

**WANPRESTASI DAN PENYELESAIANYA DALAM
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA. TBK**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

FADHLUN AKBAR

NIM. 120 807 898

**Mahasiswa Fakultas Syariah Dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2015 M / 1436 H**

**WANPRESTASI DAN PENYELESAIANYA DALAM
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT.
BANK MUAMALAT INDONESIA. TBK**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S.1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Oleh:

FADHLUN AKBAR

NIM. 120 807 898

Mahasiswa Fakultas Syariah Dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

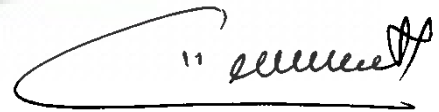
Disetujui untuk diuji/dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I,



Dr. Muhammad Maulana, M.Ag
NIP 197204261997031002

Pembimbing II,



Safira Mustaqilla, S.Ag., M.A
NIP 1975110112007012027

**WANPRESTASI DAN PENYELESAIANYA DALAM
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT.
BANK MUAMALAT INDONESIA. TBK**

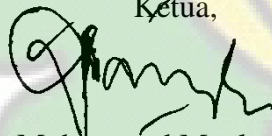
SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjan (S-1)
dalam Ilmu Hukum
Ekonomi Syari'ah

Pada hari / tanggal : Rabu, 12 Agustus 2015
27 syawwal 1436

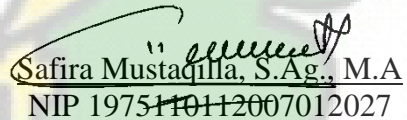
Di Darussalam, Banda Aceh :
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi :

Ketua,



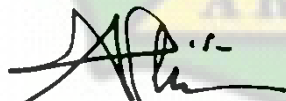
Dr. Muhammad Maulana, M.Ag
NIP 197204261997031002

Sekretaris,



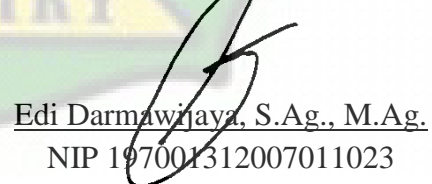
Safira Mustaqilla, S.Ag., M.A
NIP 1975110112007012027

Penguji I,



Dr. Analiansyah, M.Ag
NIP 197404072000031004

Penguji II,



Edi Darmawijaya, S.Ag., M.Ag.
NIP 197001312007011023

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam-Banda Aceh



Dr. Kharruddin, M.Ag
NIP 197309141997031001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Sheikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Fadhlun Akbar
NIM : 120 807 898
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan;
2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain;
3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya;
4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data;
5. Mengerjakan sendiri dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.

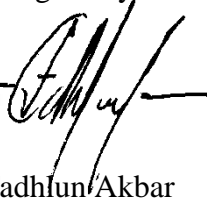
Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 12 Agustus 2015

Yang Menyatakan,




Fadhlun Akbar

ABSTRAKS

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses yang terjadi apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah dan penyelesaiannya.

Penelitian ini dilakukan pada Bank Muamalat Indonesia. Tbk, dengan metode pendekatan yuridis normatif, spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis, dan penarikan sample secara judgemental purposive sampling. Data yang dipergunakan adalah data primer dan data sekunder yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan dengan menggunakan wawancara, serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan. Analisa data yang digunakan adalah analisis kualitatif yang penarikan kesimpulannya secara induktif.

Hasil penelitian yang diperoleh: 1) Jika Nasabah wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya dalam hal angsuran dan atau pelunasan kredit, maka agunan kreditnya akan diambil alih oleh Bank untuk pelunasan. Bank dan Debitur dalam akta Perjanjian Kredit setuju bahwa jangka waktu Fasilitas Kredit yang diberikan berdasarkan Perjanjian Kredit dan harus sudah dibayar lunas oleh Debitur selambat-lambatnya pada tanggal ditanda tangannya akta Perjanjian Kredit tersebut. Bank dengan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada Debitur dapat menetapkan bahwa Fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit ini menjadi jatuh tempo dan harus segera dibayar, jika salah satu atau lebih peristiwa berikut ini terjadi (Peristiwa Kelalaian), dengan syarat-syarat. Untuk dapat diberikan ganti rugi kepada kreditur, maka kerugian yang ditimbulkannya tersebut haruslah diharapkan akan terjadi atau sedianya sudah dapat diduga sejak saat dilakukannya perbuatan yang menimbulkan kerugian tersebut. Ketentuan seperti ini tidak berlaku jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh tipu daya yang dilakukan olehnya. 2). Suatu perjanjian dilaksanakan dengan baik atau tidak, akan tercermin pada perbuatan-perbuatan nyata dari pelaksanaan perjanjian tersebut. Dengan melihat kepada perbuatan-perbuatan nyata pelaksanaan perjanjian itu, maka pelaksanaan perjanjian tersebut dapat diukur secara baik atau tidak. Jadi meskipun itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian merupakan sesuatu yang terletak pada hati sanubari manusia yang sifatnya subyektif namun itikad baik itu dapat diukur secara obyektif.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji bagi Allah SWT, dengan berkah dan *inayah*-Nya karya ini dapat diselesaikan. *Shalawat* dan *salam* kepada junjungan alam Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat beliau sekalian.

Namun demikian, skripsi yang berjudul **“Wanprestasi dan Penyelesaiannya Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Muamalat Tbk.”**, belumlah mencapai taraf sempurna, karena masih banyak kekurangan dan kesulitan yang dihadapi dalam proses penyusunan dan penulisan karya ini serta keterbatasan ilmu yang penulis miliki. Meskipun pada akhirnya berkat kesabaran dan pertolongan Allah SWT, segala kendala yang menghadang dapat dilewati.

Dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, penulis banyak mengalami kesukaran karena terbatasnya ilmu. Namun, melalui bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, maka penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan baik. Penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga, terutama sekali kepada Bapak Dr. Muhammad Maulana, S.Ag, MA selaku pembimbing pertama dan Ibu Safira Mustaqilla, S.Ag., MA selaku pembimbing kedua yang telah meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi serta memberikan dorongan semangat sejak awal sampai dengan selesainya karya ilmiah ini.

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada Bapak Dr. Muhammad Maulana, S.Ag, MA selaku Penasehat Akademik yang sudi kiranya telah

memberikan perhatiannya dan sumbangsih yang besar dalam penyelesaian studi srata satu penulis hingga selesainya penyusunan karya ilmiah ini.

Terima kasih juga kepada Dekan Fakultas Syariah, semua dosen, dan asisten serta seluruh civitas akademis seluruh jurusan Fakultas Syariah, khususnya jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah membekali ilmu sejak semester pertama hingga terakhir.

Teristimewa kepada ayahanda H. M. Yunus dan ibunda almrh Nurkamari tercinta yang telah memberikan asuhan, dorongan, dan kasih sayang kepada penulis dan kepada Abang, kakak tercinta terima kasih banyak atas dorongan semangatnya untuk menyelesaikan karya ilmiah ini. Terima kasih yang sebesar-besarnya untuk istri tercinta dengan sabar dan tabah mendorong penulis untuk menyelesaikan karya ilmiah ini

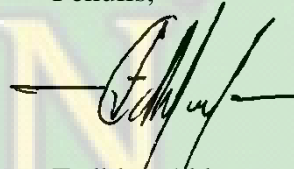
Kepada karyawan dan karyawan Perpustakaan UIN Ar-Raniry, Perpustakaan Syariah, Perpustakaan Nasional Provinsi Aceh dan Perpustakaan Baiturrahman serta Perpustakaan lainnya yang telah memberikan fasilitas dan pelayanan dengan sebaik mungkin dalam meminjamkan buku-buku dan referensi yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini. Terima kasih penulis ucapkan kepada Kepala dan staf karyawan Bank Muamalat Indonesia, Tbk yang telah memberikan data dan informasi untuk penyusunan skripsi ini.

Terakhir penulis mengucapkan terima kasih kepada sahabat-sahabat tercinta serta rekan-rekan seperjuangan Jurusan SMI/HES angkatan 2008 yang telah memberikan dukungan dan semangat, sehingga karya ilmiah ini selesai, biar telat yang penting selesai mendapatkan titel.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini jauh dari kesempurnaan, maka penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang bersifat konstruktif dari pembaca sehingga penulis dapat menyempurnakannya di masa yang akan datang. Akhirnya kepada Allah jualah kita berserah diri dan memohon petunjuk serta ridhanya dalam mengarungi kehidupan ini.

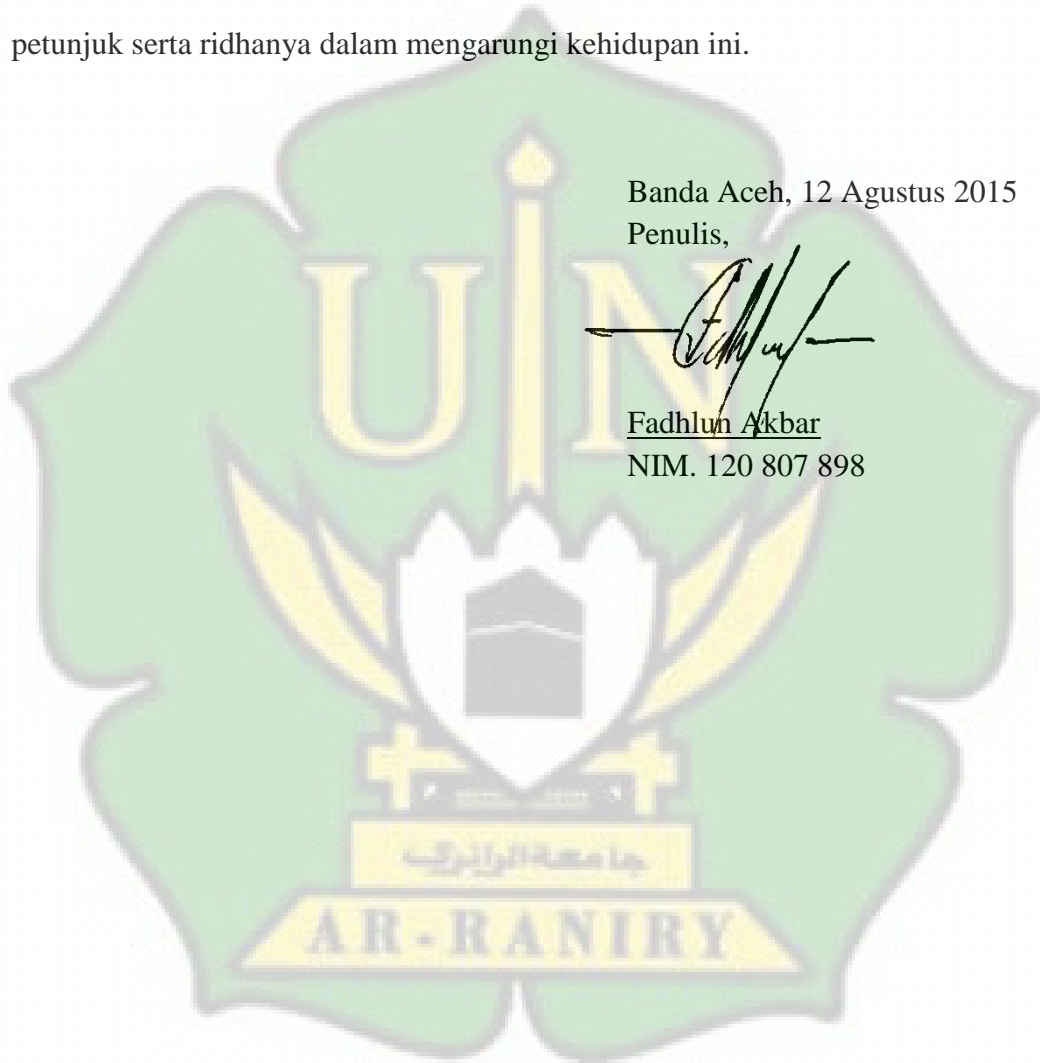
Banda Aceh, 12 Agustus 2015

Penulis,



Fadhlun Akbar

NIM. 120 807 898



TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor : 158 Tahun 1987 – Nomor : 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya	
2	ب	B	17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya	
3	ت	T	18	ع	ʿ		
4	ث	ṯ	s dengan titik di atasnya	19	غ	G	
5	ج	J	20	ف	F		
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	Q	
7	خ	Kh	22	ك	K		
8	د	d	23	ل	L		

9	ذ	Ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	M	
10	ر	R		25	ن	N	
11	ز	Z		26	و	W	
12	س	S		27	ه	H	
13	ش	Sy		28	ع		
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	Y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
يَ	<i>Fathah</i> dan ya	Ai
وَ	<i>Fathah</i> dan wau	Au

Contoh :

كيف : *kaifa*

هول : *hauila*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
اِيْ	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	<i>Ā</i>
يِ	<i>Kasrah</i> dan ya	<i>Ī</i>
يِ	<i>Dammah</i> dan waw	<i>Ū</i>

Contoh :

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- a. Ta *marbutah* (ة) hidup
Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.
- b. Ta *marbutah* (ة) mati
Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.
- c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh :

روضۃ الاطفال : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/al-Madīnatul Munawwarah*

طلحة : *ṭhalḥah*

Catatan :

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan.
Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL		
PENGESAHAN PEMBIMBING		ii
PENGESAHAN SIDANG		iii
ABSTRAK		iv
KATA PENGANTAR		v
TRANSLITERASI		viii
DAFTAR ISI		ix
BAB SATU	: PENDAHULUAN	
1.1	Latar Belakang Masalah	1
1.2	Rumusan Masalah	6
1.3	Tujuan Penelitian.....	6
1.4	Penjelasan Istilah.....	7
1.5	Kajian Pustaka.....	8
1.6	Metodologi Penelitian	9
1.7	Sistematika Penulisan Skripsi	12
BAB DUA	: PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN SISTEM PENYELESAIAN WANPRESTASI MENURUT FIQH DAN HUKUM POSITIF	
2.1	Sistem Jual Beli Murabahah Dalam Fiqh Muamalah.	14
2.1.1	Pengertian dan Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah.....	14
2.1.2	Rukun dan Syarat Jual Beli Murabahah	18
2.1.3	Bentuk-bentuk Jual Beli Murabahah	19
2.1.4	Pendapat Fuqaha tentang Transaksi Jual Beli Murabahah	20
2.2	Sistem Penyelesaian Wanprestasi dalam Pembiayaan pada Perbankan Syariah Indonesia	21
2.2.1	Pengertian Wanprestasi dan Dasar Hukumnya.	21
2.2.2	Bentuk-bentuk Wanprestasi	24
2.2.3	Bentuk-bentuk Upaya Hukum Dalam Penyelesaian Wanprestasi	25
2.2.4	Konsekuensi Wanprestasi terhadap Para Pihak dalam Pembiayaan Perbankan	29
BAB TIGA	: PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA BANK MUAMALAT INDONESIA, TBK.	
3.1	Penyelesaian Wanprestasi dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Muamalah Indonesia.....	33
3.1.1	Pengantisipasi Kemungkinan Terjadinya Wanprestasi pada Pembiayaan KPR (Hunian Syariah).....	33

3.1.2	Mekanisme Bank Mengatasi Terjadinya Wanprestasi.....	39
3.1.3	Mekanisme Bank Menyelidiki Terhadap Nasabah yang Melakukan Wanprestasi	40
3.1.4	Mekanisme Bank Menerapkan Manajemen Resiko pada Pembiayaan KPR	42
3.2	Upaya Evaluasi dalam Penyelesaian Yang Dilakukan Manajemen BMI terhadap Wanprestasi Nasabah pada Pembiayaan KPR	46
3.2.1	Tindakan-tindakan yang Diambil Pihak Bank Apabila Terjadinya Wanprestasi pada Pembiayaan KPR	46
3.2.2	Sanksi-sanksi yang Diberikan Oleh Pihak Bank Kepada Nasabah Bila terjadi Wanprestasi.....	50
BAB EMPAT	: PENUTUP	
4.1	Kesimpulan	59
4.2	Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN		
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		



BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Rumah menjadi kebutuhan yang sangat mendasar dalam kehidupan masyarakat. Pada awalnya masyarakat melihat rumah hanya sebagai sarana bernaung atau sekedar tempat berlindung saja, tetapi lambat laun persepsi masyarakat tersebut semakin berubah dengan kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal yang nyaman dan sebagai simbol kesejahteraan hidup.

Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah sebagai hal yang fundamental perumahan. Disinilah bank muncul menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas kredit pemilikan rumah.¹ Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) muncul karena kebanyakan orang tidak mampu membeli tunai.

Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai salah satu produk pembiayaan di dalam dunia perbankan sangat membantu masyarakat menengah ke bawah untuk memenuhi kebutuhan rumah karena mayoritas masyarakat dalam kalangan ini tidak memiliki cukup uang tunai untuk membeli ataupun membangun rumah yang mereka butuhkan dan idamkan.

Untuk memenuhi kebutuhan perumahan sekarang ini, masyarakat mengandalkan pembiayaan dari bank, sehingga keberadaan KPR yang menjadi

¹ Cara Mudah Memahami dan Memilih KPR,” artikel diakses pada 16 Mei 2014 dari <http://www.housing-estate.com>

produk perbankan baik bank syariah maupun bank konvensional menjadi solusi alternatif untuk menyelesaikan problematika dan dilema masyarakat. Setiap institusi perbankan sebagai lembaga jasa keuangan berlomba-lomba memasarkan produk KPR dengan mensosialisasikan dan mempublikasikan berbagai kelebihan produk KPR yang dimilikinya.

Manajemen bank syariah juga sangat kompetitif memasarkan produk KPRnya terutama dengan menjelaskan kelebihan yang dimilikinya sebagai lembaga keuangan yang memiliki fundamental dan sistem yang kuat berdasarkan syariat, sehingga bank syariah dikenal sebagai lembaga perbankan yang aman, terpercaya, amanah, adil, dan bebas dari riba.

Banyaknya bank-bank yang berusaha menerapkan praktek syariah merupakan hal yang patut kita syukuri. Selain itu, bank yang berprinsip syariah tidak kalah banyak diminati oleh masyarakat, karena setiap keluarga memerlukan yang namanya pembiayaan rumah dan sebagian besar keluarga Indonesia adalah muslim yang tentunya ingin tetap istiqamah memiliki rumah yang sesuai dengan syariah.²

Dari sekian banyak produk syariah, kredit kepemilikan rumah (KPR) Syariah ini ternyata mendapat respon yang signifikan dari masyarakat karena konsumen tidak terbebani fluktuasi suku bunga yang terus mengalami perubahan. Munculnya produk kredit pemilikan rumah syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan. Di tengah situasi ekonomi yang terus menerus dipengaruhi inflasi, KPR syariah dapat menjadi solusi alternatif, meski pun suku bunga

² Ahmad Gozali, *Serba-Serbi Kredit Syariah : Jangan Ada Bunga Diantara Kita* (Jakarta: PT Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia, 2005), h.28

mengalami inflasi, cicilan KPR syariah tidak berubah karena memang menerapkan sistem tetap (*fixed*). Hal ini berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan cicilan terus berubah.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan skema jual beli *murabahah* di dalam bank syariah di kenal dengan nama KPR iB (*Islamic Banking*). Pembiayaan rumah ini termasuk kedalam jenis pembiayaan konsumtif yang bertujuan memiliki rumah. Pembiayaan dengan konsep *murabahah* ini telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 tentang *murabahah*.

Murabahah pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah penjual dalam model *murabahah* secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebarkannya pada nilai tersebut. Keuntungan bisa berupa *lump sum* atau berdasarkan presentase.³ Akan tetapi kemudahan-kemudahan yang diberikan oleh bank syariah maupun bank konvensional dalam hal produk-produk pembiayaan, khususnya pada produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah, tidak selalu berjalan seperti yang diharapkan. Kesepakatan-kesepakatan yang telah desepakati bersama antara pihak bank dengan pihak nasabah sering kali diabaikan. Baik itu dari pihak nasabah ataupun dari pihak bank itu sendiri.

Setiap produk-produk yang terdapat pada perbankan syariah maupun perbankan konvensional semua didasari pada kesepakatan antara kedua belah

³ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), Cet.1, h.95

pihak, yang mana menjadi sebuah landasan hukum jika terjadi sesuatu hal yang tidak diharapkan oleh kedua belah pihak. Perjanjian (kontrak) adalah sesuatu yang harus sangat diperhatikan, karena pada perjanjian tersebutlah satu-satunya pegangan (landasan hukum) jika terjadi sesuatu hal yang tidak diharapkan.

Suatu perjanjian bisa dikatakan sah dan berlaku mengikat para pihak yang membuat perjanjian bila perjanjian itu sudah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, antara lain:

1. Kata sepakat yang membuat perjanjian.
2. Kecakapan pihak-pihak yang melakukan perjanjian.
3. Obyek perjanjian itu harus jelas.
4. Perjanjian itu dibuat atas dasar suatu sebab yang dibolehkan.

Kredit Kepilikan rumah salah satu harapan masyarakat dalam mewujudkan impiannya. Dalam kehidupan masyarakat di Aceh sangat kental dengan hukum-hukum islam, segala sesuatu harus berasaskan syariah. Pada hakikatnya banyak bank-bank konvensional yang menawarkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Namun masyarakat Aceh ragu dengan sistem kredit yang ada di perbankan konvensional. Dengan hadirnya bank-bank syariah di Aceh dan menawarkan Produk-produk yang berbasis syariah mendapatkan respon positif dari masyarakat Aceh, terutama pada produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS).

Bank Muamalat Indonesia adalah salah satu lembaga keuangan yang menawarkan produk KPR (syariah) yang dikenal dengan nama produknya Hunian Syariah. Terbentuknya produk Hunian Syariah ini semata-mata bertujuan untuk

membantu nasabah-nasabah khususnya nasabah muslim untuk mewujudkan impiannya untuk memiliki sebuah hunian yang layak, sedangkan untuk mewujudkan hunian tersebut masyarakat tidak bisa memilikinya dengan mudah, dikarenakan ketebatasan uang untuk membeli atau membuat rumah dengan uang tunai.

Akan tetapi pihak bank tidak serta merta memberikan produk Hunian Syariah tersebut kepada setiap calon nasabah, pihak bank harus melakukan penyortiran para calon-calon nasabah. Hal ini bertujuan untuk mencegah dan meminimalisir terjadinya wanprestasi. Pihak bank harus mengenal lebih dekat dengan calon-calon nasabahnya. Konsep ini lebih dikenal dengan konsep kehati-hatian (prudensial banking). Konsep yang harus di anut oleh setiap lembaga keuangan.

Walaupun segala upaya telah dilakukan pihak bank untuk meminimalisir terjadinya resiko wanprestasi, akan tetapi masih ada nasabah yang melakukan wanprestasi, baik sengaja atau pun tidak disengaja. Ketika wanprestasi telah terjadi, pihak bank langsung bertindak untuk meninjau terhadap penyebab terjadinya wanprestasi pada nasabahnya.

Jika wanprestasi terjadi bukan karena adanya unsur kesengajaan, maka pihak bank akan memanggil nasabah yang bersangkutan tersebut untuk mencari solusi untuk menyelesaikan wanprestasinya. Akan tetapi apabila nasabah yang melakukan wanprestasi dengan unsur kesengajaan, maka pihak bank juga menyelidiki penyebab terjadinya wanprestasi dan juga akan memberi saksi atas perbuatan yang telah dibuat, semata-mata untuk memberikan efek jera atas perbuatannya.

Berdasarkan permasalahan di atas, penulis tertarik mengkaji lebih jauh bagaimana aplikasi Pembiayaan Hunian Syariah yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia. Oleh karena itu, penulisan skripsi ini penulis beri judul **“Wanprestasi dan Penyelesaiannya Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Muamalat. Tbk.”**

1.2. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Mengapa terjadi wanprestasi dalam pembiayaan pemilikan rumah pada Bank Muamalat Indonesia.
2. Bagaimana upaya evaluasi dalam penyelesaian yang dilakukan manajemen BMI terhadap wanprestasi nasabah debitur pada pembiayaan pemilikan rumah.

1.3. Tujuan Penelitian

Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas maka dapat dirumuskan tujuan dari penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penyebab terjadi wanprestasi dalam pembiayaan pemilikan rumah pada Bank Muamalat Indonesia.

2. Untuk mengetahui upaya evaluasi dalam penyelesaian yang dilakukan manajemen BMI terhadap wanprestasi nasabah debitur pada pembiayaan pemilikan rumah.

1.4 Penjelasan Istilah

Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman dan juga untuk memudahkan pembaca memahami istilah dalam penulisan karya ilmiah ini, maka penulis merasa perlu menjelaskan istilah-istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini. Adapun istilah-istilah yang perlu dijelaskan di sini adalah sebagai berikut:

1.4.1 Wanprestasi

Sementara itu, yang dimaksud dengan wanprestasi (default atau non fulfillment ataupun yang disebut juga dengan istilah breach of contract) adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

1.4.2 Perjanjian dan Kontrak

Perkataan Kontrak menurut Subekti(1963, hal 1, 13.) adalah lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis . Salah satu definisi yang diberikan oleh Kamus bahwa Kontrak adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan (promissory agreement) diantara dua atau lebih pihak yang dapat

menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum (Black, Henry Campbell, 1968 hal 394).

Sedang Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian juga dinamakan persetujuan karena dua pihak bersetuju untuk melakukan sesuatu. Menurut Subekti perkataan perjanjian dan persetujuan sama artinya.

1.4.4 KPR (Kredit Kepemilikan Rumah)

KPR adalah suatu produk yang terdapat pada lembaga keuangan yang sah, Penyaluran KPR kepada masyarakat bisa dilakukan oleh perbankan konvensional ataupun Perbankan syariah. Dimana lembaga perbankan ini sama-sama memiliki produk pembiayaan untuk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pembelian perumahan secara kredit (KPR) menjadi sebuah alternatif atau solusi yang sangat menarik bagi masyarakat yang tidak cukup memiliki dana untuk membeli rumah secara tunai.

1.5. Tinjauan Pustaka

Setelah penulis mengadakan suatu kajian kepustakaan, akhirnya penulis menemukan skripsi yang memiliki judul yang hampir sama dengan yang akan penulis teliti, yaitu:

“Sistem operasional Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank konvensional dan Bank Syariah”. Oleh Ruyatul Qudsiyah, Mahasiswi konsentrasi perbankan syariah,

program studi muamalat, tahun 2004. Skripsi ini lebih menitikberatkan pada perbedaan sistem operasional yang diterapkan dalam mengelola kredit pemilikan rumah (KPR) oleh Bank Konvensional dan Bank Syariah mulai dari persyaratan, prosedur, penentuan margin/bunga, dan kebijakan lainnya terkait dengan KPR.

“Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Aplikasi Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah”. Oleh Anwari, Mahasiswa konsentrasi perbankan syariah, program studi muamalat, tahun 2007. Skripsi ini membahas mengenai persamaan dan perbedaan antara hukum islam dan hukum positif terhadap aplikasi pembiayaan KPR di bank syariah.

“Analisis Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) Antara Akad Murabahah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah” oleh Agil Nur Rakhmad, mahasiswa Universitas Syiah Kuala Banda Aceh, tahun 2006. Skripsi ini membahas tentang perbedaan antara akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah pada produk Hunian Syariah pada bank Muamalat Indonesia.

1.6. Metode Penelitian

Pada prinsipnya dalam penulisan karya ilmiah memerlukan data data yang lengkap dan objektif, serta mempunyai metode tertentu sesuai dengan permasalahan yang hendak di bahas. Langkah-langkah yang hendak ditempuh dalam penulisan karya ilmiah ini adalah sebagai berikut.

1.6.1 Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam membahas karya ilmiah ini adalah menggunakan pendekatan sosiologi, yaitu pendekatan yang penulis lakukan dengan cara melihat dan mengkaji dari sudut yang terjadi dalam penyelesaian masalah oleh pihak yang bersangkutan.

1.6.2 Jenis Penelitian

Penelitian karya ilmiah yang penulis buat ini bersifat Deskriptif analisis, yaitu suatu metode yang penulis lakukan dengan cara menelaah suatu masalah yang terjadi di Bank Muamalat yang nantinya akan ditafsirkan, serta menganalisis metode yang dominan dalam masalah ini, itu semua tergambar dari informasi yang telah penulis dapatkan baik dalam bentuk tulisan maupun rekaman yang dilakukan secara objektif dan sistematis.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data yang berhubungan dengan objek kajian, maka penulis mengumpulkan dari objek kajian. Untuk pengumpulan data primer penulis menggunakan metode Field Research, yaitu penelitian lapangan yang dilakukan dengan mendatangi Bank Muamalat dan mewawancarai pihak Bank yang bersangkutan dan pihak nasabah bank tersebut.

Sedangkan untuk data sekunder, penulis menggunakan library research, yaitu penelitian melalui buku-buku, referensi-referensi di beberapa pustaka, seperti pustaka fakultas syariah yang terletak di UIN ARRANIRY, PUSWIL (pustaka wilayah), artikel dan karya-karya yang bersifat ilmiah yang menjelaskan tentang penyelesaian wanprestasi pada kredit rumah.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti dalam karya ilmiah ini adalah:

- a. Wawancara, pada wawancara peneliti menggunakan teknik Guidance Interview, yaitu wawancara yang memiliki pertanyaan terstruktur. Wawancara yang dilakukan adalah pada pihak bank yang bersangkutan.
- b. Dokumentasi, data yang digunakan untuk mengumpulkan data berupa data-data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang masih actual dan sesuai dengan prosedur identifikasi dalam penyelesaian wanprestasi pada kredit rumah .

1.6.5 Instrument Pengumpulan Data

Instrument yang digunakan peneliti yaitu alat tulis seperti kertas dan pulpen untuk mencatat hasil wawancara dengan para informan dan alat perekam (handphone, mp3 dan lain-lain) untuk merekam apa yang disampaikan oleh informan, atau keterangan yang berkaitan dengan topic pembahasan.

1.6.6 Langkah-langkah Analisis Data

Setelah berhasil melakukan pengumpulan data penelitian, maka langkah selanjutnya adalah melakukan analisis dan diolah menjadi suatu pembahasan untuk menjawab persoalan yang ada serta di dukung oleh data lapangan dan teori.

1.7 Sistematika Pembahasan

Sebagai syarat keilmiahan suatu karya ilmiah, maka untuk memudahkan pembaca diperlukan suatu sistematika penulisan, yaitu meliputi:

Bab pertama merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua membahas mengenai pembiayaan murabahah dan sistem penyelesaian wanprestasi menurut fiqh dan hukum positif. Sistem jual beli murabahah dalam fiqh muamalah, yang meliputi pengertian dan dasar hukum pembiayaan murabahah, rukun dan syarat jual beli murabahah, bentuk-bentuk jual beli murabahah, dan pendapat fuqahah tentang transaksi jual beli muarabahah. Sistem penyelesaian wanprestasi dalam pembiayaan pada perbankan syariah Indonesia, yang meliputi pengertian wanprestasi dan dasar hukumnya, bentuk-bentuk wanprestasi, bentuk-bentuk upaya hukum dalam penyelesaian wanprestasi, dan Konsekuensi Wanprestasi terhadap Para Pihak dalam Pembiayaan Perbankan

Bab ketiga memaparkan tentang penyelesaian wanprestasi pada kredit pemilikan rumah pada PT. Bank Muamalat, Tbk. Penyelesaian wanprestasi dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah pada Bank Muamalat Indonesia, yang meliputi Pengantisipasi Kemungkinan Terjadinya Wanprestasi pada Pembiayaan KPR (Hunian Syariah), Mekanisme Bank Mengatasi Terjadinya Wanprestasi, Mekanisme Bank Menyelidiki Terhadap Nasabah yang Melakukan Wanprestasi, dan Mekanisme Bank Menerapkan Manajemen Resiko pada Pembiayaan KPR. Upaya Evaluasi

dalam Penyelesaian Yang Dilakukan Manajemen BMI terhadap Wanprestasi Nasabah pada Pembiayaan KPR, yang meliputi Tindakan-tindakan yang Diambil Pihak Bank Apabila Terjadinya Wanprestasi pada Pembiayaan KPR, dan Sanksi-sanksi yang Diberikan Oleh Pihak Bank Kepada Nasabah Bila terjadi Wanprestasi.

Bab keempat merupakan bagian penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran mengenai penelitian ini.



BAB DUA

PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN SISTEM PENYELESAIAN WANPRESTASI MENURUT FIQH DAN HUKUM POSITIF

2.1 Sistem Jual Beli Murabahah Dalam Fiqh Muamalah

2.1.1 Pengertian dan Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah

Kata *al-murabahah* diambil dari bahasa arab dari kata (الربح) yang berarti kelebihan atau tambahan (keuntungan).⁴ Murabahah dalam fiqh, menurut Abdullah Saeed, yaitu : “ada tiga pihak, A, B, dan C dalam penjualan *murabahah*. A meminta B untuk membeli beberapa barang untuk A. B tidak memiliki barang tersebut tapi berjanji untuk membelikannya dari pihak ketiga, yaitu C. B adalah perantara, dan kontrak merabahah adalah antara A dan B.”⁵

Sedangkan pengertian *murabahah* menurut beberapa praktisi perbankan didefinisikan sebagai berikut :

- a. Muhammad Syafi’i Antonio menjelaskan bahwa *Bai’ al-murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁶
- b. Warkum Sumitro membedakan pengertian keduanya, dimana pengertian *murabahah* adalah persetujuan jual-beli suatu barang dengan harga sebesar

⁴Prof. DR. H. Mahmud Yunus, *Kamus Arab-Indonesia*, (Jakarta: PT. Mahmud Yunus Wadzuryah), h. 136

⁵ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah: Suatu Pengenalan Umum*, Cet.2, (Jakarta: Tazkia Institut, 2000), h.145

⁶Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah: Suatu Pengenalan Umum*, Cet.2, (Jakarta: Tazkia Institut, 2000), h.145

harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama dengan pembayaran ditangguhkan satu bulan sampai satu tahun. Persetujuan tersebut juga meliputi cara pembayaran sekaligus.⁷

- c. Menurut Andiwaman Karim, bahwa cara pembayaran *murabahah* dapat dilakukan baik dalam bentuk *lump sum* (sekaligus) maupun dalam bentuk angsuran.⁸
- d. Dan menurut Sutan Remy Sjahdeini, *murabahah* adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan.⁹

Berdasarkan defenisis dari beberapa pakar perbankan syariah maupun secara fiqih, dapat penulis ketahui *murabahah* adalah jual beli suatu barang tertentu antara penjual dan pembeli di mana harga jualnya terdiri dari harga pokok ditambah nilai keuntungan yang telah disepakati di akad awal. Penyerahan barang dilakukan saat transaksi, sementara pembayarannya dilakukan secara tangguh atau dicicil. Ditangguhkan disini maksudnya, pembeli baru membayar pada waktu jatuh tempo dengan harga jual sebesar harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati. Melalui akad *murabahah*, nasabah dapat memenuhi kebutuhannya untuk memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai terlebih dahulu, dengan kata lain nasabah tetap memperoleh pembiayaan *murabahah* dari Bank untuk pengadaan barang tersebut.

⁷ Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait : BMI dan Takaful di Indonesia*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2004), Edisi Revisi, h.37

⁸Adiwaraman A. Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*, Ed.1, h.161

⁹Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Pustaka Grafiti, 1999), Cet.1, h.64

Landasan syariah murabahah yaitu :

a. Al-Quran

Al-Quran surat An-Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu (An-Nisa : 29)*¹⁰

b. Hadis Nabi SAW

عن صالح بن صهيب عن ابيه : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم ثلث فيهن البركة البيع الى اجل والمقارضة واخلاق طالبر بالشعير للبيت لا للبيع (رواه ابن ماجه)

Artinya : “*Dari Shalih bin Shuhaib ra. Bahwa Rasulullah saw. Bersabda: “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan, jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)*¹¹

Selain itu, jual beli pun harus di dasari atas suka sama suka sebagaimana Hadist Riwayat al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan Shahih oleh Ibnu Hibban yang dikutip oleh Sharia hand book : Panduan Dasar Akad-Akad Perbankan Syariah menyatakan: “*Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.*”¹²

¹⁰departemen Agama RI. *Al-qur'an dan terjemahannya* (Bandung: CVPenerbit Jumanatul Ali Art, 2005), hal. 136

¹¹ Compliance Division, *Sharia Hand Book: Panduan Dasar Akad-Akad Perbankan Syariah*, h.40

¹² *Ibid.*, h.40

c. *Ijma'*

Ijma' mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *Murabahah*. (Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz 2, hal. 161, lihat pula al-Kasani, *Bada'i as-Sana'i*, juz 5, hal. 220-222)¹³

d. Kaidah Fiqh

الأصل في المعاملة الإباحة حتى يدل الدليل على التحريم

Artinya : “pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

e. Fatwa Dewan Syariah Nasional

Perihal *murabahah* ini diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional, yaitu:

1. No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 april 2000 tentang *Murabahah*
2. No.13/DSN-MUI/IX/2000 tanggal 16 september 2000 tentang Uang Muka dan *Murabahah*.
3. No.16/DSN-MUI/IX/2000 tanggal 16 september 2000 tentang Diskon dalam *Murabahah*
4. No.23/DSN-MUI/III/2002 tanggal 28 maret 2002 tentang potongan pelunasan dalam *Murabahah*.

¹³ *Ibid.*, h.40

2.1.2 Rukun dan Syarat Jual Beli Murabahah

Agar suatu jual beli dapat terlaksana dengan baik (sesuai dengan aturan islam), perlu diperhatikan rukun jual beli, yaitu adanya:

- a. Penjual (*ba'i*)
- b. Pembeli (*musytari*)
- c. Barang yang dibeli (komoditas)
- d. Harga (*tsaman*) yang terdiri dari harga beli, margin keuntungan, dan harga jual
- e. *Ijab qabul* (perjanjian)¹⁴

Syarat *ba'i al-murabahah*:

- a. Harus digunakan untuk barang-barang yang halal; barang najis tidak sah diperjual-belikan dan barang bukan larangan negara.
- b. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- c. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- d. Kontrak harus bebas dari riba
- e. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- f. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian,

¹⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, h.102

misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.¹⁵

Berdasarkan rukun dan syarat *murabahah* yang disebutkan diatas, jadi *murabahah* ini terlihat adanya unsur keterbukaan.

2.1.3 Bentuk-Bentuk Jual Beli Muarabahah

Jenis-jenis Murabahah ada 2, yaitu:¹⁶

1. Murabahah tanpa pesanan.

Maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, Bank Syari'ah menyediakan dagangannya, penyediaan barang pada murabahah ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada atau tidaknya pesanan atau pembeli.

2. Murabahah berdasarkan pesanan.

Bank Syari'ah baru akan melakukan transaksi murabahah apabila ada nasabah yang memesan barang, sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. Murabahah ini dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. Murabahah berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat, maksudnya apabila telah dipesan harus dibeli.
- b. Murabahah berdasarkan pesanan yang bersifat tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah sudah memesan, nasabah bisa menerima atau membatalkan barang tersebut.

¹⁵ M. Rifai, *Konsep Perbankan Syariah*, (Semarang: CV Wicaksana, 2002), h.62

¹⁶ *Ibid*, hal. 93

2.1.4. Pendapat Fuqaha Tentang Transaksi Jual Beli Murabahah

Para ulama mazhab berbeda pendapat tentang biaya apa saja yang dapat dibebankan kepada harga jual barang tersebut. Misalnya ulama mazhab Maliki membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual-beli itu dan biaya-biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberikan nilai tambah pada barang itu.

Ulama mazhab Syafi'i membolehkan membebaskan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual-beli kecuali kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya.

Ulama mazhab Hanafi membolehkan membebaskan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh penjual.

Ulama mazhab Hanbali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang dijual.

Secara ringkas, dapat dikatakan bahwa keempat mazhab membolehkan pembebanan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga. Keempat mazhab sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan penjual maupun biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna. Keempat mazhab juga membolehkan pembebanan biaya tidak langsung yang dibayarkan kepada pihak

ketiga dan pekerjaan itu harus dilakukan oleh pihak ketiga. Bila pekerjaan itu harus dilakukan oleh si penjual, mazhab Maliki tidak membolehkan pembebanannya, sedangkan ketiga mazhab lainnya membolehkannya. Mazhab yang empat sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya tidak langsung bila tidak menambah nilai barang atau tidak berkaitan dengan hal-hal yang berguna.¹⁷

2.2. Sistem Penyelesaian Wanprestasi dalam Pembiayaan pada Perbankan Syariah Indonesia

2.2.1. Pengertian Wanprestasi dan Dasar Hukumnya

wanprestasi (*default atau non fulfillment* ataupun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract*) adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Pengertian Wanprestasi menurut Prodjodikoro, Wanprestasi adalah tidak adanya suatu prestasi dalam perjanjian, ini berarti bahwa suatu hal harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Dalam istilah bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi, sedangkan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, Pengertian Wanprestasi adalah suatu perikatan dimana pihak debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan. Untuk menentukan apakah seseorang (debitur) itu bersalah karena

¹⁷ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, edisi keempat, 2010), hal. 223

telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seseorang itu dikatakan atau tidak memenuhi prestasi

R. Subekti, mengemukakan bahwa Wanprestasi (kelalaian) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu :

1. tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,
2. melaksanakan yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
3. melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya,
4. melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

Menurut Burght, pihak yang ditimpa wanprestasi dapat menuntut sesuatu yang lain disamping pembatalan yaitu pemenuhan perikatan, ganti rugi atau pemenuhan perikatan ditambah ganti rugi. Untuk menetapkan akibat-akibat tidak dipenuhinya perikatan, perlu diketahui terlebih dahulu pihak yang lalai memenuhi perikatan tersebut. Seorang debitur yang lalai, yang melakukan wanprestasi juga dapat digugat di depan hakim dan hakim akan menjatuhkan putusan yang merugikan pada tergugat tersebut.

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena :

1. Kesengajaan;

2. Kelalaian;
3. Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).¹⁸

Akan tetapi berbeda dengan hukum pidana atau hukum tentang perbuatan melawan hukum, hukum kontrak tidak begitu membedakan apakah suatu kontrak tidak dilaksanakan karena adanya suatu unsur kesalahan dari para pihak atau tidak. Akibatnya umumnya tetap sama, yakni pemberian ganti rugi dengan perhitungan-perhitungan tertentu. Kecuali tidak dilaksanakan kontrak tersebut karena alasan-alasan *force majeure*, yang umumnya membebaskan pihak yang tidak memenuhi prestasi (untuk sementara atau untuk selama-lamanya).

Disamping itu, apabila seseorang telah tidak melaksanakan prestasinya sesuai ketentuan dalam kontrak, maka pada umumnya (dengan beberapa pengecualian) tidak dengan sendirinya dia telah melakukan wanprestasi. Apabila tidak ditentukan lain dalam kontrak atau dalam undang-undang, maka wanprestasinya si debitur resmi terjadi setelah debitur dinyatakan lalai oleh kreditur yakni dengan dikeluarkannya “akta lalai” oleh pihak kreditur.

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara dikutip bunyinya:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian”.

Sedangkan Pasal 1366 KUHPerdara, menyebutkan:

“Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”.

¹⁸ Munir Fuady, Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal 87

Lebih lanjut, Pasal 1367 KUHPerdara, menyebutkan:

“ Seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya ... dst”.¹⁹

2.2.2. Bentuk-bentuk Wanprestasi

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Tetapi adakalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau debitur.

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian²⁰ dan bukan dalam keadaan memaksa. Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu:²¹

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;

Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

¹⁹ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta, Pradnya Paramita, 2005), cet. 36,

²⁰ Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, (Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003), cet. 1, hal. 2.21

²¹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Putra Abadin, 1999), cet. 6, hal.18

2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;

Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.

3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Sedangkan menurut Subekti, bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu:²²

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

2.2.3. Bentuk-bentuk Upaya Hukum dalam Penyelesaian Wanprestasi

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi.
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi.
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

²² Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 1985)

Dalam hal wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi, dalam ilmu hukum kontrak dikenal dengan suatu doktrin yang disebut dengan “doktrin pemenuhan prestasi substansial” adalah suatu doktrin yang mengajarkan bahwa sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna, tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial, maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara sempurna. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut telah tidak melaksanakan kontrak secara “material” (material breach).

Karena itu, jika telah dilaksanakan substansial performance terhadap kontrak yang bersangkutan, tidaklah berlaku lagi doktrin *exceptio non adimpleti contractus*, yakni doktrin yang mengajarkan bahwa apabila satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, maka pihak lain dapat juga tidak melaksanakan prestasinya. Misalnya, jika seorang kontraktor mengikat kontrak dengan pihak *bouwheer* untuk mendirikan sebuah bangunan, misalnya dia hanya tinggal memasang kunci bagi bangunan tersebut sementara pekerjaan-pekerjaan lainnya telah selesai dikerjakan, maka dapat dikatakan dia telah melaksanakan kontrak secara substansial. Sementara kunci yang tidak dipasang pada bangunan tersebut bukan berarti dia telah tidak melaksanakan kontrak secara “material” (material breach).

Akan tetapi tidak terhadap semua kontrak dapat diterapkan doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial.

Untuk kontrak jual-beli atau kontrak yang berhubungan dengan tanah misalnya, biasanya doktrin pelaksanaan kontrak secara substansial tidak dapat diberlakukan. Untuk kontrak-kontrak yang tidak berlaku doktrin pemenuhan prestasi secara substansial, berlaku doktrin pelaksanaan prestasi secara penuh, atau sering disebut dengan istilah-istilah sebagai berikut :

- a. strict performance rule;
- b. full performance rule;
- c. perfect tender rule.

Jadi, berdasarkan doktrin pelaksanaan kontrak secara penuh ini, misalnya seorang penjual menyerahkan barang dengan tidak sesuai (dari segala aspek) dengan kontrak, maka pihak pembeli dapat menolak barang tersebut.

a. Penyelesaian Wanprestasi

Wanprestasi termasuk dalam jenis perkara perdata, oleh karena itu penyelesaian perkaranya akan didasarkan pada prosedur penyelesaian perkara menurut hukum acara perdata.

"Hukum Acara Perdata merupakan Serangkaian Peraturan hukum yang mengatur dan menentukan agar dijalankannya Hukum Perdata Materil dan menetapkan apa yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan"

Tahapan-tahapan beracara sebagai berikut :

1. Gugatan, Jawaban
2. Replik, Duplik

3. Tambahan Replik, Tambahan Duplik
 4. Pemeriksaan Alat Bukti
 5. Konklusi
 6. Vonnis
- b. Prinsip-Prinsip Dalam Hukum Acara Perdata²³
1. Dalam Hukum Acara Perdata inisiatif untuk berperkara diberikan kepada pihak penggugat dan tergugat(Pihak-pihak tersebut dapat berupa orang perorangan maupun badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan)
 2. Dalam Hukum Acara Perdata yang menjadi jaminan adalah Harta Benda
 3. Dalam Hukum Acara Perdata pada awal pengadilan sebelum terjadinya jawab menjawab hakim wajib untuk menawarkan perdamaian kepada pihak-pihak yang berperkara, hal ini merupakan kewajiban bagi hakim
 4. Dalam Hukum Acara Perdata Hakim bersifat Pasif jika dibandingkan dengan Hukum Acara TUN lebih-lebih jika dibandingkan Hukum Acara Pidana
 5. Dalam Hukum Acara Perdata Hakim dilarang mengabulkan gugatan melebihi dari apa yang dituntut(Pasal 178 HIR/ 189 RBG)
 6. Dalam Hukum Acara Perdata mengenal adanya pemberian Surat Kuasa, meskipun hal ini bukan merupakan suatu kewajiban akan tetapi dalam prakteknya hampir 80% surat kuasa ini dipakai. Adapun hal demikian dianjurkan karena pada dasarnya pihak yang di beri kuasa biasanya orang lebih menguasai hukum. Surat Kuasa sendiri dalam BW diatur pada Pasal

²³ UU No. 14 Tahun 1985 Juncto UU No. 5 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan kehakiman

1792 KUHPdt. Surat kuasa dapat diberikan secara percuma, hal ini sesuai apa yang terdapat dalam Pasal 1794 KUHPdt.

7. Dalam Hukum Acara Perdata pada umumnya sidang dibuka untuk umum kecuali untuk perkara perceraian yang tertutup, meskipun begitu putusannya harus diucapkan pada sidang yang terbuka.
8. Dalam Hukum Acara Perdata Hakim dalam menyelesaikan sengketa dan memutuskan suatu perkara perdata harus berdasarkan alat-alat bukti yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang. Hukum Acara Perdata tidak mengenal adanya keyakinan hakim sebagai pertimbangan hakim dalam memutus suatu sengketa.

2.2.4. Konsekuensi Wanprestasi terhadap Para Pihak dalam Pembiayaan Murabahah

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur, sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada 4 macam, yaitu:

1. Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUH Perdata).
2. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (pasal 1267 KUH Perdata).
3. Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata).
4. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (pasal 181 ayat 1 HIR).

a. Ganti Kerugian dalam Wanprestasi

Akibat-akibat wanprestasi berupa hukuman atau akibat-akibat bagi debitur yang melakukan wanprestasi, dapat digolongkan menjadi tiga kategori, yakni

1. Membayar Kerugian yang Diderita oleh Kreditur (Ganti Rugi), Ganti rugi sering diperinci meliputi tiga unsure, yakni:
 - a. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak;
 - b. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur;
 - c. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.
2. Pembatalan Perjanjian atau Pemecahan Perjanjian, Di dalam pembatasan tuntutan ganti rugi telah diatur dalam Pasal 1247 dan Pasal 1248 KUH Perdata. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan.
3. Peralihan Risiko, Peralihan risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa barang dan menjadi obyek perjanjian sesuai dengan Pasal 1237 KUH perdata.²⁴

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Menurut kamus Hukum, Wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cedera

²⁴ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Putra Abadin, 1999), cet. 6, hal.35

janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Dengan demikian, Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian.

Adapun seorang debitur yang dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi ada 4 macam, yaitu :

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;
- d. Debitur memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian.

Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih.

Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan, maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Sanksi yang dapat dikenakan atas debitur yang lalai atau alpa ada empat macam, yaitu:

- a. membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;
- b. pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. peralihan resiko;

- d. membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.²⁵



²⁵ *Ibid*, hal. 45

BAB TIGA

PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (HUNIAN SYARIAH) BANK MUAMALAT INDONESIA, TBK

3.1 Penyelesaian Wanprestasi dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Muamalah Indonesia

3.1.1 Pengantisipasi Kemungkinan Terjadinya Wanprestasi pada Pembiayaan KPR (Hunian Syariah)

Rumah dalam pengertian yang luas, rumah bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat. Rumah dapat dimengerti sebagai tempat perlindungan, untuk menikmati kehidupan, beristirahat dan bersuka ria bersama keluarga. Di dalam rumah, penghuni memperoleh kesan pertama dari kehidupannya di dalam dunia ini. Rumah harus menjamin kepentingan keluarga, yaitu untuk tumbuh, memberi kemungkinan untuk hidup bergaul dengan tetangganya, dan lebih dari itu, rumah harus memberi ketenangan, kesenangan, kebahagiaan, dan kenyamanan pada segala peristiwa hidupnya.

Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu produk pembiayaan yang ada pada Bank konvensional maupun Bank Syariah. Yang mana produk pembiayaan ini menjadi pilihan masyarakat untuk mewujudkan impiannya memiliki tempat tinggal yang layak. Karena rumah adalah salah satu dari kebutuhan primer, yang mana kebutuhan primer adalah kebutuhan yang harus dipenuhi oleh setiap manusia.

Masyarakat tidak bisa memiliki rumah yang diinginkan dengan mudah dikarenakan terbatasnya uang untuk bisa membuat atau membeli rumah tersebut secara tunai. Kredit Pemilikan Rumah menjadi alternatif bagi masyarakat yang ingin memiliki tempat tinggal yang layak. Maka dari itu bank-bank baik itu bank konvensional maupun bank syariah memberi kesempatan bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah. Dengan cara menjadi debitur pada pembiayaan tersebut.

Akan tetapi, bank tidak serta-merta memberi kepada siapapun pembiayaan Kredit pemilikan Rumah (KPR) ini, pihak bank perlu menganalisa setiap calon nasabah, baik itu personal maupun usaha. Bank dituntut untuk lebih berhati-hati dalam memilih calon nasabah.

- Prinsip Kehati-hatian (*prudential banking*)

Prudential banking merupakan asas yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsinya dan kegiatan usahanya wajib menyatakan bahwa menjalankan fungsinya dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) bertujuan agar bank dalam menjalankan usahanya harus secara baik dan benar dengan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku dalam dunia perbankan, agar bank selalu dalam keadaan sehat sehingga masyarakat semakin mempercayai dan dapat mewujudkan sistem perbankan yang sehat dan efisien.

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk merupakan salah satu bank yang

menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*)²⁶ dalam menjalankan usahanya, salah satunya dalam memberikan kredit pembiayaan KPR. Salah satu produk unggulan PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR merupakan fasilitas kredit yang diberikan bank kepada nasabah yang ingin memiliki rumah. Hal tersebut merupakan daya tarik tersendiri bagi nasabah untuk memilih jenis kredit ini sebagai jembatan yang memberi kemudahan untuk nasabah memiliki rumah hunian yang layak. Namun tak jarang pula pembiayaan kredit yang mudah itu mengakibatkan wanprestasi, bahkan mungkin terjadi risiko kredit bermasalah. Penerapan prinsip kehati-hatian dilakukan mulai dari awal debitor mengajukan permohonan kredit, analisis pemberian kredit sampai lunasnya kredit. analisis kredit dan pengawasan dilakukan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya risiko kredit bermasalah karena adanya suatu ketidakpastian dalam pengembalian pinjaman kredit.

Selain prinsip *prudential banking*, bank juga menggunakan prinsip 5C untuk mengenal lebih dekat dengan calon nasabah. Pada dasarnya konsep 5C ini dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) nasabah. Prinsip pembiayaan tersebut adalah sebagai berikut :

a. Character

Penilaian karakter nasabah merupakan masalah yang cukup kompleks karena berkaitan dengan watak dan perilaku seseorang baik secara individual maupun

²⁶ Usman, Rachmadi.. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. (Jakarta:PT. Gramedia Pustaka Utama. 2001), hal. 132

dalam komunitas atau lingkungan usahanya. Pejabat analisis dalam melakukan penilaian karakter debitur perlu memperhatikan terutama sifat-sifat sebagai berikut: kejujuran, ketulusan, kecerdasan, kebiasaan-kebiasaan, tempramental, kaku, membanggakan diri secara berlebihan dan sebagainya.²⁷ Informasi lain yang juga sangat krusial untuk diketahui adalah apakah calon debitur tersebut masuk dalam daftar orang tercela (DOT) atau daftar hitam. Untuk memperkuat data ini dapat dilakukan melalui wawancara dan *BI checking*.

b. Capacity

Kapasitas calon nasabah sangat penting diketahui untuk memahami kemampuan seseorang untuk membayar semua kewajibannya (*ability to pay*) tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian kredit. Untuk pembiayaan konsumtif, analisa diarahkan pada kemampuan sumber penghasilan calon nasabah membiayai seluruh pengeluaran bulanaannya.²⁸ Untuk itu, yang perlu dianalisa adalah perusahaan tempat yang bersangkutan bekerja, lama bekerja, dan penghasilan.

c. Capital

Penilaian modal dilakukan untuk melihat apakah debitur memiliki modal yang memadai untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan usaha. Semakin besar jumlah modal yang ditanamkan oleh debitur ke dalam usahanya yang akan dibiayai dengan dana bank semakin menunjukkan keseriusan debitur menjalankan usahanya tersebut. Untuk pembiayaan konsumtif, hal ini dapat tercermin dari uang muka yang sanggup dibayar oleh calon nasabah.

²⁷ Sunarto Zulkifli. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007), h.153

²⁸ *ibid*, h.153

d. Collateral

Analisa ini diarahkan terhadap jaminan yang diberikan.²⁹ Jaminan dimaksud harus mampu meng-*cover* resiko bisnis calon nasabah. Analisa dilakukan antara lain meneliti kepemilikan jaminan yang diserahkan, memperhatikan pengikatannya sehingga secara legal bank dapat dilindungi, rasio jaminan terhadap jumlah pembiayaan dan marketabilitas jaminan.

e. Condition of Economy

Prinsip 5C terakhir adalah kondisi ekonomi yaitu berkaitan secara langsung maupun tidak langsung. Seperti peraturan-peraturan dan kebijakan pemerintah yang mungkin akan berdampak pada perekonomian secara regional, nasional, dan internasional terutama yang berhubungan dengan sektor usaha debitur.³⁰ Kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan antara lain mencakup yaitu pertama, masalah pemasaran yang meliputi perkiraan permintaan, daya beli masyarakat, luas pasar.

Lima prinsip tersebut digunakan oleh pihak bank semata-mata untuk mencegah dari resiko-resiko terjadinya wanprestasi.

Selain lima prinsip diatas (5C). Selanjutnya penilaian suatu kredit dapat pula dilakukan dengan analisis 7P kredit dengan unsur penilaian sebagai berikut:

a. Personality

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya di masa lalu. Penilaian personality juga mencakup

²⁹ *Ibid.*, h.154

³⁰ *Ibid.*, h.154

sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

b. Party

Yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas, serta karakternya sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas kredit yang berbeda pula dari bank.

c. Perpose

Yaitu mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam sesuai kebutuhan. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja, investasi, konsumtif, produktif dan lain-lain.

d. Prospect

Yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi akan tetapi juga nasabah.

e. Payment

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh usaha lainnya.

f. Profitability

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. Profitability diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

g. Protection

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitur dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Setelah semua prosedur dilaksanakan mulai dari prinsip *prudential banking* sampai menggunakan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy*). Barulah bank menerima calon nasaban untuk menjadi nasabahnya.

3.1.2 Mekanisme Bank Mengatasi Terjadinya Wanprestasi

Setelah bank melakukan pencegahan-pencegahan akan terjadinya resiko wanprestasi dengan cara menggunakan prinsip *prudential banking* dan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economy*).³¹ Tetapi tidak dapat dipungkiri masih ada nasabah-nasabah yang melakukan wanprestasi, baik itu dengan unsur kesengajaan ataupun tidak disengaja.

Akan tetapi dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak (akad) maka bank akan mengambil tindakan-tindakan sesuai dengan kesepakatan yang

³¹ *Ibid*, hal. 153

telah dibuat. Tahapan-tahapan tersebut adalah:

1. Surat pemberitahuan bahwa telah melakukan wanprestasi
2. Surat teguran, dan
3. Surat peringatan 1, 2, dan 3

Setelah melakukan tiga hal yang tersebut diatas, jika nasabah mempunyai i'tikad baik unntuk menyelesaikan tanggungjawabnya, maka pihak bank akan melakukan prinsip *Restrukturisasi*.

Restrukturisasi adalah terminologi keuangan yang banyak digunakan dalam perbankan, yang artinya adalah upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.³²

3.1.3 Mekanisme Bank Menyelidiki Terhadap Nasabah yang Melakukan Wanprestasi

Untuk lebih menyakinkan apakah nasabah melakukan wanprestasi atau tidak melakukan wanprestasi, maka pihak bank melakukan beberapa hal berikut:

- a. Pihak Bank melakukan kunjungan, baik itu kerumah nasabah atau ketempat usaha nasabah.
- b. Pihak Bank akan menganalisa kembali terhadap keuangan nasabah.

Alasan yang sangat mendasar pihak bank melakukan dua hal yang telah tersebut diatas adalah untuk menganalisa kemungkinan-kemungkinan yang

³² Ibid, hal. 138

terjadi, yang menyebabkan nasabah melakukan wanprestasi. Ada dua kemungkinan yang didapati oleh pihak bank yang menyebabkan nasabah melakukan wanprestasi, yaitu (keuangan nasabah sedang menurun dan *bad character* nasabah)

- Keuangan nasabah sedang menurun

Yang dimaksud dengan keuangan nasabah sedang menurun adalah nasabah yang tidak dapat memenuhi prestasinya. Dikarenakan terjadinya hal-hal di luar dugaan, seperti:

- a. Kesehatan nasabah memburuk

Menurunnya kesehatan fisik nasabah perlu diwaspadai. Karena dikhawatirkan menurun pula tingkat kegiatan kerja dan produktivitas usaha.

- b. Nasabah meninggal

Jika suatu usaha dipegang oleh seorang nasabah atau one man show, maka meninggalnya nasabah umumnya berakibat besar terhadap kelancaran usaha nasabah.

- c. Terjadi sengketa rumah tangga

Jika sebuah bisnis dikelola oleh keluarga, maka masalah yang terjadi dalam rumah tangga berdampak besar terhadap usaha. Jika terjadi masalah rumah tangga nasabah, bank perlu waspada kemungkinan dampak ini kepada kelancaran kredit.

- d. Nasabah kawin lagi

Nasabah mau kawin lagi adalah urusan pribadi yang mungkin dicampuri oleh bank. Tetapi perlu diwaspadai, karena jika seorang dimabuk asmara, maka ia menjadi mata gelapkan permintaan sang buah hatinya.

- e. Membeli aktiva tetap yang konsumtif

Ada kebiasaan seseorang yang suka dengan kemewahan atau tidak mau ketinggalan mode. Ia selalu ingin mengganti peralatan rumah tangganya dengan hal yang baru, seperti sofa, kursi ukir, rumah baru, villa, sedan mutakhir.

f. Nasabah mempunyai kegiatan tertentu

Jika nasabah melakukan kegiatan istimewa dan luar biasa serta diperkirakan menggunakan dana yang cukup besar, perlu juga diwaspadai, seperti:

- Dicalonkan sebagai lurah, serta aktif dalam kampanye pemilihan tersebut.
- Aktif dalam kegiatan politik dan mengeluarkan biaya untuk kampanye golongannya.

- Karakter Nasabah (*bad character*)

Karakter yang buruk (*bad character*) adalah sifat seorang nasabah debitur yang sengaja melakukan wanprestasi tanpa adanya penyebab yang menghalanginya melakukan prestasi. Ketika nasabah tersebut melakukan wanprestasi nasabah tersebut dalam keadaan sadar, maksudnya adalah adanya niat dari nasabah tersebut untuk melakukan wanprestasi.

Dari dua unsur diatas pihak bank melakukan penyelidikan yang lebih serius agar dapat mengambil tindakan-tindakan yang sesuai dengan kesepakatan-kesepakatan (akad) yang telah disepakati oleh pihak Bank dengan Pihak nasabah.

3.1.4 Mekanisme Bank Menerapkan Manajemen Resiko pada Pembiayaan KPR

Bank syariah merupakan lembaga keuangan bank yang dikelola dengan dasar-dasar syariah, baik itu berupa nilai prinsip dan konsep. Sebagai sebuah

identitas bisnis, dalam kegiatan usahanya bank khususnya bank syariah menghadapi risiko-risiko yang memiliki potensi mendatangkan kerugian. Risiko ini tidaklah bisa selalu dihindari tetapi harus dikelola dengan baik tanpa harus mengurangi hasil yang harus dicapai. Risiko yang dikelola dengan tepat dapat memberikan manfaat kepada bank dalam menghasilkan laba.

Sebagai salah satu pilar sektor keuangan dalam melaksanakan fungsi intermediasi dan pelayanan jasa keuangan, sektor perbankan jelas sangat memerlukan adanya distribusi risiko yang efisien. Tingkat efisiensi dalam distribusi risiko inilah yang nantinya menentukan alokasi sumberdaya dana di dalam perekonomian. Oleh karena itu pelaku sektor perbankan, dan bank syariah khususnya di tuntut untuk mampu secara efektif mengelola risiko yang dihadapinya.

Penerapan sistem manajemen risiko pada perbankan syariah sangat diperlukan. Baik untuk menekan kemungkinan terjadinya kerugian akibat risiko maupun memperkuat struktur kelembagaan, misalnya kecukupan modal untuk meningkatkan kapasitas, posisi tawar dan reputasinya dalam menggaet nasabah. Kewajiban penerapan manajemen risiko oleh Bank Indonesia (BI) yang disusul oleh ketentuan kecukupan modal dan menambah beban perhitungannya yang dinilai sejauh ini cukup kompleks, telah memberikan kontribusi penting bagi kelangsungan usaha perbankan nasional.

Ada beberapa alasan mengapa manajemen risiko harus diterapkan di Perbankan Syariah, dan mengapa begitu penting. Alasan tersebut menurut zulfikar diantaranya meliputi:

1. Bank adalah perusahaan jasa yang pendapatannya diperoleh dari interaksi dengan nasabah sehingga resiko tidak mungkin tidak ada,
2. dengan mengetahui risiko maka kita dapat mengantisipasi dan mengambil tindakan yang diperlukan dalam menghadapi nasabah bermasalah,
3. dapat lebih menumbuhkan pemahaman pengawasan, yang merupakan fungsi sangat penting dalam aktivitas operasional, dan
4. faktor sejarah krisis Perbankan Nasional.

Sebagai lembaga intermediasi keuangan berbasis kepercayaan sudah seharusnya bank konvensional dan bank syariah khususnya menerapkan system manajemen risiko. Hal tersebut sesuai dengan peraturan Bank Indonesia No.5/8/PBI/2003 tentang penerapan manajemen risiko bagi bank umum, yang mengatur agar masing-masing bank menerapkan manajemen risiko sebagai upaya meningkatkan efektivitas *Prudential Banking*.³³

Penerapan manajemen risiko pada perbankan mempunyai sasaran agar setiap potensi kerugian yang akan datang dapat diidentifikasi oleh manajemen sebelum transaksi, atau pemberian pembiayaan dilakukan. Dan konsep manajemen risiko yang terintegrasi, diharapkan mampu memberikan suatu *sort and quick report* kepada *board of directors* guna mengetahui *risk exposure* yang dihadapi bank secara keseluruhan.

Resiko dapat didefinisikan sebagai suatu potensi terjadinya suatu peristiwa

³³ *Ibid*, hal 153

(*events*) yang dapat menimbulkan kerugian. Resiko yaitu suatu kemungkinan akan terjadinya hasil yang tidak diinginkan, yang dapat menimbulkan kerugian apabila tidak diantisipasi serta tidak dikelola semestinya. Resiko dalam bidang perbankan merupakan suatu kejadian potensial baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif pada pendapatan maupun permodalan bank. Resiko-resiko tersebut tidak dapat dihindari namun dapat dikelola dan dikendalikan

Resiko dapat dibedakan atas dua kelompok besar yaitu resiko yang sistematis (*systematic risk*), yaitu resiko yang diakibatkan oleh adanya kondisi atau situasi tertentu yang bersifat makro, seperti perubahan situasi politik, perubahan kebijakan ekonomi pemerintah, perubahan situasi pasar, situasi krisis atau resesi, dan sebagainya yang berdampak pada kondisi ekonomi secara umum; dan Resiko yang tidak sistematis (*unsystematic risk*) yaitu resiko yang unik, yang melekat pada suatu perusahaan atau bisnis tertentu saja.

Dengan adanya peraturan dari BI yang mengatur tentang manajemen resiko, maka pihak bank betul-betul menganalisa calon nasabahnya agar dapat meminimalisir terjadinya resiko, yaitu dengan cara meninjau usaha nasabah. Pihak bank akan melakukan peninjauan terhadap usaha dan anggunan nasabah.

Selain meninjau usaha, pihak bank menerapkan manajemen resiko dalam internal bank itu sendiri yang dilakukan dengan cara pembentukan komite pembiayaan sampai pemegang limid tertentu. Dalam komite internal itu sendiri,

terdapat *risk management commite*³⁴ yang akan menganalisa setiap berkas pembiayaan calon nasabah untuk menentukan layak atau tidaknya. Semata-mata dilakukan untuk mencegah terjadinya wanprestasi dan meminimalisir terjadinya resiko.

3.2 Upaya Evaluasi dalam Penyelesaian Yang Dilakukan Manajemen BMI terhadap Wanprestasi Nasabah pada Pembiayaan KPR

3.2.1 Tindakan-tindakan yang Diambil Pihak Bank Apabila Terjadinya Wanprestasi pada Pembiayaan KPR

Begitu banyak usaha yang dilakukan oleh pihak bank dalam meminimalisir resiko terjadinya wanprestasi nasabah, terutama pada produk pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR). Akan tetapi masih ada nasabah yang tetap melakukan wanprestasi, baik itu secara unsur kesengajaan ataupun unsur tidak kesengajaan. Karena nasabah telah melakukan wanprestasi, maka pihak bank langsung bertindak untuk melakukan upaya penyelesaian.

Adapun tindakan-tindakan yang diambil pihak bank jika telah terjadinya wanprestasi dari pihak nasabah adalah sebagai berikut:

1. Surat pemberitahuan bahwa telah melakukan wanprestasi
2. Surat teguran, dan
3. Surat peringatan 1, 2, dan 3

Setelah tiga tahapan diatas disikapi dengan baik oleh nasabah, maka bank akan melakukan pendekatan kepada nasabah untuk lebih mengetahui penyebab

³⁴ Komite yang dibentuk oleh bank untuk menganalisis dan mempelajari berkas-berkas calon nasabah.

terjadinya wanprestasi yang menyebabkan permasalahan dalam pembiayaan KPR.

Penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank syariah, menguraikan secara garis besar cara penanggulangan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan melalui upaya-upaya yang bersifat preventif (pencegahan) dan upaya-upaya yang bersifat represif/kuratif. Upaya yang bersifat preventif menurutnya, dilakukan oleh bank sejak permohonan pembiayaan diajukan nasabah, pelaksanaan analisa yang akurat terhadap data pembiayaan, pembuatan perjanjian pembiayaan yang benar, pengikatan agunan yang menjamin bank, sampai dengan pemantauan atau pengawas terhadap pembiayaan yang diberikan. Sedangkan upaya-upaya yang bersifat represif adalah upaya-upaya penanggulangan yang bersifat penyelamatan atau penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah.

Salah satu upaya dalam penyelamatan pembiayaan bermasalah, diantaranya melalui dengan *restrukturisasi* yang selama ini termuat dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah. Di PBI tersebut dijelaskan bahwa, restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Dalam restrukturisasi ini terdiri dari:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan jadwal pembayaran nasabah atau jangka waktu tertentu.
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu upaya perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan atau pemberian potongan sepanjang

tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus di bayarkan kepada bank.

c. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada rescheduling atau reconditioning, antara lain meliputi:

- Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank
- Konversi akad pembiayaan.
- Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah jangka waktu menengah.
- Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

Pada PBI No 8/12/2006 tanggal 10 Juli 2006 tentang Laporan Bank Umum, penjelasan pasal 2 ayat (4) huruf g. Menyebutkan: “Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan pembiayaan, piutang dan atau ijarah terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban.³⁵

Sementara PBI No 8/21/PBI/2006 tanggal 5 Oktober 2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah, pasal 1 butir 31, menyebutkan: Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan penyediaan dana terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya dengan mengikuti

³⁵ Peraturan Bank Indonesia Tentang Bank Syariah Tahun 2000 s/d 2011.

ketentuan yang berlaku yaitu fatwa Dewan Syariah Nasional dan Standar Akutansi Keuangan yang berlakuk bagi bank syariah.

Atas dasar ketentuan ini dapat disimpulkan, tujuan penyelamatan pembiayaan merupakan upaya dan langkah langkah restrukturisasi yang dilakukan bank dengan mengikuti ketentuan yang berlaku agar pembiayaan yang tidak lancar menjadi lancar kembali. Jika dalam ketentuan-ketentuan Bank Indonesia restrukturisasi pembiayaan meliputi: Penurunan imbalan atau bagi hasil, pengurangan tungkakan imbalan atau bagi hasil, pengurangan tunggakan pokok pembayaran, perpanjangan jangka waktu pembiayaan, penambahan fasilitas pembiayaan, pengambilalihan aset debitor sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan konversi pembiayaan menjadi penyertaan pada perusahaan debitor.

Langkah-langkah tersebut dalam pelaksanaannya bisa dilakukan secara bersamaan, misalnya memberikan keringanan jumlah kewajiban disertai dengan kelonggaran waktu pelunasan, perubahan syarat perjanjian dan sebagainya. Dalam kombinasi ini tidak bisa diperlukan apabila dengan penjumlahan hutang dan konversi pinjaman menjadi penyertaan, pembiayaan debitor menjadi lunas. Demikian metode restrukturisasi hutang di bank syariah.

Jika tahapan-tahapan diatas tidak dapat dipenuhi oleh nasabah debitor yang melakukan wanprestasi. Maka pihak bank akan melakukan eksekusi jaminan. Ada dua cara yang akan dilakukan, pertama dengan cara lelang dan yang kedua dengan cara litigasi.

3.2.2 Sanksi-sanki yang Diberikan Oleh Pihak Bank Kepada Nasabah Bila terjadi Wanprestasi.

Seorang nasabah yang mempunyai kemampuan ekonomis dilarang menunda penyelesaian utangnya dalam *murabahah*. Bila seorang pemesan menunda penyelesaian utang tersebut, pembeli dapat mengambil tindakan: mengambil prosedur hukum untuk mendapatkan kembali utang itu dan mengklaim kerugian finansial yang terjadi akibat penundaan.³⁶

Rasulullah SAW pernah mengingatkan pengutang yang mampu tetapi lalai dalam salah satu haditsnya yang berbunyi: Yang melalaikan pembayaran utang (padahal ia mampu) maka dapat dikenakan sanksi dan dicemarkan nama baiknya (*semacam black list-pen*). Hadits ini memberikan signal kepada pihak lembaga keuangan syariah bahwa sanksi harus diberikan kepada nasabah mampu namun sengaja menunda-nunda waktu dalam pembayarannya.

Hanya saja di dalam praktiknya, penerapan perintah tersebut merupakan celah potensial bagi nasabah yang mungkin lalai untuk melunasi hutang mereka padahal mereka mampu melunasinya. Dengan demikian, pihak bank akan memmmberi saksi kepada nasabahnya yang melakukan wanprestasi, dengan merujuk kepada fatwa-fatwa yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN).

- a. Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran

³⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h.10.5

Di antara keputusan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional³⁷ adalah No.17/DSN-MUI/IX/2000, tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran, sebagai berikut:³⁸

Pertama: ketentuan Umum

- a. Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja.
- b. Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force major* tidak boleh dikenakan sanksi.
- c. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.
- d. Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir* yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- e. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
- f. Dan yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

Kedua : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika

³⁷ Dewan Syariah Nasional dibentuk oleh MUI pada tahun 1999. Lembaga ini saat ini beranggotakan para ahli hukum Islam dan para ahli serta para praktisi ekonomi, terutama sektor keuangan, baik bank maupun non-bank. Dimana fungsi utama lain dari lembaga ini adalah meneliti dan memberi fatwa bagi produk-produk yang dikembangkan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Lebih lanjut lihat Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 235. Lihat juga Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah: Lingkup Peluang, Tantangan dan Prospek*, (Jakarta: Alvabet, 1999).

³⁸Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, Diterbitkan oleh DSN-MUI, *Himpunan Dewan Syariah Nasional*, (Jakarta: Intermedia, 2003).

terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah terjadi kesepakatan melalui musyawarah.

Ketiga: Fatwa ini berlaku sejak ditetapkannya dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

A. Keputusan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional ini didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut.³⁹

1. Bahwa masyarakat banyak memerlukan pembiayaan dari Lembaga keuangan Syariah (LKS) berdasarkan pada prinsip jual beli maupun akad lain yang pembayarannya kepada LKS dilakukan secara angsuran.
2. Bahwa nasabah mampu terkadang menunda-nunda kewajiban pembayarannya baik dalam akad jual beli maupun akad yang lain, pada waktu yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan di antara kedua belah pihak.
3. Bahwa masyarakat dalam hal ini pihak LKS, meminta fatwa kepada DSN tentang tindakan atau sanksi apakah yang dapat dilakukan terhadap nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran tersebut menurut Syariah Islami.
4. Bahwa oleh karena itu, DSN perlu menetapkan fatwa tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran menurut prinsip Syariah Islam, untuk dijadikan pedoman bagi LKS.

B. Dalil-dalil yang digunakan oleh Dewan Syraiah Nasional dalm menetapkan

³⁹ *Ibid*, h. 103-105.

fatwa tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran.⁴⁰

1. Firman Allah QS. al- Ma'idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu ..."

2. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

"Perdamaian 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."

3. Hadis Nabi riwayat jama'ah (Bukhari dari Abu Hurairah, Muslim dari Abu Hurairah, Tirmidzi dari Abu Hurairah dan Ibn Umar, Nasa'i dari Abu Hurairah, Abu Daud dari Abu Hurairah, Ibn Majah dari Abu Hurairah dan Ibn Umar, Ahmad dari Abu Hurairah dan Ibn Umar, Malik dari Abu Hurairah, dan Darimi dari Abu Hurairah):

مَطْلُ الْعَبِيِّ ظُلْمٌ ...

"Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman ..."

4. Hadis Nabi riwayat Nasa'i dari Syuraib bin Suwaid, Abu Dawud dari Syuraib bin Suwaid, Ibn Majah dari Syuraib bin Suwaid, dan Ahmad dari Syuraib bin Suwaid:

لِي الْوَاحِدِ يُحِلُّ عِرْضَهُ وَعُقُوبَتَهُ.

"Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya."

⁴⁰ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda Pembayaran.

5. Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah dari 'Ubadah bin Shamit, riwayat Ahmad dari Ibnu 'Abbas, dan Malik dari Yahya:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ.

"Tidak boleh membahayakan diri sendiri dan tidak boleh pula membahayakan orang lain."

6. Kaidah fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ إِلَّا بِأَحَدٍ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

الضَّرْرُ يُزَالُ.

"Bahaya (beban berat) harus dihilangkan."

Telaah terhadap fatwa Dewan Syariah Nasional tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran.

Berdasarkan fatwa tersebut, para nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dapat dikenakan sanksi yang didasarkan pada prinsip ta'zir⁴¹, yaitu bersifat menyerahkan dan demi perbaikan serta bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani. Selama ini bila nasabah lalai melunasi pembiayaan bank mereka

⁴¹Ta'zir menurut bahasa yaitu mashdar (kata dasar) dari „azzara yang berarti menolak dan mencegah kejahatan, juga berarti menguatkan, memuliakan dan membantu. Dalam al-Qur'an disebutkan: Ta'zir juga berarti hukuman yang berupa memberi pelajaran. Disebut ta'zir karena hukuman tersebut sebenarnya mengalangi si terhukum untuk tidak kembali kepada jarimah atau dengan kata lain membuatnya jera. Para fuqaha mengartikan ta'zir dengan hukuman yang tidak ditentukan oleh al-Qur'an dan hadits yang berkaitan dengan kejahatan yang melanggar hak Allah dan hak hamba yang berfungsi untuk memberi pelajaran kepada si terhukum dan mencegahnya untuk tidak mengulangi kejahatan serupa. Ta'zir sering juga disamakan oleh fuqaha dengan hukuman terhadap setiap maksiat yang tidak diancam dengan hukuman had atau kaffarah. (Lebih lanjut lihat, Abu Ishaq al-Syirazi, *Al Muhadzdzab*, (Mesir: Isa al-Babi al-Halabi, t.t. hal. 289).

dikenakan denda.

Denda tersebut ditujukan guna mendisiplinkan nasabah dan bertanggung jawab atas janji yang dibuatnya kepada bank. Lalu dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial, karena sifatnya, denda yang dibayar nasabah tidak boleh dijadikan sebagaimana pendapatan, akan tetapi dimasukkan pada dana sosial yang akan disalurkan pada pembiayaan dengan akad Al-Qard al-Hasan.⁴²

Sementara itu, dalam sistem bank konvensional selama ini, bila nasabah lalai melunasi hutangnya pada bank atau lalai dalam memenuhi kewajibannya terhadap bank pada waktu yang telah ditentukan, mereka dikenakan denda dan denda tersebut dapat diklaim sebagai pendapatan bank. Sedangkan dalam sistem perbankan syariah denda tersebut tidak dapat diklaim sebagai pendapatan, bahkan dana yang didapat dari denda tersebut harus dimasukkan pada dana sosial yang akan disalurkan pada pembiayaan dengan akad al-Qard al-Hasan.

Adanya sanksi berupa denda yang ditetapkan DSN tersebut terkesan bahwa memberi celah kepada para nasabah untuk mengulur-ulur waktu yang sudah disepakati. Sementara dalam hal ini pihak bank syariah sangat dirugikan dengan perilaku nasabah yang lalai tersebut.

⁴²Qard Hasan (Pinjaman Kebajikan) ini adalah jenis pinjaman tanpa laba (*zero return*) di mana Al-Qur'an mendorong kaum muslim agar mengadakannya untuk kalangan yang membutuhkan. Peminjam berkewajiban mengembalikan hanya pokok pinjamannya saja, tetapi boleh memberikan kelebihan (*margin*) menurut kebijaksanaannya. Peminjam qard hasan juga mendapatkan manfaat dari berbagai macam layanan dan keuangan serta diberikan kepada lembaga-lembaga amal untuk mendapat aktivitas-aktivitas mereka. Pembayaran kembali dilakukan selama suatu periode yang disepakati oleh kedua pihak. Pungutan biaya layanan yang tidak seberapa atas pinjaman ini dibolehkan asalkan berdasarkan atas biaya pengurusan pinjaman yang sesungguhnya dan tidak dikaitkan dengan jumlah atau batas waktu pinjaman. (Lebih lanjut lihat Latifa M. Alquaid dan merryn K. Lewis, *Perbankan Syariah: Prinsip, Praktek dan Prospek*, (Alih bahasa Burhan Wirasubrata, Jakarta: Serambi, 2003, h. 90-91)

Sehubungan dengan hal tersebut, dalam prakteknya unsur denda terdiri dari dua komponen, yang pertama denda *penalty*/hukuman atas keterlambatan membayar dan yang kedua biaya penagihan ke tempat nasabah terkait seperti ongkos tagih dan biaya transportasi, sedangkan mengenai pembukuannya uang *penalty* bukanlah hak bank syariah dan karenanya tidak dapat secara akuntansi diakui sebagai unsur pendapatan tetapi lebih tepat dibukukan ke rekening dana sosial. Sedangkan biaya dalam proses penagihan(uang jasa penagihan) dan biaya transportasi yang bisa dijadikan pendapatan bagi pihak bank.

Sementara ini dalam sistem bank syariah biaya yang dikeluarkan dalam proses penagihan tidak dapat ditutupi oleh dana denda, karena dana tersebut menjadi dana sosial, sehingga hal ini menjadi beban tersendiri bagi pihak bank syariah dan hal ini dirasa kurang adil bagi pihak bank syariah.

Sekilas bila dicermati pasal 4, 5 dan 6 dari ketentuan umum dalam fatwa DSN tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran, tampak bahwa pihak bank syariah kurang diuntungkan dalam hal pembiayaan terhadap proses penagihan, bahkan cenderung menjadi rugi. Selain itu, kerugian hanya dibebankan nasabah yang nakal dan lalai membayar, bukan karena *force major*.⁴³ Jika kejadiannya adalah *force major* maka tidak perlu ada ganti rugi.

Sanksi denda merupakan refleksi yang diderita bank akibat tidak terbayarnya hutang tepat waktu. Ini menunjukkan bahwa dalam penyelesaian hutang pun bank syariah telah menggunakan cara untuk menjamin agar hutang

⁴³Suatu kesalahan, akibat yang bukan karena suatu kesengajaan atau akibat dari sesuatu yang berada di luar kemampuan dan kontrol nasabah, misalnya adalah yang diakibatkan oleh bencana alam.

dilunasi tepat pada waktunya dan jika tidak maka kerugian ditanggung oleh nasabah.

Bila dicermati lebih mendalam dengan ketentuan fatwa Dewan Syariah Nasional tersebut bukan nasabah yang menanggung kerugian akibat kelalaiannya, namun pihak bank syariah yang menanggung kerugian akibat kelalaiannya karena sejumlah uang denda yang didapat dari nasabah tidak bisa dipergunakan sebagai pendapatan akan tetapi hanya bisa dipergunakan sebagai dana sosial yakni *al-Qardul Hasan* yang berarti pula bahwa bank syariah bukan diuntungkan dengan penetapan sanksi denda tersebut namun justru merugi.

Dari raian di atas memperlihatkan dengan jelas bahwa sanksi denda yang diberlakukan bagi nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran yang didasarkan pada prinsip *ta'zir* bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.

Namun sanksi berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani tersebut tidak dapat diklaim sebagai pendapatan bank syariah dan hanya bisa dimasukkan pada dana sosial yang selanjutnya akan disalurkan pada pembiayaan dengan akad *al-Qard al-Hasan*.

Sehingga kerugian yang sepenuhnya ditanggung oleh pihak bank syariah yakni sebesar biaya proses penagihan (ganti rugi) dan biaya tersebut seharusnya dibebankan kepada nasabah mampu yang telah menunda-nunda pembayaran hutang.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dengan adanya sanksi yang ditetapkan oleh DSN atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran

hutang sepenuhnya merugikan pihak bank syariah.



BAB EMPAT

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana tersebut di atas, maka dari itu penulis menyimpulkan beberapa hal, yaitu:

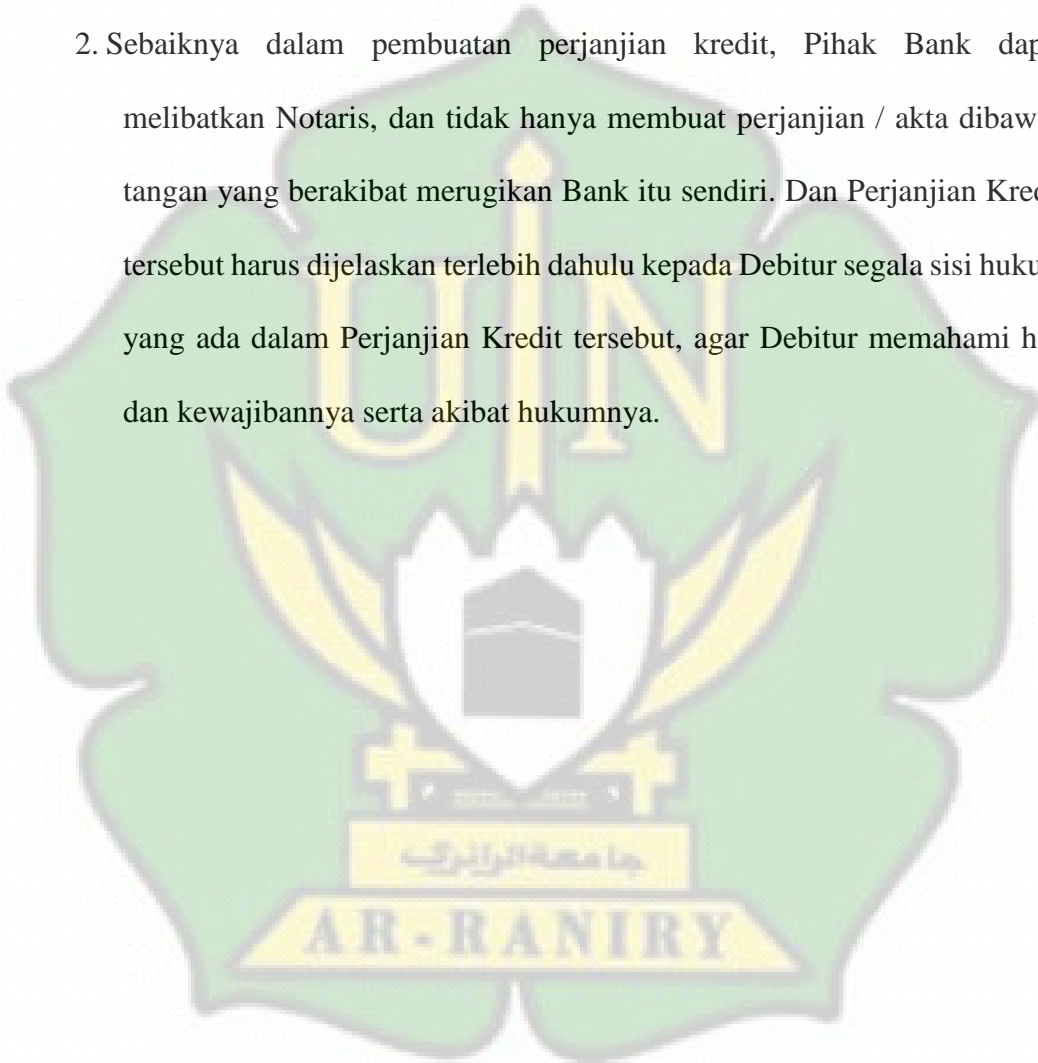
1. Pihak bank melakukan usaha pencegahan terjadinya wanprestasi dengan cara menggunakan konsep *prudensian banking*, konsep ini harus dimiliki oleh setiap lembaga keuangan untuk lebih berhati-hati dalam menjaga keutuhan lembaga tersebut.
2. Apabila nasabah debitur melakukan wanprestasi, maka pihak bank melakukan analisa kembali terhadap keuangan nasabah. Apa penyebab yang menyebabkan nasabah tersebut melakukan wanprestasi.
3. Jika Nasabah melakukan wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya dalam hal angsuran dan atau pelunasan pembiayaan kredit, maka obyek jaminan akan dieksekusi (eksekusi jaminan), dan uang hasil penjualan digunakan untuk melunasi hutang Debitur di Bank. Penjualan dapat dengan cara :
 - Lelang
 - Litigasi

B. Saran.

1. Sebaiknya untuk mencegah adanya wanprestasi, mungkin ada baiknya Bank

melakukan penelitian atau yang lebih dikenal OTS (On The Spot) terhadap jaminan Debitur. Apakah benar Debitur mampu menyelesaikan Kredit yang dilakukan di Bank tersebut. Hal tersebut untuk mengurangi adanya kredit macet yang banyak terjadi di dunia perbankan sekarang.

2. Sebaiknya dalam pembuatan perjanjian kredit, Pihak Bank dapat melibatkan Notaris, dan tidak hanya membuat perjanjian / akta dibawah tangan yang berakibat merugikan Bank itu sendiri. Dan Perjanjian Kredit tersebut harus dijelaskan terlebih dahulu kepada Debitur segala sisi hukum yang ada dalam Perjanjian Kredit tersebut, agar Debitur memahami hak dan kewajibannya serta akibat hukumnya.



DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Dewi Gemala, dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Ed.1 Cet. 2, Jakarta: Kencana, 2006.
- Hadisoepurato, Hartono, *Seri Hukum Perdata Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Penerbit Liberty, 1984.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Penerbit PT. Intermasa, 1985.
- Syamsudin M, Qirom, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, 1985
- Haroen, Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000
- Pramono, Nindyo, *Hukum Komersil*, Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1985
- Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2005
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2005
- Yuliawan, Agus. "Potensi Bank Syariah Kelola Pembiayaan Perumahan." Info PKES: Media Komunikasi Ekonomi Syariah, No. 6 (November 2010)
- Zulkifli, Sunarto. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim. 2007.
- Syafi'i Antonio, M. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Cet.1. Jakarta: Gema Insani Press. 2001.
- , *Bank Syariah: Suatu Pengenalan Umum*. Cet.2. Jakarta: Tazkia Institut. 2000.
- Remy Sjahdeini, Sutan. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Cet.1. Jakarta: Pustaka Grafiti. 1999.

Product Development Division. *Pedoman Pengembangan Produk PT. Bank Muamalat Indonesia*. 2011.

Poerwandari, Kristi. *Pendekatan Kualitatif untuk Penelitian Perilaku Manusia*. Ed.3. Jakarta: LPSP3 UI. 2005.

Karim, Adiwarmanto. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Edisi Pertama. Cet.4 Jakarta: IIT Indonesia. 2003.

Hasan, Zubairi. *UU Perbankan Syariah: Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*. Jakarta: Rajawali Pers. 2009.

J Fabozzi, Frank, dkk. *Pasar dan Lembaga Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat. 1999.

J Moeleong, Lexy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Cet.11. Bandung: PT.Remaja Rosdakarya. 2009.

“UU Perbankan Syariah.” Diakses 6 Mei 2011, pukul 11.27 WIB dari <http://www.bi.go.id>

Usman, Rachmadi. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Kasmir.2010. *Manajemen Perbankan*. Edisi Revisi. Cetakan kesembilan. Jakarta : Rajawali Press.

Kumpulan Fatwa-Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN)