan tidak sesuai dengan rasa keadilan. Kasus telah banyak bermunculan

Nasabah (debitur) bisa jadi lalai dalam memenuhi prestasi (angsuran) dan bisa jadi bank (Pembiayaan) berlaku semena-mena mengambil/menyita barang yang diperjualbelikan yang diwakilkan kepada debitur melakukan perbuatan melawan hukum.

Menanggapi hal itu, ditetapkanlah beberapa Fatwa DSN yang bisa dijadikan acuan dalam akad pembiayaan *murabahah*. Seperti dalam hal penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah yang pailit dan tidak mampu membayar.

Apabila ada pihak yang tidak mampu memenuhi prestasinya, maka bisa diselesaikan dengan jalan yang baik. Sebagaimana dijelaskan dalam al-quran: Surat al-Baqarah [2] :280)

وَأِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya :“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”<sup>12</sup>

Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan Pembiayaanur selaku penerima hak tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Sebagaimana permasalahan akad pembiayaan *murabahah* tersebut disepekati dalam sebuah transaksi Akad pembiayaan untuk modal kerja wirausaha syariah akad pembiayaan tersebut diperkarakan oleh pihak debitur ke Pengadilan Agama Kota Bandung sebab Pembiayaan dianggap melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah melakukan pelelangan terhadap hak tanggungan berupa tanah dan bangunan yang tidak sesuai prosesnya sesuai dengan undang-undang dan hukum syariah.

Debitur menganggap hal itu menyalahi akad yang telah disepekati, bahwa debitur masih memiliki itikad baik dan masih bisa melanjutkan dan melunasi sisa kewajiban pembiayaan kepada Bank Mandiri Syariah KCP Setiabudi dan belum jatuh tempo akhir pembiayaan. Sementara itu, pembiayaan (tergugat) dalam melakukan penyitaan atas tanah dan bangunan yang dikuasakan kepada kreditor

---

<sup>12</sup> Soenarjo,dkk, Al-Qur'an dan Terjemahnya, (Jakarta: Departemen Agama Republik Indonesia, 2004, hlm, 235.

berdasar atas surat pemberian hak tanggungan pada tanggal 18 Juni 2014 yang disepkati oleh kedua belah pihak. Dalam surat kuasa tersebut dinyatakan, debitur selaku pemberi kuasa memberikan kuasa kepada pembiayaan (penerima kuasa) dalam hal, untuk dan atas nama pemberi kuasa melakukan tindakan-tindakan: apabila pemberi kuasa lalai dalam melakukan kewajiban-kewajiban sesuai dengan akad.

Pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh pihak Bank Syari'ah Mandiri Kantor Cabang Pembantu di Setiabudhi Bandung ini di rasa belum sesuai dengan aturan yang ditetapkan undang-undang. Pelelangan akibat pembiayaan macet nasabah yang adalah pelelangan eksekusi secara sepihak dimana nasabah tidak mengetahui bahwa jaminan yang dijaminakan itu sudah di jual/dilelang secara sepihak. Dimana nasabah ini melakukan perjanjian akad pembiayan, pembiayaan tertanggal 30 Juni 2009 kemudian macet pada bulan Januari 2011.

Berdasarkan keterangan Bank Syari'ah Mandiri Kantor Cabang Pembantu di Setiabudhi Bandung bahwa pihak bank sudah memberikan surat peringatan 1, 2, dan 3 yang dikirimkan langsung kepada alamat lengkap nasabah yang tertera di indentitas nasabah tersebut.

Namun ternyata nasabah tidak menerima surat peringatan (SP 1,2 dan 3) dikarnakan masabah ini sudah tidak tinggal di alamat yang tertera dan tidak diketahui keberadaannya. Selang beberapa waktu kedepan nasabah ini berniat ingin melunasi sisa pembiayaannya namun ternyata Bank Syari'ah Mandiri Kantor Cabang Pembantu di Setiabudi Bandung ini telah menjual jaminannya tersebut tanpa sepengetahuan pemilik aslinya.

Berdasarkan masalah di atas, diperlukan penelitian lebih lanjut tentang lelang sepihak akibat Pembiayaan macet dalam akad *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Setiabudhi Bandung dalam bentuk skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN PERDAMAIAN SENGKETA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI AGUNAN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH ANTARA BANK MANDIRI SYARIAH KCP SETIABUDHI BANDUNG DI PENGADILAN AGAMA KOTA BANDUNG.”**

#### **B. Rumusan Masalah**

Pada awalnya nasabah meminjam uang ke pada bank untuk modal usaha tetapi pada bulan kesekian nasabah mengalami kemerosotan pada bisnisnya akibatnya nasabah tidak bisa membayar utang pada bulan ke 7. Namun ternyata nasabah tidak menerima surat peringatan (SP 1,2 dan 3) dikarenakan nasabah ini sudah tidak tinggal di alamat yang tertera dan tidak diketahui keberadaannya. bank melakukan pelelangan terhadap agunan padahal nasabah masih sanggup membayar, bank menolak permintaan nasabah untuk mengurangi cicilan pembayaran, pelelangan dianggap tidak sesuai karena secara prinsip ekonomi syariah seharusnya pelelangan tidak dapat dilaksanakan.

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, agar lebih terarah , maka penulis membuat penelitian ini dalam beberapa penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana Proses Pelaksanaan Perdamaian Sengketa Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan antara Bank Mandiri Syariah KCP Setiabudhi di Pengadilan Agama Kota Bandung ?

2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Pelaksanaan Perdamaian Sengketa Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Bank Mandiri Syariah KCP Setiabudhi di Pengadilan Agama Kota Bandung ?

### C. Tujuan Masalah

Mengacu pada identifikasi masalah tersebut, maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui Proses Perdamaian Sengketa Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan antara Bank Mandiri Syariah KCP Setiabudhi di Pengadilan Agama Kota Bandung.
2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah pada Sengketa Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan antara Bank Mandiri Syariah KCP Setiabudhi di Pengadilan Agama Kota Bandung.

### D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan berbagai kegunaan, adapun kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis.

Penelitian ini dapat bermanfaat dalam perkembangan ilmu hukum ekonomi Islam terutama mengenai lembaga keuangan syariah khususnya mengetahui tentang penyelesaian pembiayaan kartu Pembiayaan yang bermasalah.

## 2. Kegunaan Praktis.

Adapun dipergunakan dan bermanfaat bagi pihak lain yang bersangkutan, antara lain :

### a. Bagi Peneliti.

Sebagai salah satu syarat tugas akhir penyelesaian studi S1 Jurusan Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sunan Gunung Djati Bandung.

### b. Bagi Bank.

Bagi PT. Bank Syari'ah Mandiri , hasil penelitian ini dapat dijadikan masukan untuk membantu dan pertimbangan dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga intermediasi terutama untuk dalam hal penyelesaian pembiayaan bermasalah.

### c. Bagi Akademis.

Membantu para akademis yang membutuhkan informasi dan sebagai referensi dalam penelitian sejenis serta mengembangkan pengetahuan mengenai Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap Pembiayaan bermasalah.

## **E. Studi Terdahulu**

Studi ini bukan merupakan studi yang baru, penulis menemukan beberapa skripsi terdahulu yang membuat penelitian penyelesaian Pembiayaan bermasalah atas pinjaman nasabah di Bank Syariah Mandiri :

NO	NAMA	JUDUL
1	Muhammad Faqih Al- Gifari ,Uin Alauddin Makassar 2017.	Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Badan Arbitase Syariah Nasional
2	Eva Khoerunisa Fauzi Lestari, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta 2017.	Analisis Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Jalur Mediasi di Pengadilan Agama (studi: Pengadilan Agama Wonosari )

#### F. Kerangka Pemikiran

Lahirnya UU No. 10 Tahun 1998 Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Memberikan kesempatan yang luas akan tumbuhnya perbankan dengan sistem syariah. Peraturan Bank Indonesia No.6/24/PBI/2004.

Bank Syariah dikembangkan sebagai lembaga bisnis keuangan yang ekonomi islam. Tujuan ekonomi Islam bagi bank syariah tidak hanya terfokus pada tujuan komersial yang tergambar pada pencapaian keuntungan maksimal,

tetapi juga perannya dalam memberikan kesejahteraan secara luas bagi masyarakat.

Perbankan Syariah atau Perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariah (hukum) Islam usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram. Produksi makanan/minuman haram, usaha media yang tidak Islami dan lain-lain), dimana hal ini tidak dapat dijamin oleh sistem perbankan konvensional.

Kelayakan pemberian pinjaman dalam pembiayaan *mudharabah* pada Bank Syari'ah Mandiri dapat disimpulkan bahwa didalam pembiayaan *mudharabah* ini ada yang bersifat positif dan adapula yang bersifat negatif.

Menurut Syafi'i Antonio syarat-syarat pemberian pinjaman yang digunakan bank syariah muamalat tak terlepas dari prinsip 5C, yakni *Character* (karakter), *Capital* (modal), *collateral* (jaminan), *Capacity* (kapasitas usaha) *Condition* (kondisi usaha).

Pengertian *murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu. Definisi lain *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.



Dalam *murabahah* , penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. *Murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai *murabahah* kepada pemesan pembelian (KPP).

Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah* :

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Bangkrut dalam *murabahah* : Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam *murabahah* ini dalam fatwa adalah sebagai berikut: Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau *asset* kepada bank. Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu *asset* yang dipesannya secara sah dengan pedagang. Bank kemudian menawarkan *asset* tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli. Dalam

jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya ril bank harus dibayar dari uang muka tersebut. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka: (1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; atau (2) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Jual beli secara *al-murabahah* diatas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki oleh penjual, sistem yang digunakan adalah *murabahah* kepada pemesan pembelian (*murabahah* KPP). Hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.

*Murabahah* dalam Perbankan Islam yaitu bank-bank Islam umumnya mengadopsi *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin nasabah tidak memiliki uang untuk membayar pada saat itu. *Murabahah* , sebagaimana yang digunakan dalam Perbankan Islam, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok yaitu terkait dan kesepakatan atas labanya (*mark up*).

Dengan demikian, ciri-ciri mendasar yang dapat disimpulkan pada kontrak *murabahah* (jual beli dengan pembayaran tunda) ini adalah sebagai berikut : Pihak pembeli harus memiliki pengetahuan tentang harga awal dari barang yang dijual pihak bank, biaya-biaya terkait dengannya dan batas laba (*mark-up*) yang ditetapkan dalam bentuk prosentase dari total harga plus biaya-biayanya. Obyek yang diperjual-belikan adalah berupa barang atau komoditas dan harus dibayar dengan uang. Obyek yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh pihak penjual atau wakilnya dan dapat diserahkan secara langsung. Pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli dapat ditangguhkan (angsuran). Sejumlah alasan diajukan untuk menjelaskan popularitas *murabahah* dalam operasi investasi perbankan Islam.

*Murabahah* adalah suatu mekanisme investasi jangka pendek, menggunakan sistem *Profit and Lost Sharing* (PLS), dan proses cukup mudah. *Mark-up* dalam *murabahah* dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga memastikan bahwa bank dapat memperoleh keuntungan yang sebanding dengan keuntungan bank-bank yang berbasis bunga yang menjadi saingan bank-bank Islam. *Murabahah* menjauhkan ketidakpastian yang ada pada pendapatan dari bisnis-bisnis dengan sistem PLS.

Adapun beberapa dasar hukum *murabahah* sebagai berikut:

1. Al-Quran
  - a) Al-Baqarah [2]: 280

وَأِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya :“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”<sup>13</sup>

## 2. Hadist

### a) Hadits Riwayat Al-Baihaqi dan Ibnu Majah

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ , (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Artinya: Dari Abu S'aad Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda: “*Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.*” (HR Al-Baihiqi dan Ibnu Majah).<sup>14</sup>

## 3. Kaidah Fikih

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

Artinya :”Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharmkannya”.<sup>15</sup>

<sup>13</sup> Soenarjo,dkk, Al-Qur'an dan Terjemahnya, (Jakarta: Departemen Agama Republik Indonesia, 2004, hlm, 235.

<sup>14</sup> Ibnu Hajar Atsqolani, *Terjemahan Hadist Bulugul Mahram*, BANDUNG: Cv Diponegoro. Hal 427, hadis 849.

<sup>15</sup> A Dzazuli, *kaidah-kaidah Fikih* (Jakarta: Kencana (Prenada Media Grup), 2007, hlm 57

#### 4. Menurut Fikih

Pendapat fukaha madzhab empat juga para ulama kontemporer mengenai masalah ini :

##### 1. Fikih Hanafiyah

Harga bisa dinaikkan karena penundaan waktu. Penjualan kontan dengan Pembiayaan tidak bisa disamakan. Karena yang ada pada saat ini lebih bernilai dari pada yang belum ada. Pembayaran kontan lebih baik dari pada pembayaran berjangka. Dalam Hasyiyah Ibnu Abidin 5/142 : “Bisa saja harga ditambahkan karena penundaan pembayaran.”

##### 2. Fikih Malikiyah

Berkata Imam Asy Syathibi : “Penundaan salah satu alat tukar bisa menyebabkan pertambahan harga.”. Imam Al-Zarqani menegaskan : “Karena perputaran waktu memang memiliki bagian nilai, sedikit atau banyak, tentu berbeda pula nilainya.

##### 3. Fikih Syafi'iyah

Imam Al-Syirozi berkata : “Kalau seseorang membeli sesuatu dengan pembayaran tertunda, tidak perlu diberitahu harga kontannya, karena penundaan pembayaran memang memiliki nilai tersendiri.”

##### 4. Fikih Hanbali

Imam Ibnu Taimiyah berkata : “Putaran waktu memang memiliki jatah harga.”

## 5. KHES *Murabahah*

### Konversi Akad *Murabahah*

#### Pasal 125

1. Penjual dapat melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi pembeli yang tidak bisa melunasi pembiayaan *murabahah*-nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati.
2. Penjual dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada pembeli dalam akad *murabahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/atau pembeli yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
3. Besar potongan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di atas diserahkan pada kebijakan penjual.

#### Pasal 126

Penjual dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan *murabahah* bagi pembeli yang tidak bisa melunasi sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan:

- a. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;
- b. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya ril;
- c. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan para pihak.

#### Pasal 127

Penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad *murabahah*.

#### Pasal 128

Lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan *murabahah*-nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan syarat yang bersangkutan masih prospektif.

#### Pasal 129

Akad *murabahah* dapat diselesaikan dengan cara menjual obyek akad kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar, atau nasabah melunasi sisa utangnya kepada Lembaga Keuangan Syari'ah dari hasil penjualan obyek akad.

#### Pasal 130

Apabila hasil penjualan obyek akad *murabahah* melebihi sisa utang, maka kelebihan itu dikembalikan kepada peminjam/nasabah.

#### Pasal 131

Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang, maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah yang harus dilunasi berdasarkan kesepakatan.

### Pasal 132

Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah *ex-murabahah* dapat membuat akad baru dengan akad *ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik, mudharabah*, dan atau *musyarakah*.

### Pasal 133

Jika salah satu pihak konversi *murabahah* tidak dapat menunaikan kewajibannya, atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui perdamaian/*shulh*, dan atau pengadilan.

Pembiayaan bermasalah adalah pinjaman yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor kesengajaan seperti penyimpangan yang dilakukan debitur maupun faktor ketidaksengajaan atau faktor eksternal diluar kemampuan kendali debitur seperti kondisi ekonomi yang buruk. Keadaan seperti ini akan menimbulkan persoalan terhadap perkembangan kesehatan Pembiayaan bank serta terhadap nasabah pemberi pembiayaan, karena itu bagaimanapun juga pembiayaan ini harus segera diselesaikan agar tidak menjadi meluas menjadi pembiayaan macet yang nantinya akan menyebabkan kerugian yang lebih besar.

Pembiayaan bermasalah berarti adanya suatu kesulitan yang memerlukan penyelesaian dimana menghilangkan permasalahan yang terjadi dan menghilangkan dampak akibat yang akan ditimbulkan karena pembiayaan bermasalah ini. dalam penyelesaian tentunya akan menghadapi berbagai



hambatan meskipun demikian pembiayaan bermasalah harus segera diselesaikan agar kesehatan bank dapat segera pulih serta perkembangan pembiayaan bermasalah tidak semakin meningkat serta nasabah pemberi dana semakin percaya dan setia menjadi nasabah bank.

Pelaksanaan lelang tersebut diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan. Dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Pembiayaan tertentu terhadap Pembiayaan-Pembiayaan lain.

#### **G. Langkah – langkah Penelitian**

Untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan berkaitan dengan permasalahan dan pembahasan penulisan ini, maka penulis akan melakukan penelitian dengan memilih lokasi penelitian di Bank Syariah Mandiri Kcp Setiabudi Jalan Dr. Setiabudhi No. 169, Sukasari, Gegerkalong, Kota Bandung

Dalam penelitian ini, penelitian menggunakan langkah- langkah penelitian sebagai berikut:

## 1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif. Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran, ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

## 2. Sumber Data

### a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari narasumber pada lokasi penelitian yang diperoleh dari hasil wawancara antara peneliti dengan subyek penelitian.

### b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan seperti buku, kitab dan literatur lain . Data sekunder dipergunakan untuk melengkapi data primer yang bisa menunjang hasil penelitian.

## 3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan penulis ialah data kualitatif. Data tersebut berupa data yang diperoleh dari pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam menyusun laporan ini teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

##### a. Observasi

Observasi yaitu pengamatan dan pencatatan sistematis terhadap fenomena-fenomena yang akan diteliti. Observasi penyusun dilakukan terhadap pihak Bank Syariah Mandiri KCP Setiabudhi kota Bandung dan pihak nasabah ketika terjadi transaksi sehingga bisa mengetahui praktek dalam penyelesaian pembiayaan.

##### b. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengajukan beberapa pertanyaan mengenai masalah yang diteliti dan berhadapan langsung dengan narasumber.

##### c. Dokumentasi

Merupakan salah metode pengumpulan data yang dilakukan peneliti untuk mendapatkan gambaran dari sudut pandang subjek melalui media tertulis atau dokumen lainnya yang tertulis atau dibuat langsung oleh subjek yang bersangkutan.

##### d. Studi Pustaka

Studi Pustaka yang dilakukan penulis dengan membaca serta memahami berbagai jenis literatur atau buku-buku.

## 5. Analisis Data

Adapun langkah terakhir yang dilakukan oleh penulis adalah menganalisis data dengan cara sebagai berikut:

- a. Mengumpulkan Data. Langkah yang dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi tentang penyelesaian pembiayaan kartu Pembiayaan bermasalah
- Menyeleksi Data. Suatu proses dalam melakukan pengelompokan data yang di dapat dilokasi penelitian .
- b. Menganalisis data, tahap dari proses penelitian karena dalam isinya itu terdapat uraian-uraian yang akan menjawab permasalahan dalam penelitian ini

