

**SISTEM PENYITAAN OBJEK PROPERTI PADA PEMBIAYAAN
MURABAHAH BERMASALAH DI BANK SYARIAH MANDIRI CABANG
BANDA ACEH
(Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

MAULIDAR M. JAKFAR
NIM. 150102079
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM - BANDA ACEH
1441 H / 2019 M**

**SISTEM PENYITAAAN OBJEK PROPERTI PADA PEMBIAYAAN
MURABAHAH BERMASALAH DI BANK SYARIAH MANDIRI CABANG
BANDA ACEH
(Suatu Penelitian Penyelesaian Wanprestasi)**

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)
dalam Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

MAULIDAR M. JAKFAR

Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah
NIM: 150102079

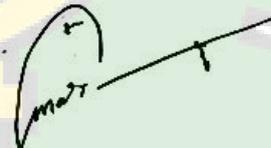
Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,



Prof. Dr. Al Yasa'Abubakar, MA
NIP. 195301121982031008

Pembimbing II,



Azka Amalia Jihad, S.HI., M.E.I
NIP. 199102172018032001

AR-RANIRY

**SISTEM PENYITAAN OBJEK PROPERTI PADA PEMBIAYAAN
MURABAHAH BERMASALAH DI BANK SYARIAH MANDIRI
CABANG BANDA ACEH
(Suatu Penelitian Penyelesaian Wanprestasi)**

SKRIPSI

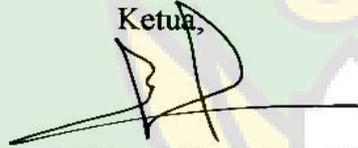
Telah Diuji oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry dan Dinyatakan Lulus
Serta diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S.1) dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/Tanggal:

Senin, 23 Desember 2019 M
26 Rabiul Akhir 1441 H

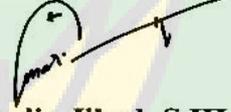
di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi:

Ketua,



Prof. Dr. Al Yasa' Abubakar, MA
NIP: 195301121982031008

Sekretaris,



Azka Amalia Jihad, S.H.L., M.E.I
NIP: 199102172018032001

Penguji I,



Dr. Ridwan Nurdin, MCL
NIP: 196607031993031003

Penguji II,



Zaiyad Zubaidi, MA
NIDN: 2113027901

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam, Banda Aceh



Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D
NIP: 19703032008011015



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Maulidar M.Jakfar
NIM : 150102079
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah 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 karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang 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 Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 23 Desember 2019
Yang Menyatakan



(Maulidar M.Jakfar)

ABSTRAK

Nama : Maulidar M. Jakfar
NIM/Prodi : 150102079/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Sistem Penyitaan Objek Properti pada Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)
Tanggal Munaqasyah : 23 Desember 2019
Tebal Skripsi : 81 halaman
Pembimbing I : Prof. Dr. Al Yasa' Abubakar, MA
Pembimbing II : Azka Amalia Jihad, S.HI., M.E.I
Kata Kunci : Penyitaan, objek properti, pembiayaan *murabahah*, wanprestasi

Pembiayaan *murabahah* properti pada Bank Syariah Mandiri (BSM) harus memenuhi prinsip kehati-hatian dan pertanggung jawaban risiko agar terhindar dari wanprestasi yang menyebabkan pembiayaan bermasalah. Manajemen risiko pada BSM adalah dengan menyertakan jaminan berupa objek properti. Yang menjadi fokus dalam penelitian ini bagaimana prosedur penyitaan objek pembiayaan dalam bentuk properti pada BSM cabang Banda Aceh, bagaimana penetapan dan perhitungan hak bank pada objek properti yang disita oleh BSM cabang Banda Aceh, dan perspektif UU No. 21 Tahun 2008. Penelitian ini termasuk jenis *field research*, dengan teknik pengumpulan data melalui *interview* dan telaah dokumentasi. Berdasarkan hasil analisis data prosedur penyitaan objek properti dapat dilakukan oleh BSM itu sendiri dengan memasang papan nama atau plang yang memuat keterangan mengenai tanah dan bangunan tersebut dalam pengawasan bank pada objek atau melalui pengadilan yaitu dengan sita eksekusi yang kemudian diteruskan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk dilakukan pelelangan. Dari hasil pelelangan agunan, pihak bank akan mengambil hak sebesar sisa kewajiban nasabah yaitu Pokok Utang+Margin. Pihak debitur juga memiliki kewajiban untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul terhadap pelelangan agunan baik itu biaya penilaian ulang agunan independen melalui Kantor Jasa Penilaian Publik, biaya pendaftaran lelang, biaya iklan pengumuman lelang di surat kabar, dan biaya lelang untuk Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sebesar 2% dari hasil penjualan agunan. Menurut perspektif UU No. 21 Tahun 2008 mengenai penyitaan objek properti pada pembiayaan *murabahah* di BSM, dalam pelaksanaannya bank telah melakukan prosedur penyitaan sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga jarang adanya gugatan yang disampaikan oleh debitur yang merasa dirugikan dengan pelaksanaan penyitaan tersebut. Sedangkan mengenai agunan yang diambil alih (AYDA) belum pernah dilakukan oleh BSM disebabkan prosedurnya yang rumit dan lama karena harus berurusan dengan kantor pusat di Jakarta.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, shalawat dan salam kita panjatkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW serta para sahabat, tabi'in, dan para ulama. Alhamdulillah atas izin Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat merampungkan skripsi dengan judul “Sistem Penyitaan Objek Properti pada Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)” untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata satu pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

Penulis menyadari, bahwa skripsi ini terdapat banyak kesulitan dan hambatan disebabkan keterbatasan ilmu, dan berkat adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, maka kesulitan tersebut dapat diatasi. Maka dari itu penulis mengucapkan rasa hormat dan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Al Yasa'Abubakar, MA selaku pembimbing I yang telah memberikan banyak motivasi hingga terselesainya skripsi ini, dan Ibu Azka Amalia Jihad, S.HI., M.E.I selaku pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik.
2. Bapak Arifin Abdullah, S.H.I., MH selaku ketua prodi Hukum Ekonomi Syariah dan dosen-dosen yang telah membekali ilmu kepada penulis sejak semester pertama hingga akhir

3. Bapak Syarifuddin, S.Ag., M.Hum. selaku Penasehat Akademik. Bapak Muhammad Siddiq, MH, Ph.D selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum. Bapak Jabbar Sabbil, MA selaku wadek I, Bapak Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si selaku wadek II, Bapak Saifuddin Sa'dan, S.Ag., M.Ag selaku wadek III.
4. Teristimewa kepada Ayahanda tercinta M. Jakfar M. Nur, Ibunda tercinta Nilawati Ansari, Abang saya Rahmattullah dan Juniazi, dan Adik saya Muhajir dan M.Fadhil yang selalu memberi dukungan, kasih sayang dan senantiasa memberikan doa kepada saya agar dapat menyelesaikan studinya, semoga mereka tetap dalam lindungan Allah SWT.
5. Teristimewa kepada sahabat karib khususnya Zulfahnum, Nurul Miranda, Rahmi Meutia, Raziatul Hayati, Amalia Musri, Wirna Yanti, Rahmi Wahyuni, Fitria Yunita, Muksal Baihaqi, Turhamun, Khairul Umam, Ziya Ulhaq, M. Indra nuralim dan kawan-kawan seperjuangan jurusan HES 2015 lainnya.

Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat dan karunia-Nya dengan balasan yang tiada tara kepada semua pihak yang telah membantu hingga terselesainya skripsi ini.

Di akhir tulisan ini, penulis sangat menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, penulis berharap skripsi ini bermanfaat terutama bagi penulis sendiri dan juga kepada para pembaca.

Banda Aceh, 12 Desember 2019

Maulidar M. Jakfar

TRANSLITERASI ARAB LATIN DAN SINGKATAN

KEPUTUSAN BERSAMA MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 158 Tahun 1987

Nomor: 0543 b/u/1987

Tentang

TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilam Bangkan		١٦	ط	t	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		١٧	ظ	z	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		١٨	ع	'	
4	ث	ṡ	s dengan titik di atasnya	١٩	غ	g	
5	ج	J		٢٠	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	٢١	ق	q	
7	خ	Kh		٢٢	ك	k	
8	د	D		٢٣	ل	l	
9	ذ	Ẓ	z dengan titik di atasnya	٢٤	م	m	
10	ر	R		٢٥	ن	n	
11	ز	Z		٢٦	و	w	
12	س	S		٢٧	ه	h	
13	ش	Sy		٢٨	ء	'	
14	ص	ṡ	s dengan titik di bawahnya	٢٩	ي	y	

15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				
----	---	---	----------------------------	--	--	--	--

2. Konsonan

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>Dhammah</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 dan ya</i>	ai
◌ِ وَ	<i>Fathah dan wau</i>	au

Contoh:

كيف : *skaiifa*

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
اَ / اِي	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	ā
اِ / اِي	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	ī
اُ / اِي	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	ū

Contoh:

قَالَ : *qāla*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَقُولُ : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasinya 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 huruf 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:

رَوْضَةُ الْأَطْفَانِ : *rauḍah al-atfāl/ rauḍatul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/ al-Madīnatul
Munawwarah*

طَلْحَةَ : *Ṭalḥah*

Catatan:

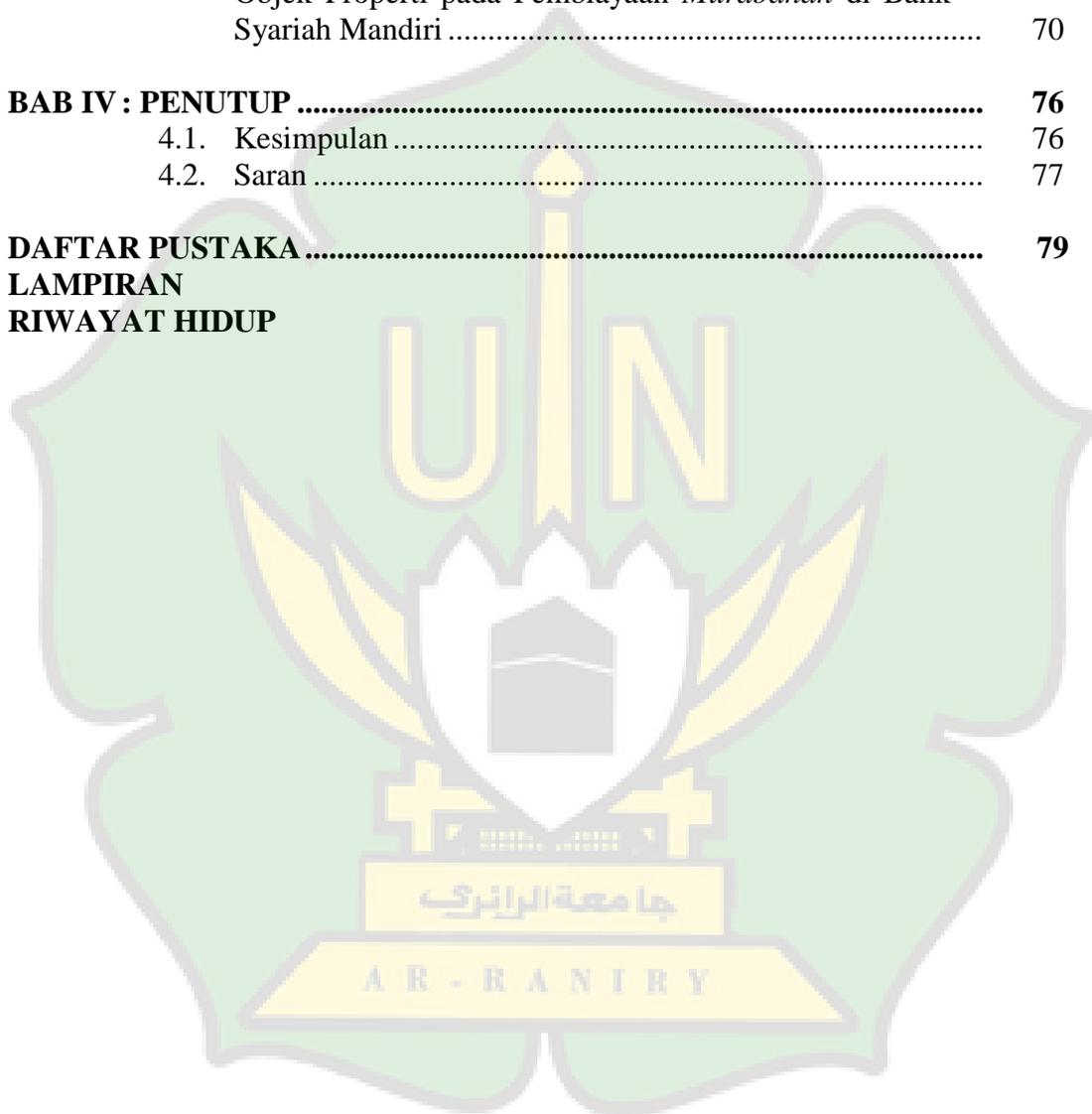
Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad 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 ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
TRANSLITERASI	vii
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah.....	6
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Penjelasan Istilah	7
1.5. Kajian Pustaka	10
1.6. Metode Penelitian	16
1.7. Sistematika pembahasan	20
BAB II : KONSEP <i>MURABAHAH</i>, WANPRESTASI, DAN PENYITAAN DALAM HUKUM INDONESIA.....	22
2.1. <i>Murabahah</i>	22
2.1.1. Pengertian <i>Murabahah</i>	22
2.1.2. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	23
2.1.3. Konsep Pembiayaan <i>Murabahah</i>	25
2.2. Wanprestasi.....	30
2.2.1. Pengertian Wanprestasi.....	30
2.2.2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi	31
2.2.3. Faktor-Faktor Penyebab Wanprestasi	33
2.2.4. Akibat Hukum Wanprestasi	34
2.2.5. Penyelesaian Wanprestasi.....	38
2.3. Penyitaan.....	42
2.3.1. Pengertian Penyitaan.....	43
2.3.2. Tujuan Penyitaan	44
2.3.3. Proses Pelaksanaan Penyitaan	48
BAB III : SISTEM PENYITAAN OBJEK PADA PEMBIAYAAN <i>MURABAHAH</i> BERMASALAH DI BANK SYARIAH MANDIRI	51
3.1. Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bermasalah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh	51

3.2. Prosedur Penyitaan Objek Pembiayaan dalam Bentuk Properti pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh	55
3.3. Penetapan dan Perhitungan Hak Bank pada Objek Properti yang disita oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dari Nasabah Debitur yang Melakukan Wanprestasi	66
3.4. Perspektif UU No. 21 Tahun 2008 Terhadap Penyitaan Objek Properti pada Pembiayaan <i>Murabahah</i> di Bank Syariah Mandiri	70
BAB IV : PENUTUP	76
4.1. Kesimpulan	76
4.2. Saran	77
DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	



BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Sejak Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan syariah dikeluarkan, keberadaan bank syariah di Indonesia semakin meningkat. Meningkatnya keberadaan bank syariah di Indonesia juga didorong oleh tingginya minat masyarakat untuk menyimpan uang mereka di bank syariah. Salah satu pembiayaan yang paling populer digunakan adalah pembiayaan dengan akad *murabahah*, sehingga menjadikan pembiayaan *murabahah* kegiatan dan sumber pendapatan utama bank syariah.

Bai' al-murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.¹ Pembiayaan *murabahah* yang diterapkan di bank syariah yaitu pembiayaan yang diberikan kepada seluruh anggota masyarakat dengan sistem jual beli, yang mana nasabah bertindak sebagai pembeli dan bank sebagai penjual, harga jual bank adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang disepakati dan tercantum dalam akad. Metode pembayaran dapat dilakukan secara tunai (*naqdan*) atau cicilan (*bi staman ajil atau muajjal*).²

¹Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2007), hlm. 101.

²Muhammad Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 223.

Pembiayaan *murabahah* dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan tempat tinggal lainnya serta pemenuhan kebutuhan rumah tangga lain. Untuk pembiayaan *murabahah* dalam bentuk properti terbagi dalam tiga bentuk yaitu, pembelian rumah sudah jadi, pembelian material bangunan termasuk ongkos pembangunannya baik untuk pembangunan rumah dari dasar, melanjutkan pembangunan rumah yang belum selesai maupun untuk merenovasi rumah.³

Pembiayaan pada Bank Syariah membutuhkan kehati-hatian dalam penyalurannya, sehingga adanya jaminan sebagai pegangan pihak bank untuk memastikan debiturnya melakukan prestasi dalam akad yang telah disepakati. Apabila debitur tidak dapat melakukan prestasi seperti apa yang telah di perjanjikan yaitu memenuhi kewajiban dengan membayar hutangnya pada bank, maka terpaksa bank akan melakukan penyitaan terhadap jaminan debitur tersebut. Keadaan yang demikian dikatakan wanprestasi, yang mana wanprestasi tersebut dapat terjadi karena kesalahan debitur baik dengan sengaja ataupun lalai, dan karena keadaan terpaksa (*force majeure*).

Secara umum jaminan berfungsi sebagai jaminan pelunasan pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki pihak debitur merupakan jaminan *immateriil* yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan *immateriil* tersebut diharapkan debitur dapat melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat kebendaan (materiil) berfungsi sebagai *second way out* yang akan

³Wawancara dengan Muhammad Iqbal, Account Maintenance, tanggal 2 September 2019 di Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

dilakukan penjualan/eksekusi agunan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.

Untuk pembiayaan *murabahah* konsumtif pada pembangunan rumah *on building* yang mana bank memantau debitur dalam membiayai keperluannya untuk membeli rumah dan memastikan bahwa pembiayaan benar-benar digunakan oleh debitur sebagaimana peruntukannya. Dalam *first way out* yang menjadi agunan berupa gaji atau pendapatan debitur, maksudnya di dalam pemberian pembiayaan satu-satunya yang diharapkan bank untuk mengembalikan pinjaman adalah dari penghasilan atau gaji debitur.⁴

Manajemen Bank Syariah meskipun telah melakukan uji kelayakan penyaluran pembiayaan *murabahah* kepada nasabah debiturnya, tetap masih mengalami persoalan NPF (*Non Performing Financing*)⁵ yang dilakukan nasabah debiturnya, sehingga menyebabkan berbagai persoalan kolektibilitas. Walaupun bank berupaya untuk menyelamatkan pembiayaan seperti yang diatur dalam PBI No. 13/9/PBI/2011 Tentang perubahan atas PBI No. 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, seperti *restructuring*⁶, *reconditioning*⁷ dan *rescheduling*⁸, namun nasabah debitur tetap melakukan wanprestasi.⁹

⁴Wawancara dengan Muhammad Iqbal, Account Maintenance, tanggal 2 September 2019 di Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

⁵*Non Performing Financing* merupakan pembiayaan yang bermasalah yang terjadi pada perbankan syariah.

⁶*Restructuring* ialah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan dan *equity* bank yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* atau *reconditioning*.

⁷*Reconditioning* ialah upaya penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran atau jadwal waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit *equity* perusahaan.

Dari data yang penulis dapatkan penyebab terjadinya wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* untuk properti ada beberapa faktor, yaitu:

1. Sumber bayar tidak mencukupi untuk membayar kewajiban
2. Hasil dari pendapatan/usaha debitur tidak mampu menutupi kewajiban debitur
3. Usaha debitur tidak berjalan atau mengalami penurunan
4. Debitur bangkrut
5. Permasalahan internal debitur yang dapat mempengaruhi sumber bayar debitur.¹⁰

Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dalam melakukan upaya penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah, bank melakukan penagihan secara intensif yaitu meminta nasabah untuk melunasi semua kewajibannya, kemudian debitur akan dikirimkan surat pemberitahuan jatuh tempo, surat pemberitahuan tunggakan, surat teguran, surat panggilan, surat peringatan (SP) I, II dan III. Apabila kolektibilitas pembiayaan debitur telah mencapai kolektibilitas 5 (macet), maka akan dilakukan penagihan melalui jalur hukum seperti penyitaan dan eksekusi lelang, yang mana sebelumnya debitur akan dikirimkan surat pemberitahuan rencana lelang agunan, hal ini sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 68/DSN-MUI/III 2008, yang berbunyi: “Penyimpanan barang jaminan dalam bentuk bukti yang sah kepemilikan atau sertifikat tersebut

⁸*Rescheduling* adalah upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk *grace periode* baik termasuk besarnya jumlah angsuran atau tidak.

⁹Bank Indonesia, PBI Nomor 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, Jakarta: Bank Indonesia.

¹⁰Wawancara dengan Muhammad Iqbal, Account Maintenance, tanggal 2 September 2019 di Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

tidak memindahkan kepemilikan barang ke *murtahin*. Apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi hutangnya, *marhun* dapat dijual paksa atau dieksekusi langsung baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah”.¹¹ Dalam KHES Pasal 129 berbunyi: “Akad *murabahah* dapat diselesaikan dengan cara menjual obyek akad kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar, atau nasabah melunasi sisa hutangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan obyek akad”.

Sama halnya dalam pembiayaan *murabahah* dalam bentuk properti apabila debitur wanprestasi maka rumah yang menjadi objek properti tersebut akan di sita oleh pihak bank untuk melunasi kewajiban debitur pada bank.

Penyitaan dan penjualan properti dilakukan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang) sebagai lembaga lelang negara atau oleh Pengadilan. Properti yang dieksekusi tersebut kemudian akan dilelang untuk umum. Pelelangan properti nasabah debitur harus dilakukan sesuai dengan mekanisme pasar agar tidak merugikan nasabah debiturnya.¹²

Berdasarkan hal-hal diatas, maka diperlukan suatu penelitian terhadap penyitaan objek properti pada pembiayaan *murabahah* bermasalah di Bank Aceh Syariah. Dengan demikian, penulis berkeinginan untuk mengangkat tersebut dalam sebuah karya ilmiah yang berjudul mengenai **“Sistem Penyitaan Objek Properti pada Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah di Bank Syariah Mandiri (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)”**.

¹¹Fatwa DSN-MUI Nomor: 68/DSN-MUI/III 2008 tentang *Rahn Tasjily*.

¹²Wawancara dengan Muhammad Iqbal, Account Maintenance, tanggal 2 September 2019 di Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan masalah yang ingin diteliti lebih lanjut oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur penyitaan objek pembiayaan dalam bentuk properti pada Bank Syariah Mandiri Banda Aceh?
2. Bagaimana penetapan dan perhitungan hak bank pada objek properti yang disita oleh Bank Syariah Mandiri dari nasabah debitur yang melakukan wanprestasi?
3. Bagaimana perspektif UU No. 21 Tahun 2008 terhadap penyitaan objek properti pada pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan di atas, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana penetapan dan perhitungan hak bank pada objek properti yang disita oleh Bank Syariah Mandiri dari nasabah debitur yang melakukan wanprestasi
2. Untuk mengetahui bagaimana prosedur penyitaan objek pembiayaan dalam bentuk properti pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh
3. Untuk mengetahui bagaimana perspektif UU No. 21 Tahun 2008 terhadap penyitaan objek properti pada pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri

1.4. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari kekeliruan pemahaman yang akan terjadi dalam memahami istilah-istilah yang terdapat di dalam judul proposal ini, maka diperlukan adanya penjelasan terhadap istilah-istilah tersebut. Adapun penjelasan istilah-istilah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Sistem Penyitaan

Sistem berasal dari bahasa Latin (*system*) dan bahasa Yunani (*sustema*) adalah suatu kesatuan usaha yang terdiri dari bagian-bagian yang berkaitan satu sama lain yang berusaha mencapai suatu tujuan dalam suatu lingkungan kompleks.¹³ Sistem juga merupakan kesatuan bagian-bagian yang saling berhubungan yang berada dalam suatu wilayah serta memiliki item-item penggerak.

Penyitaan adalah serangkaian tindakan penyidik untuk mengambil alih dan atau benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud untuk kepentingan pembuktian dalam penyidikan, penuntutan dan peradilan.¹⁴ Tetapi dalam penelitian ini penyitaan yang dimaksud ialah suatu tindakan penahanan objek properti oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) disebabkan karena terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah terhadap pembiayaan objek properti.

¹³Marimin, Hendri Tanjung dan Haryo Prabowo, *Sistem Informasi Manajemen Sumber Daya Manusia*, (Jakarta:Grasindo, 2006), hlm.1.

¹⁴Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 1 angka (16).

Jadi yang dimaksud dengan sistem penyitaan yaitu suatu proses penahanan objek properti oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKN) atau Pengadilan.

2. Objek Properti

Kata properti berasal dari bahasa Inggris “*property*” yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Properti merupakan harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan.¹⁵ Di Indonesia, istilah properti identik dengan real estate, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang.

3. Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah

Murabahah berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) yaitu transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya dan bertindak sebagai penjual sedangkan nasabah bertindak sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*).

Pembiayaan *Murabahah* adalah perjanjian jual-beli antara bank dengan nasabah, di mana bank membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati di awal perjanjian antara bank syariah dan nasabah.¹⁶

¹⁵Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, diakses tanggal 31 Desember 2018.

¹⁶Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Jakarta, Kencana, 2012), hlm. 222.

Pembiayaan *murabahah* bermasalah yang sering kita kenal dengan *Non Performing Financing* (NPF) adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debitemnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak negatif bagi kedua belah pihak (debitur dan kreditor).¹⁷

4. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dengan debitur.¹⁸

Wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seorang debitur dapat berupa:¹⁹

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

1.5. Kajian Pustaka

Kajian pustaka pada dasarnya untuk mendapatkan gambaran topik yang akan diteliti dengan penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya agar tidak

¹⁷Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011) , hlm. 103.

¹⁸ R.M.Sudikno Mertokusumo, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002) hlm. 180.

¹⁹P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 292.

terjadinya pengulangan penelitian. Dari penelusuran beberapa referensi, belum ada kajian yang membahas secara mendetail dan lebih spesifik yang mengarah kepada penelitian skripsi ini mengenai Penyitaan Objek Properti Pada Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Di Bank Aceh Syariah (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi).

Dengan demikian, terdapat beberapa karya ilmiah yang serupa, diantaranya adalah penelitian yang dilakukan Muhammad Taufiq, seorang mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh dengan judul “Analisis Sistem Pembiayaan *Murabahah* Untuk Produk Properti Pada Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh” pada tahun 2018. Membahas tentang pembiayaan *murabahah* untuk produk properti. Dalam penelitian ini menunjukkan bahwa untuk pembiayaan *murabahah* dalam bentuk properti, pihak manajemen BNI Syariah Cabang Banda Aceh membuat kebijakan dengan penyalangan dalam tiga bentuk yaitu, pembelian rumah, pembelian material bangunan termasuk ongkos pembangunannya dan pembangunan rumah dari dasar. Artinya melanjutkan pembangunan rumah yang belum selesai maupun untuk renovasi rumah. Permasalahan dalam penelitian ini yaitu tentang mekanisme analisa pembiayaan yang dilakukan oleh manajemen Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh terhadap kebutuhan *financial* untuk properti nasabah debiturnya. Adapun hasil penelitian ini adalah ketentuan penyaluran pembiayaan *murabahah* pada Bank BNI Syariah untuk produk properti dilakukan dengan menggunakan prinsip syariah. Dalam pembiayaan ini keuntungan yang akan diperoleh bank ditentukan di muka dan disepakati bersama oleh pihak nasabah dan pihak bank atas dasar

suka sama suka. Dalam hal ini tidak boleh ada pihak yang merasa rugi atau dirugikan.²⁰

Perbedaan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan yaitu fokus penelitian Muhammad Taufiq pada sistem pembiayaan *murabahah* untuk produk properti pada Bank BNI Syariah, sedangkan peneliti lebih spesifik kepada penyitaan objek properti pada pembiayaan *murabahah* bermasalah di Bank Syariah Mandiri.

Penelitian selanjutnya adalah Nesfi Mulya Sari, seorang mahasiswi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh dengan judul “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan IB Modal Kerja Berdasarkan Akad *Mudharabah* (Studi Kasus Pada PT Bank Muamalat, Tbk Cabang Banda Aceh)”, pada tahun 2018. Membahas tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan IB modal kerja. Kemudian hasil penelitian ini menunjukkan bahwa langkah-langkah penyelesaian pembiayaan bermasalah antara lain bermusyawarah/bernegosiasi, restrukturisasi melalui proses *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali), *restructuring* (penataan kembali), ketika proses restrukturisasi tidak membawa hasil, tidak ada iktikad baik nasabah dalam memenuhi kewajibannya, maka dilanjutkan ke penyitaan jaminan, eksekusi jaminan, dan terakhir penghapusan jaminan.²¹

²⁰Muhammad Taufiq, *Analisis Sistem Pembiayaan Murabahah Untuk Produk Properti Pada Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2018, Tidak dipublikasikan.

²¹Nesfi Mulya Sari, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan IB Modal Kerja Berdasarkan Akad Mudharabah (Studi Kasus Pada PT Bank Muamalat, Tbk Cabang*

Perbedaan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terdapat pada objek penelitiannya. Kedua penelitian ini sama-sama membahas mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah, tetapi Nesfi Mulya Sari fokus kepada produk pembiayaan IB berdasarkan akad *mudharabah* sedangkan peneliti fokus pada pembiayaan *murabahah*. Dan peneliti dalam membahas penyelesaian pembiayaan bermasalah langsung mengarah kepada penyitaan objek properti.

Penelitian selanjutnya adalah “Sistem Eksekusi Jaminan Pembiayaan *Musyarakah* Di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh” yang disusun oleh Fitria Andriani, lulus tahun 2017. Membahas tentang sistem eksekusi jaminan pada pembiayaan *musyarakah* di Bank Mandiri. Kemudian hasil penelitian ini menunjukkan bahwa jika terjadi pembiayaan bermasalah maka pihak bank menawarkan solusi-solusi sesuai dengan tahapan sebelum dilakukan eksekusi terhadap jaminan, dan jika debitur sudah tidak memiliki i'tikad baik maka kemudian jaminan dari nasabah debitur dieksekusi oleh perbankan.²²

Perbedaan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terdapat pada objek penelitiannya, yang mana Fitria Andriani fokus pada eksekusi jaminan pada pembiayaan *musyarakah*, sedangkan peneliti fokus pada penyitaan objek properti pada pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh KPKNL atau Pengadilan.

Penelitian yang disusun oleh Syukri Rahmati mahasiswa Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry yang berjudul “Sistem Penjualan Jaminan Pada Pembiayaan *Murabahah* Secara Lelang (Analisis Sistem Penetapan

Banda Aceh), Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2018, Tidak dipublikasikan.

²²Fitria Andriani, *Sistem Eksekusi Jaminan Pembiayaan Musyarakah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2017, Tidak dipublikasikan.

Harga Jual Objek Jaminan Pada PT. Bank Aceh Syariah)” tahun 2017. Membahas mengenai penjualan jaminan pada pembiayaan *murabahah* secara non-lelang. Penelitian ini menunjukkan ketika pihak nasabah melakukan wanprestasi, maka jaminan pada pembiayaan *murabahah* akan dijual oleh pihak bank, pihak bank harus memberitahukan kepada pihak nasabah terlebih dahulu, pihak nasabah yang akan menjualnya, atau pihak nasabah memberi kewenangan kepada pihak bank untuk menjual jaminan tersebut.²³

Perbedaan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terdapat pada objek penelitiannya, yang mana Syukri Rahmati fokus penelitiannya pada penetapan harga jual objek jaminan pada pembiayaan *murabahah*, sedangkan peneliti fokus penelitiannya pada penyitaan objek properti pembiayaan *murabahah* bermasalah.

Penelitian yang ditulis Reza Fahmi mahasiswa Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry yang berjudul “Pelelangan Objek Jaminan *Murabahah* Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Dalam Perspektif *Bai' Al-Muzayyadah*” tahun 2018. Membahas mengenai pelelangan jaminan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri oleh kantor pelelangan kekayaan negara dan lelang dan perspektif *Bai' Al-Muzayyadah*. Penelitian ini menunjukkan bahwa pihak manajemen Bank Syariah Mandiri menguasai seluruh jaminan yang diagunkan oleh nasabah debitur yang telah melakukan wanprestasi demi memproteksi kepentingan dari tindakan wanprestasi yang dilakukan nasabah debitur sehingga

²³Syukri Rahmati, *Sistem Penjualan Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah Secara Lelang (Analisis Sistem Penetapan Harga Jual Objek Jaminan Pada PT.Bank Aceh Syariah)*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2017, Tidak dipublikasikan.

dapat merugikan bank, penguasaan tersebut dilakukan untuk memudahkan proses pelelangan untuk mengembalikan semua hak bank yang menjadi kewajiban nasabah debitur.

Estimasi harga lelang agunan didasarkan pada harga real nilai objek jaminan namun harga yang ditetapkan pada proses pelelangan di bawah harga rata-rata mekanisme pasar, dengan tujuan untuk mendapatkan penawaran dalam jumlah banyak sehingga diperoleh harga yang variatif. Menurut tinjauan *Bai' Al-Muzayyadah* sistem pelelangan yang dilakukan oleh KPKNL terhadap objek jaminan nasabah debitur Bank Syariah Mandiri telah terpenuhi syaratnya, namun pada rukun akadnya, pihak Bank Syariah Mandiri tidak boleh menetapkan harga *limit* secara sepihak karena objek jaminan tersebut tetap milik nasabah sehingga harus seizin pemiliknya untuk menghindari tindakan ilegal yang dapat menyebabkan transaksi jual lelang tersebut menjadi fasid.²⁴

Perbedaan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada objek penelitian, yang mana Reza Fahmi dalam karya ilmiahnya membahas mengenai pelelangan objek jaminan *murabahah*, sedangkan peneliti fokus penelitiannya terdapat pada penyitaan objek properti pembiayaan *murabahah* bermasalah.

Penelitian yang ditulis Mirza Kamal mahasiswa Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry yang berjudul “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan *Murabahah* Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang

²⁴Reza Fahmi, *Pelelangan Objek Jaminan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Dalam Perspektif Bai' Al-Muzayyadah*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2018, Tidak dipublikasikan.

Banda Aceh” tahun 2017. Membahas tentang pembiayaan *Murabahah* pada Bank Aceh Syariah ditinjau secara hukum islam. Kemudian hasil penelitian ini menunjukkan bahwa produk pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Aceh Syariah yang menggunakan metode anuitas, nasabah akan mendapati jumlah pokok yang telah dibayar tidak mengalami penurunan yang signifikan meskipun angsuran setiap bulannya selalu dibayar tepat waktu dan tidak pernah mengalami keterlambatan. Selain itu jumlah margin setelah pelunasan juga masih tetap harus dibayar oleh nasabah. pembiayaan *murabahah* dengan menggunakan metode anuitas ini sudah memiliki kekuatan hukum melalui fatwa DSN-MUI No. 84/DSN-MUI/XII/2012 dan Peraturan Bank Indonesia (PBI/No. 14/14/PBI/2012). Namun dalam praktiknya masih ada unsur *riba* dan ketidakadilan serta terkesan hanya ingin memperoleh keuntungan semata. Oleh karena itu metode pengakuan keuntungan pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh tidak sesuai dengan hukum islam.²⁵

Perbedaan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah jika Mirza Kamal dalam karya ilmiahnya membahas mengenai pembiayaan *murabahah* pada Bank Aceh Syariah sedangkan peneliti membahas sesuatu yang lebih spesifik mengenai pembiayaan *murabahah* yaitu penyitaan objek properti pada pembiayaan *murabahah* bermasalah.

1.6. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan *yuridis normatif*, yang mana pendekatan ini mencari kesesuaian antara Undang-Undang serta

²⁵Mirza Kamal, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2017, Tidak dipublikasikan.

Hukum Islam dengan realitas yang terjadi. Metode penelitian ini memerlukan data-data lengkap dan objektif serta mempunyai metode dan cara-cara tertentu sesuai dengan permasalahan yang hendak dibahas. Langkah-langkah yang ditempuh dalam mengumpulkan data adalah sebagai berikut:

1.6.1. Jenis Penelitian

Adapun dalam mengumpulkan data yang terkait dengan objek penelitian penulis mengambil data dari dua sumber yaitu data yang diperoleh dari pustaka dan data yang diperoleh dari lapangan.

a. Penelitian kepustakaan (*library research*)

library research yaitu penulisan yang ditempuh oleh peneliti sebagai dasar teori dalam mengumpulkan data dari pustaka. Sebagai dasar teori dalam hal ini penulis berupaya menggali buku-buku, dokumen serta sumber lainnya yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti di beberapa pustaka seperti Pustaka Syariah UIN Ar-Raniry, Pustaka Induk UIN Ar-Raniry, Pustaka Wilayah Banda Aceh, dan pendukung lainnya seperti jurnal-jurnal yang berhubungan dengan penelitian ini.

b. Penelitian lapangan (*field research*)

field research yaitu data yang diperoleh di lapangan yang dilakukan dengan cara meneliti dan mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara lisan dan tulisan kepada pihak bank. Dalam penelitian ini peneliti mengambil Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

1.6.2. Jenis Data Penelitian

Jenis data yang akan di pergunakan peneliti dalam penelitian ini ada dua, yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh oleh peneliti secara langsung dari lapangan, melalui wawancara langsung dengan pihak Bank Syariah Mandiri.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh oleh peneliti dari studi pustaka terhadap buku-buku, ensiklopedia, jurnal, artikel dan sumber lainnya yang berkaitan dengan penelitian.

1.6.3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk keperluan pengumpulan data dalam penelitian ini penulis menggunakan wawancara.

a. Wawancara

Teknik wawancara yang digunakan adalah teknik wawancara tidak terstruktur, yaitu wawancara bebas, dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah disusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan. Peneliti melakukan wawancara terhadap staf Bank Syariah Mandiri.

b. Observasi

Observasi merupakan suatu cara dimana peneliti mengamati secara langsung gejala-gejala yang terjadi yang tentunya berupa fenomena baru di

lingkungan sekitar masyarakat. Dengan kata lain teknik pengumpulan data dengan model ini adalah salah satu cara penyusun untuk melihat secara langsung objek penelitian. Adapun yang menjadi objek observasi dalam penelitian ini adalah Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dalam penyitaan objek properti pada pembiayaan *murabahah* bermasalah.

c. Dokumentasi

Dokumentasi yang dimaksud adalah usaha untuk mengumpulkan data yang didapat dengan mengumpulkan dokumen-dokumen yang ada yang memiliki keterkaitan dengan penelitian ini. Seperti kontrak pembiayaan *murabahah*.

1.6.4. Analisis Data

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian analisis deskriptif kualitatif yaitu dengan menggambarkan keadaan dari objek yang diteliti di lapangan. Kemudian permasalahan yang timbul akan di tinjau dan kemudian dianalisis secara mendalam dengan didasarkan pada teori-teori kepustakaan dan peraturan undang-undang sampai diperoleh suatu kesimpulan akhir.

1.7. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan penelitian, pada penulisan karya ilmiah ini penulis membagi sistematika pembahasan ke dalam empat bab yaitu sebagai berikut:

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

Bab dua berisi landasan teoristis mengenai *murabahah*, wanprestasi dan penyitaan yang meliputi definisi *murabahah*, rukun dan syarat, konsep pembiayaan *murabahah*, definisi wanprestasi, bentuk-bentuk wanprestasi, faktor dan penyebab wanprestasi, akibat hukum wanprestasi, penyelesaian wanprestasi, definisi penyitaan, tujuan penyitaan, dan bentuk dan cara penyitaan.

Bab tiga membahas tentang hasil penelitian mengenai sistem penyitaan objek properti pada pembiayaan *murabahah* bermasalah di Bank Syariah Mandiri. Pembahasan tersebut meliputi pembiayaan *murabahah* bermasalah pada Bank Syariah Mandiri, penetapan dan perhitungan hak bank pada objek properti yang disita oleh Bank Syariah Mandiri dari nasabah debitur yang melakukan wanprestasi, prosedur penyitaan objek pembiayaan dalam bentuk properti pada Bank Syariah Mandiri, dan perspektif UU No. 21 Tahun 2008 terhadap penyitaan objek properti pada pembiayaan *murabahah* di Bank Aceh Syariah.

Bab empat merupakan penutup karya ilmiah ini, dan pada bab ini berisi kesimpulan dari keseluruhan pembahasan yang telah disampaikan dan saran yang menyangkut dengan penulisan karya ilmiah ini.

جامعة الرانيري

A R - R A N I R Y

BAB DUA

SISTEM PENYITAAN OBJEK PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH DI BANK SYARIAH MANDIRI

2.1. *Murabahah*

2.1.1. Pengertian *Murabahah*

Murabahah secara bahasa berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yang berarti *Murabahah* memiliki pengertian saling menguntungkan. Sedangkan secara istilah, *bai' al-murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.¹ Dalam *bai' al-murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Dalam pengertian lain *murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli *murabahah* dapat dilakukan secara tunai maupun cicilan.

Murabahah juga diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), definisi mengenai *murabahah* disebutkan dalam Buku II Pasal 20 ayat (6) yang berbunyi: “*murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.”²

¹Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2007), hlm. 101.

²Pasal 20 ayat (6) Buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

2.1.2. Rukun Dan Syarat *Murabahah*

Sebagai bagian dari jual beli, maka pada dasarnya rukun dan syarat jual beli *murabahah* juga sama dengan rukun dan syarat jual beli secara umum. Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah *ijab* dan *qabul*. Sedangkan menurut jumhur ulama ada 4 rukun dalam jual beli, yaitu penjual, pembeli, *sighat*, serta barang atau sesuatu yang diakadkan.

Adapun rukun jual beli *murabahah* itu sendiri antara lain :

a. Penjual (*Ba'i*)

Adalah pihak bank yang membiayai pembelian barang yang di perlukan oleh nasabah pemohon pembiayaan dengan sistem pembayaran yang ditangguhkan, dalam praktik bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank kemudian menjualnya kepada nasabah, ataupun terkadang bank menggunakan media akad wakalah dalam pembelian barang, dimana bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang di perlukan atas nama bank.

b. Pembeli (*Musytari*)

Pembeli dalam pembiayaan *murabahah* adalah nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan ke bank.

c. Objek jual beli (*Mabi'*)

Pembiayaan *murabahah* dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah atau tempat tinggal lainnya, serta barang-barang untuk pemenuhan kebutuhan produksi.

d. Harga (*Tsaman*)

Harga dalam pembiayaan *murabahah* dianalogikan dengan *pricing* (penetapan harga) atau *plafond* yang mana plafon merupakan jumlah maksimum fasilitas yang diterima oleh debitur sebagaimana tercantum dalam surat perjanjian akad.³

e. Akad sighthat

Dalam akad memuat spesifikasi dengan siapa berakad, barang yang diinginkan nasabah, kesediaan pihak bank dalam pengadaan barang, juga pihak bank harus memberitahukan harga pokok pembelian dan jumlah keuntungan kepada nasabah, kemudian penentuan lama angsuran apabila terdapat kesepakatan *murabahah*.

Syarat-syarat *murabahah* menurut pendapat Wahbah al-Zuhailiy adalah sebagai berikut:

1. Harga awal harus dimengerti oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli)
2. Besarnya keuntungan harus diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak
3. Penjual wajib menyampaikan keuntungan yang diinginkan dan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui bahkan menyepakati keuntungan yang akan diperoleh oleh penjual
4. Harga pokok dapat diketahui secara pasti satuannya

³Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, diakses tanggal 3 Oktober 2019.

5. *Murabahah* tidak bisa dicampur dengan transaksi ribawi⁴

2.1.3. Konsep Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering diaplikasikan dalam bank syariah yang pada umumnya digunakan untuk memenuhi kebutuhan produksi seperti peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi dan juga untuk memenuhi kebutuhan konsumsi seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan tempat tinggal lainnya.

Pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu bentuk *natural certainty contract* (yakni memberikan kepastian pembiayaan baik dari segi jumlah maupun waktu, *cash flownya* bisa diprediksi dengan relatif pasti karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bertransaksi di awal akad). Dikategorikan sebagai *natural certainty contract* karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profitnya* (besarnya keuntungan yang disepakati).⁵

Dalam praktik di bank atau Lembaga Keuangan Syariah (LKS) lainnya bentuk *murabahah* dalam fiqih klasik tersebut mengalami beberapa modifikasi. *Murabahah* yang dipraktikkan pada LKS dikenal dengan *murabahah li al-amir bi al-Syira'*, yaitu transaksi jual beli dimana seorang nasabah datang kepada pihak bank untuk membeli sebuah komoditas dengan kriteria tertentu, dan nasabah berjanji akan membeli komoditas tersebut secara *murabahah*, yaitu sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua

⁴Wahbah al-Zuhailiy, *Al-Fiqhu al-Islam wa Adillatuhu*, Maktabah Syamilah, V:422-424.

⁵Adi Warman Azram Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 113.

pihak, dan nasabah akan melakukan pembayaran secara cicilan berkala sesuai dengan kemampuan finansial yang dimiliki.⁶

Mekanisme penerapan *murabahah* pada bank syariah didasarkan pada asumsi bahwa nasabah membutuhkan barang atau objek tertentu, tetapi kemampuan finansial nasabah tidak mencukupi untuk melakukan pembayaran secara tunai. Sehingga nasabah datang ke bank, namun karena bank tidak memiliki *inventory* terhadap barang atau objek yang dibutuhkan oleh nasabah maka bank melakukan pembelian atas barang atau objek tersebut kepada pihak lain seperti *supplier*, atau *developer*. Kemudian bank menjual kembali kepada nasabah dengan harga pembelian pokok ditambah dengan margin dan biaya-biaya yang timbul dari pembelian barang tersebut. Setelah terjadi serah terima barang antara bank dan nasabah selanjutnya nasabah melakukan pembayaran secara cicilan.

Terdapat juga pengembangan dari aplikasi pembiayaan *murabahah* dalam bank syariah, yaitu dalam hal pengadaan barang. Dalam hal ini bank menggunakan media akad *wakalah* untuk memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan nasabah atas nama bank di pemasok. Kepemilikan barang hanya sebatas sebagai agen dari pihak bank. Selanjutnya nasabah memberikan informasi kepada pihak bank bahwa ia telah membeli barang, kemudian pihak bank menawarkan barang tersebut kepada nasabah dan terbentuklah kontrak jual beli. Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *al-murabahah* dan PBI No. 7/46/PBI/2005

⁶Mirza Akmal, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Syariah Cabang Banda Aceh*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2017, Tidak dipublikasikan.

Tentang standarisasi akad yang dengan jelas menyatakan bahwa antara akad *murabahah* dan akad *wakalah* harus terpisah. Dengan kata lain akad *wakalah* harus ditunaikan terlebih dahulu, setelah barang secara prinsip menjadi milik bank maka barulah akad *murabahah* dilaksanakan.

Tetapi dalam praktik perbankan akad *murabahah* dan akad *wakalah* dilakukan secara bersamaan. Hal ini jelas bertentangan dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *al-murabahah* dan PBI No. 7/46/PBI/2005. Bahkan pembiayaan *murabahah* dilakukan ketika bank belum memiliki barang yang menjadi objek *murabahah*, bagaimana bisa dikatakan barang telah menjadi milik bank jika akad *al-murabahah* mendahului pemberian *wakalah* dan kwitansi dana pembelian barang.

Dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* sering kali terjadi persoalan NPF (*Non Performing Financing*) atau pembiayaan bermasalah, yaitu pembiayaan yang menurut kualitasnya didasarkan atas risiko kemungkinan terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban untuk membayar bagi hasil, serta melunasi pembiayaannya. Penilaian kualitas pembiayaan disebutkan dalam Peraturan Otoritas Keuangan No. 29/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, yaitu dapat digolongkan menjadi:

1. Lancar

Apabila pembayaran angsuran dan *margin* tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan

laporan keuangan secara teratur dan akurat, secara dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

2. Dalam Perhatian Khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau *margin* sampai dengan 90 hari. Akan tetapi selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipil.

3. Kurang Lancar

Apabila terdapat tunggakan pembiayaan angsuran pokok dan atau *margin* yang telah melewati 90 hari sampai 180 hari, penyampaian laporan keuangan tidak secara teratur dan meragukan, dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat. Terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang, dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

4. Diragukan

Apabila terjadi tunggakan pembiayaan angsuran pokok dan atau *margin* yang telah melewati 180 hari sampai 270 hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian.

5. Macet

Apabila terjadi tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau *margin* yang telah melewati 270 hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dan pengikatan agunan tidak ada.⁷

Pembiayaan bermasalah terjadi karena beberapa sebab sebagian sarjana mengatakan 5 sebab, sebagian menyatakan 3 sebab dan sebagian menyatakan 2 sebab, dan penulis cenderung kepada pendapat Kasmir yang mengemukakan dua faktor penyebab pembiayaan bermasalah, yaitu sebagai berikut:

a. Pihak perbankan

Dalam hal ini pihak analisis kredit kurang teliti baik dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen maupun salah dalam melakukan perhitungan dengan rasio-rasio yang ada. Akibatnya apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya. Kemacetan suatu kredit dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan tidak objektif.

b. Pihak nasabah

Kemacetan kredit yang disebabkan oleh nasabah diakibatkan oleh dua hal, yaitu:

- 1) Adanya unsur kesengajaan, artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada bank sehingga kredit yang diberikan dengan sendiri macet.

⁷Trisadini, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2013), hlm.105

- 2) Adanya unsur ketidaksengajaan, artinya nasabah memiliki kemauan untuk membayar akan tetapi tidak mampu.⁸

2.2. Wanprestasi

2.2.1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.⁹ Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.

Menurut R. Subekti, wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam, yaitu: *pertama*, tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya. *Kedua*, melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya. *Ketiga*, melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat. *Keempat*, melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.¹⁰ Pendapat Subekti ini selaras dengan yang disebutkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dalam Pasal 36 Bagian Keempat Tentang Ingkar Janji dan Sanksinya.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, artinya suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi suatu perjanjian, dalam bahasa Indonesia dapat dipakai

⁸Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta:Raja Grafindo Pers, 2002), hlm. 102.

⁹Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 180.

¹⁰Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2018), hlm. 108.

istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi. Wanprestasi timbul akibat kelalaian atau kesalahan pihak debitur yang tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian. Hal tersebut senada dengan pendapat J. Satrio bahwa wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya.¹¹

2.2.2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Untuk menetapkan apakah seorang debitur telah melakukan wanprestasi dapat diketahui melalui 3 (tiga) keadaan berikut:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali

Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam pertikaian yang timbul karena undang-undang.

Debitur yang tidak memenuhi prestasi sama sekali bisa disebabkan karena debitur memang tidak mau melakukan prestasi atau disebabkan karena memang debitur secara objektif tidak mungkin berprestasi lagi atau secara subjektif tidak ada gunanya lagi untuk berprestasi, misalkan debitur yang masih mampu berprestasi tapi karena lewat waktunya, bagi kreditur sudah tidak ada gunanya lagi.¹²

2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sesuai atau keliru

¹¹*Ibid.* hlm. 108-109.

¹²Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa*...., hlm. 113.

Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang. Contoh wanprestasi ini biasa terjadi dalam hal perjanjian jual beli, misalkan objek yang diperjualbelikan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau objek yang dijual memiliki kecacatan sehingga merugikan pembeli.

3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya

Artinya debitur memenuhi prestasi dan objek yang diperjanjikan benar tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.

Selain bentuk wanprestasi yang disebutkan di atas, Prof. Subekti menambah lagi keadaan wanprestasi dengan “melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya”.

Menurut Sri Soedewi Masyhoen Sofwan, debitur dinyatakan wanprestasi apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu:

1. Perbuatan yang dilakukan debitur tersebut disesalkan
2. Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang objektif yaitu orang yang normal dapat menduga bahwa keadaan itu akan timbul. Maupun dalam arti subjektif yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul.

3. Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan.¹³

2.2.3. Faktor-Faktor Penyebab Wanprestasi

Dalam pelaksanaan isi perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian yang sah, tidak jarang, terjadi wanprestasi oleh pihak yang dibebani kewajiban (debitur) tersebut. Tidak dipenuhi suatu prestasi atau kewajiban ini dapat dikarenakan oleh dua kemungkinan alasan. Dua kemungkinan alasan tersebut antara lain adalah:

1. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya.

Kesalahan disini adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian. Dikatakan orang mempunyai kesalahan dalam peristiwa tertentu kalau ia sebenarnya dapat menghindari terjadinya peristiwa yang merugikan itu baik dengan tidak berbuat atau berbuat lain dan timbulnya kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya. Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat dipertanggung jawabkan kepadanya.

2. Karena keadaan memaksa (*overmacht/ force majeure*), diluar kemampuan debitur, atau debitur tidak bersalah.

¹³Dede Andriani, *Pegadaian Emas Pada Perum Pegadaian (Studi Wanprestasi dan Masalahnya pada Pegadaian Cabang Jalan Garuda Pekanbaru)*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sultan Syarif Kasim Riau Pekanbaru, 2014, Tidak dipublikasikan.

Keadaan memaksa ialah keadaan dimana tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa yang mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.

Ketentuan ini memberikan kelonggaran kepada debitur untuk tidak melakukan penggantian biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur, oleh karena suatu keadaan yang berada di luar kekuasaannya. Ada tiga hal yang menyebabkan debitur untuk tidak melakukan penggantian biaya, kerugian, dan bunga yaitu, ada hal yang tidak terduga sebelumnya, terjadi secara kebetulan, atau keadaan memaksa.¹⁴

2.2.4. Akibat Hukum Wanprestasi

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu:

1. Perikatan tetap ada

Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu, kreditur berhak untuk menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melakukan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

Pasal 1267 KUH Perdata :

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan

¹⁴Salim, *Pengantar Hukum....*, hlm. 183.

menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”¹⁵.

Berdasarkan Pasal 1267, pihak yang tidak menerima prestasi dapat menuntut kepada pihak wanprestasi yaitu:

- a. Pemenuhan perjanjian
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti kerugian
- c. Pembatalan perjanjian
- d. Pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian¹⁶

2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”¹⁷.

Berdasarkan pasal ini, ada dua cara penentuan titik awal perhitungan ganti kerugian, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberitahuan atau somasi, yaitu apabila perjanjian tidak menentukan waktu tertentu kapan seorang dinyatakan wanprestasi atau perjanjian tidak menentukan batas waktu yang dijadikan patokan tentang wanprestasi debitur, maka harus ada peringatan

¹⁵Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2014), hlm.329.

¹⁶Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2003), hlm.147-148.

¹⁷Subekti, *Kitab Undang-Undang....*, hlm. 324.

atau pemberitahuan kepada debitur agar ia mengetahui bahwa dirinya dalam keadaan wanprestasi.

b. Sesuai dengan perjanjian, yaitu jika dalam perjanjian itu dicantumkan jangka waktu pemenuhan perjanjian dan debitur tidak memenuhi kewajibannya diwaktu tersebut, maka dia telah wanprestasi.¹⁸

Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*) dinyatakan bahwa apabila terjadi wanprestasi atau kelalaian nasabah pihak bank berhak mendapatkan ganti rugi dengan pembatasan yaitu:

- a. Ganti rugi dikenakan kepada nasabah yang memang sengaja atau karena lalai melakukan sesuatu yang menyimpang dari akad dengan mengakibatkan kerugian kepada bank.
- b. Besarnya ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan bank adalah sesuai dengan kerugian riil (*real loss*) dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*).
- c. Klausul ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam akad dan dipahami oleh nasabah.
- d. Penetapan ganti rugi atau kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah.¹⁹

¹⁸Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2003), hlm. 147.

¹⁹ Diakses dari <https://dsnemui.or.id> pada tanggal 14 Oktober 2019.

3. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi

Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.

Pasal 1237 KUH Perdata:

“Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya.”²⁰

Berdasarkan pasal ini dapat kita lihat bahwa kelalaian debitur dalam menyerahkan kebendaan mengalihkan risiko menjadi atas tanggungannya, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Untuk hal yang demikian debitur tidak harus mengganti kerugian. Oleh karena itu, sebaiknya dalam setiap perjanjian harus dicantumkan dengan jelas mengenai risiko, wanprestasi dan keadaan memaksa.

4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditor dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi

Pasal 1266 KUH Perdata.

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”.²¹

²⁰Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2014), hlm.323.

²¹*Ibid.*, hlm. 328.

Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 38 Bagian Keempat Tentang Ingkar Janji dan Sanksinya disebutkan bahwa pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi:

- a. Membayar ganti rugi
- b. Pembatalan akad
- c. Peralihan risiko
- d. Denda
- e. Membayar biaya perkara

2.2.5. Penyelesaian Wanprestasi

Penyelesaian sengketa dalam perbankan syariah diatur dalam empat peraturan perundangan, yaitu UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, UU No. 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama, PBI No. 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, serta POJK No. 1/POJK.07/2014 Tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan.²²

Pasal 55 UU Perbankan Syariah menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa terkait Perbankan Syariah dapat dilakukan melalui dua jalur pengadilan, yaitu: (1) dilakukan oleh pengadilan agama dalam lingkungan peradilan agama serta (2) di luar pengadilan agama dalam hal para pihak telah memperjanjikan melalui akad penyelesaian sengketa selain melalui pengadilan agama, dengan catatan penyelesaian sengketa tersebut tidak boleh bertentangan dengan prinsip

²²Zubairi Hasan, *Undang-Undang Perbankan Syariah, Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hlm. 225.

syariah. Yang dimaksud dengan penyelesaian sengketa dilakukan di luar pengadilan agama sesuai dengan isi akad adalah upaya sebagai berikut: a. musyawarah; b. mediasi perbankan; c. melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain; dan/atau d. melalui pengadilan dalam lingkungan peradilan umum.²³

Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama menjelaskan bahwa Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam di bidang: a. perkawinan; b. waris; c. wasiat; d. hibah; e. wakaf; f. zakat; g. infaq; h. sedekah; dan i. ekonomi syariah. Penjelasan Pasal 49 huruf h UU No. 3 Tahun 2006 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi: a. bank syariah; b. lembaga keuangan mikro syariah; c. asuransi syariah; d. reasuransi syariah; e. reksadana syariah; f. obligasi syariah dan surat berharga berjangka syariah; g. sekuritas syariah; h. pembiayaan syariah; i. pegadaian syariah; j. dana pensiun lembaga keuangan syariah; dan k. bisnis syariah.

Pasal 4 PBI No. 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran serta Pelayanan Jasa Bank Syariah menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa antara bank dengan nasabah dilakukan secara musyawarah. Jika musyawarah tidak mencapai kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dilakukan melalui mediasi, termasuk mediasi

²³Penjelasan Pasal 55 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

perbankan. Dan jika mediasi tidak mencapai kesepakatan, maka penyelesaian dilakukan melalui mekanisme arbitrase syariah atau melalui lembaga peradilan yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 4 POJK No. 1/POJK.07/2014 Tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan menjelaskan Lembaga Alternatif penyelesaian Sengketa yang ditetapkan oleh OJK meliputi Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa yang mempunyai layanan penyelesaian Sengketa yang mempunyai layanan penyelesaian Sengketa paling kurang berupa mediasi, ajudikasi dan arbitrase.²⁴

Sedangkan dalam hukum islam bila terjadi sengketa ekonomi syariah termasuk didalamnya sengketa perbankan, maka untuk menyelesaikan sengketa tersebut dapat dilakukan melalui mekanisme perdamaian (*al-sulh*), arbitrase (*al-tahkim*), dan/atau pengadilan (*al-qadha*).²⁵

Dalam praktik bank syariah ketika nasabahnya melakukan wanprestasi, pihak bank harus melakukan semua regulasi dalam penyelesaian wanprestasi nasabah debiturnya proses eksekusi jaminan dilakukan. Sebagaimana diatur dalam PBI No. 13/9/PBI/2011 Tentang Perubahan atas PBI No. 10.18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 13/18/DPbs tentang Perubahan atas Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/34/DPbs tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank

²⁴Pasal 4 POJK No. 1/POJK.07/2014 Tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan.

²⁵Muhammad Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 427-436.

Syariah dan Unit Usaha Syariah, manajemen bank harus melakukan tiga langkah restrukturisasi pembiayaan, yaitu:

- a. *Reschedulling* adalah upaya penyelamatan pembiayaan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian pembiayaan yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali pembiayaan atau jangka waktu.
- b. *Reconditioning* ialah upaya penyelamatan pembiayaan dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat perjanjian pembiayaan tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari pembiayaan menjadi *equity* perusahaan.
- c. *Restructuring* ialah upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian pembiayaan atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian pembiayaan menjadi *equity* perusahaan dan *equity* bank.²⁶

Langkah selanjutnya bank terlebih dahulu akan mengirimkan surat peringatan kepada debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya diajukan sebanyak tiga kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur. Apabila telah diperingati secara patut tetapi debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka bank melalui ketentuan hukum yang terdapat dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, akan melakukan penyitaan terhadap

²⁶Hukum Online diakses pada tanggal 14 Oktober 2019.

jaminan debitur.²⁷ Penyitaan dapat dilakukan oleh KPKNL atau oleh pengadilan.

2.3. Penyitaan

Dasar hukum penyitaan terdapat dalam Fatwa DSN-MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang *Rahn Tasjily* menjelaskan bahwa penyimpanan barang ke *murtahin* apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi hutangnya, *marhun* dapat dijual baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah.²⁸

Dan dalam Fatwa DSN MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar menyebutkan:

“LKS boleh melakukan penyelesaian *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan:

- a. Obyek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati
- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikannya kepada nasabah
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.”²⁹

Sedangkan dalam Pasal 129 Buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyebutkan “akad *murabahah* dapat diselesaikan dengan cara menjual obyek akad kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar, atau nasabah

²⁷https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggungan-pada-kredit-macet.html , diakses tanggal 13 Oktober 2019.

²⁸Diakses dari <https://dsnmui.or.id> pada tanggal 14 Oktober 2019.

²⁹Diakses dari <https://dsnmui.or.id> pada tanggal 14 Oktober 2019.

melunasi sisa utangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari penjualan obyek akad.

Tetapi dalam Fatwa maupun Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tidak menjelaskan secara rinci baik itu definisi, macam-macam penyitaan maupun prosedur penyitaan, maka hal tersebut dijelaskan dan KUHPerdara.

2.3.1. Definisi Penyitaan

Penyitaan berasal dari terminologi *beslag* (Belanda), dan istilah Indonesia *beslah* tetapi istilah bakunya ialah sita atau penyitaan.

Pengertian yang terkandung di dalamnya ialah:

- Tindakan menempatkan harta kekayaan tergugat secara paksa berada ke dalam keadaan penjagaan
- Tindakan paksa penjagaan itu dilakukan secara resmi berdasarkan perintah pengadilan atau hakim
- Barang di tempatkan dalam penjagaan tersebut, berupa barang yang disengketakan, tetapi boleh juga barang yang akan dijadikan sebagai alat pembayaran atas pelunasan hutang debitur atau tergugat, dengan jalan menjual lelang barang yang disita tersebut
- Penetapan dan penjagaan barang yang disita, berlangsung selama proses pemeriksaan, sampai ada putusan pengadilan yang berkuat hukum tetap, yang menyatakan sah atau tidak tindakan penyitaan itu.³⁰

³⁰M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Hakim*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 282.

Ada beberapa macam sita yang dikenal di lingkungan Peradilan Umum, yaitu:

1. Sita Revindikasi (*Revindicoitir Beslag*) adalah sita yang dilakukan oleh pengadilan terhadap benda bergerak milik sendiri yang berada di tangan orang lain, atau terhadap benda milik sendiri yang telah dijual tetapi belum dibayar harganya oleh pembeli.
2. Sita Marital atau Matrimonial adalah penyitaan untuk menjamin agar barang yang disita tidak dijual. Jadi fungsinya untuk melindungi hak pemohon selama pemeriksaan sengketa perceraian berlangsung, dengan menyimpan atau membukukan barang tersebut agar jangan sampai berpindah tangan pada pihak lain.³¹
3. Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) adalah adalah sita yang diajukan oleh kreditur terhadap harta milik dregitur (tergugat) sebagai jaminan pelunasan utang.³²

2.3.2. Tujuan Penyitaan

1. Agar Gugatan Tidak *Illusoir*

Tujuan utama penyitaan agar barang harta kekayaan tergugat:

- Tidak dipindahkan kepada orang lain melalui jual-beli atau penghibahan, dan sebagainya.

³¹Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata serta Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Semarang: PT. Grafiti Budi Utami), hlm. 40.

³²Roihan A. Rasyid, *Hukum Acara Peradilan Agama*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2013), hlm. 220.

- Tidak dibebani dengan sewa-menyewa atau diagunkan kepada pihak ketiga.

Maksudnya menjaga keutuhan dan keberadaan harta kekayaan tergugat tetap utuh seperti semula, selama proses penyelesaian perkara berlangsung, agar pada putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap, barang yang disengketakan dapat diserahkan dengan sempurna kepada penggugat. Atau apabila perkara yang disengketakan mengenai pembayaran sejumlah uang, harta yang disita tetap utuh sampai putusan berkekuatan hukum tetap sehingga apabila tergugat tidak melaksanakan pemenuhan pembayaran secara sukarela, pemenuhan dapat diambil dari barang harta kekayaan tergugat dengan cara menjual lelang (*executorial verkoop*) barang yang disita tersebut. Dapat dilihat, tujuan utama sita agar gugatan penggugat tidak *Illusoir* atau tidak hampa pada saat putusan dilaksanakan. Dengan semikian ditinjau dari segi teknis peradilan, penyitaan atau *beslag*:

- Merupakan upaya hukum bagi penggugat untuk menjamin dan melindungi kepentingannya atas keutuhan dan keberadaan harta kekayaan tergugat sampai putusan memperoleh kekuatan hukum tetap,
- upaya itu bermaksud untuk menghindari tindakan itikad buruk (*bad faith*) tergugat dengan berusaha melepaskan diri memenuhi tanggung jawab perdata (*civil liability*) yang mesti dipikulnya atas PMH atau wanprestasi yang dilakukannya,
- dengan adanya penyitaan melalui pengadilan, secara hukum harta kekayaan tergugat berada dan ditempatkan dibawah penjagaan dan

pengawasan pengadilan, sampai ada perintah pngangkatan atau pencabutan sita,

- apabila penyitaan telah diumumkan melalui pendaftaran pada buku register kantor yang berwenang untuk itu sesuai dengan Pasal 198 HIR dan Pasal 213 RBG, pada tindakan itu melekat ketentuan berikut:

1) Larangan Pasal 199 HIR dan Pasal 215 RBG

Melarang tergugat menjual, menghibahkan, atau memindahkan barang itu dalam bentuk apapun dan kepada siapapun.

2) Pelanggaran atas larangan itu, menimbulkan dua sisi akibat hukum:

i. Akibat hukum dari segi perdata:

- Jual-beli atau pemindahan batal demi hukum (*null and void*),
- oleh karena itu, status barang kembali kepada keadaan semula (*status quo*) sebagai barang sitaan, dan pemindahan dianggap tidak pernah terjadi (*never existed*).

ii. Akibat hukum dari segi pidana:

- dapat diancam melakukan tindakan pidana pasal 231 KUHP Perdata, berupa kejahatan dengan sengaja melepaskan barang yang telah disita menurut undang-undang yang berlaku,
- perbuatan itu diancam dengan pidana penjara maksimal 4 tahun.

Pada dasarnya ancaman pidana yang diatur dalam Pasal 231 ayat

(1) KUH Perdata ini meliputi:

- a) melepaskan barang yang disita,
- b) melepaskan barang yang disimpan atas perintah hakim, dan

c) melepaskan barang yang dilepaskan dari sitaan.

Dengan mengaitkan tujuan penyitaan dengan ketentuan Pasal 199 HIR dan Pasal 213 KUH Perdata, terjamin perlindungan yang kuat bagi penggugat atas terpenuhinya pelaksanaan putusan pengadilan pada saat eksekusi dijalankan.

2. Objek Eksekusi Sudah Pasti

Pada saat permohonan sita diajukan, penggugat harus menjelaskan dan menunjukkan identitas barang yang hendak disita. Menjelaskan letak, jenis, ukuran dan batas-batasnya. Atas permohonan itu, pengadilan melalui juru sita memeriksa dan meneliti kebenaran identitas barang pada saat penyitaan dilakukan. Bertitik tolak dari permohonan dan pelaksanaan sita, sejak semula sudah diketahui dan pasti objek barang yang disita. Lebih lanjut hal ini memberi kepastian atas objek eksekusi, apabila putusan telah berkekuatan hukum tetap. Kemenangan penggugat, secara langsung dijamin dengan pasti oleh barang sitaan. Tidak dibutuhkan lagi waktu mencari dan mengetahui di mana harta kekayaan tergugat berada. Barang sitaan langsung mempunyai makna dan nilai materi atas kemenangan penggugat, karena didukung oleh harta kekayaan tergugat yang sudah di tempatkan di bawah penjagaan dan pengawasan pengadilan terhitung sejak sita diletakkan.

Kepastian objek eksekusi atas barang sitaan semakin sempurna sesuai dengan penegasan MA yang menyatakan, kalau putusan telah berkekuatan

hukum tetap maka barang yang disita, demi hukum langsung menjadi sita eksekusi. Dengan demikian barang yang disita:

- dapat langsung diserahkan kepada pihak penggugat, jika perkara yang terjadi mengenai sengketa milik,
- atau barang yang disita dapat langsung dieksekusi melalui penjualan lelang, apabila perkara yang terjadi sengketa utang-piutang atau tuntutan ganti rugi berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (PMH).

Demikian penjelasan tujuan pokok penyitaan. Pertama, agar terlindungi kepentingan penggugat dari itikad buruk tergugat, sehingga pada saat putusan berkekuatan hukum tetap, gugatan tidak hampa (*illusoir*). Serta sekaligus memberi jaminan kepastian bagi penggugat, objek eksekusi sudah pasti apabila putusan berkekuatan hukum tetap.

2.2.3. Proses Pelaksanaan Penyitaan

Menurut M. Yahya Harahap proses pelaksanaan penyitaan secara umum adalah sebagai berikut:

1. Harus ada surat izin penyitaan dari Ketua Pengadilan Negeri
2. Memperlihatkan atau menunjukkan Tanda Pengenal
3. Memperlihatkan benda yang akan disita
4. Penyitaan dan memperlihatkan benda sitaan harus disaksikan oleh Kepala Desa atau Ketua Lingkungan dengan dua orang saksi

5. Membuat Berita Acara Penyitaan
6. Menyampaikan turunan berita acara penyitaan
7. Membungkus benda sitaan.³³

Dan berikut adalah proses pelaksanaan sita jaminan:

1. Panitera menunjuk Jurusita/ Jurusita Pengganti
2. Memberitahukan kepada para pihak mengenai hari H pelaksanaan penyitaan, dan memerintahkan para pihak untuk hadir, serta pemberitahuan kepada pihak instansi terkait (jika ada)
3. Pelaksanaan penyitaan dilaksanakan dengan dihadiri 2 orang saksi dan dituangkan dalam Berita Acara
4. Melakukan pelaporan bahwa telah diletakkan sita jaminan terhadap obyek yang bersangkutan. Jika barang tetap dan bersertifikat, dilakukan laporan ke BPN. Sedangkan jika barang bergerak, laporan dilakukan ke Kelurahan setempat
5. Menyerahkan Berita Acara Pelaksanaan sita jaminan kepada Majelis Hakim.

Dasar hukum dilaksanakannya penyitaan disebutkan dalam Pasal 1131

BW menyatakan bahwa:

“setiap kreditur mempunyai hak jaminan atas piutangnya berupa segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan ada dikemudian hari.”

³³M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Hakim*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 266-268.

Berdasarkan peraturan di atas, penyitaan dapat dilakukan sebagai langkah terakhir untuk melunasi kewajiban debitur, yaitu dengan cara menyita objek jaminan yang kemudian dijual secara lelang, selanjutnya hasil penjualan objek jaminan digunakan untuk melunasi utang debitur. Apabila setelah menyelesaikan utang terdapat sisa uang maka uang tersebut akan dikembalikan ke debitur dan apabila hasil penjualan jaminan lebih kecil dari utang maka sisa utang tersebut tetap menjadi kewajiban debitur.



BAB TIGA

SISTEM PENYITAAN OBJEK PROPERTI PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH DI BANK SYARIAH MANDIRI CABANG BANDA ACEH

3.1. Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh

Sehubungan dengan fungsi bank syariah sebagai lembaga *intermediary* dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah tersebut, bank syariah menanggung risiko pembiayaan. Hal tersebut dijelaskan kembali dalam UU Pasal 37 ayat (1) Tentang Perbankan Syariah yang menyatakan bahwa penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah oleh bank syariah dan UUS mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga berpengaruh terhadap kesehatan bank syariah dan UUS.¹ Risiko bagi bank syariah dalam pemberian fasilitas pembiayaan adalah tidak kembalinya pokok pembiayaan dan tidak mendapat imbalan, *ujrah*, atau bagi hasil sebagaimana telah disepakati dalam akad pembiayaan antara bank syariah dan nasabah penerima fasilitas.

Dalam mengatasi risiko-risiko yang ada di pembiayaan pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dengan menggunakan analisis 5C 1S adalah sebagai berikut:²

1. *Character*, yaitu menggambarkan watak dan kepribadian nasabah. Bank perlu melakukan analisis terhadap calon nasabah. Tujuannya adalah untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur dan

¹Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

²Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 119.

mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar pinjaman sampai lunas.

2. *Capacity*, analisis *capacity* ini ditunjukkan untuk mengetahui kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban sesuai dengan waktu pembiayaan yang dihubungkan dengan kemampuan keuangan calon nasabah.
3. *Capital*, bank biasanya tidak 100% memberikan seluruh modal kepada calon nasabahnya tetapi calon nasabah juga telah mempunyai modal sendiri sebelumnya.
4. *Collateral*, merupakan jaminan/agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Jaminan merupakan sumber pembayaran kedua, artinya apabila nasabah tidak dapat membayar angsurannya dan termasuk dalam pembiayaan macet, maka bank dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut kemudian hasil penjualan jaminan tersebut digunakan untuk melunasi sisa utang nasabah.
5. *Condition of Economy*, Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah yang dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut akan berpengaruh terhadap usaha calon nasabah di masa yang akan datang.
6. Syariah, prinsip syariah diterapkan untuk melihat apakah bidang usaha calon anggota pembiayaan tidak bertentangan dengan syariah serta mengkaji apakah kebutuhan pembiayaan telah sesuai dengan jenis pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah.

Pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Financing* (NPF) diartikan sebagai pembiayaan non-lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan macet. Berikut tabel mengenai golongan pembiayaan macet.

Tabel 3.1. Tingkatan Golongan Pembiayaan Macet

day past due (dpd)	Kolektibilitas	Keterangan
X-Days	2A	Menunggak 1 hingga 30 hari
30 dpd	2B	Menunggak mulai dari 31 hari hingga 60 hari
60 dpd	2C	Menunggak mulai dari 61 hari hingga 90 hari
90 dpd	3A	Menunggak mulai dari 91 hari hingga 120 hari
120 dpd	3B	Menunggak mulai dari 121 hari hingga 150 hari
150 dpd	4	Menunggak mulai dari 151 hari hingga 180 hari
180 dpd	5	Menunggak mulai dari 181 hari keatas

Sumber: PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

Dari tabel di atas diketahui kolektibilitas 2A, 2B, 2C termasuk ke dalam golongan dalam perhatian khusus, kolektibilitas 3A, 3B termasuk ke dalam golongan kurang lancar, kolektibilitas 4 adalah golongan diragukan dan kolektibilitas 5 adalah macet. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar (golongan III), diragukan (golongan IV), dan macet (golongan V), pembiayaan bermasalah tersebut dari segi produktivitasnya (*performance*) yaitu dalam kaitannya dengan kemampuan menghasilkan pendapatan bagi bank, sudah berkurang atau menurun bahkan sudah tidak ada lagi.³

Berikut adalah daftar pembiayaan *murabahah* properti bermasalah pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dari tahun 2012-2017:

³Lailani Qodar, *Pembiayaan Bermasalah (Non Performing Financing) Pada PT. Bank Syariah Mandiri*, Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2016, tidak dipublikasikan.

Tabel 3.2. Daftar Pembiayaan Properti Bermasalah

Tahun	Jumlah Pembiayaan Bermasalah
2012	8
2013	1
2014	1
2015	0
2016	0
2017	0
Total	10

Sumber: PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh

Dari tabel di atas diketahui bahwa jumlah nasabah pembiayaan properti bermasalah dari tahun 2012-2017 mengalami penurunan, dan dari enam tahun pembiayaan bermasalah tersebut pada tahun 2012 lah objek properti sampai harus dieksekusi untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah.

Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh ada beberapa faktor pemicu terjadinya wanprestasi yang dilakukan pihak debitur sehingga munculnya pembiayaan bermasalah yang menyebabkan disitanya objek jaminan, di antaranya:⁴

1. Kondisi ekonomi nasabah, dalam hal ini nasabah tidak berjalan ataupun mengalami penurunan sehingga menyebabkan sumber bayar tidak mencukupi untuk membayar kewajiban.
2. Usaha debitur mengalami kebangkrutan, kebangkrutan bisa saja disebabkan oleh berbagai faktor seperti krisis ekonomi atau produksi usaha gagal dalam pemasaran.
3. Kemauan debitur untuk membayar utangnya sangat lemah, rendahnya kemauan ini biasanya disebabkan karena permohonan yang diajukan dalam jumlah besar

⁴Wawancara dengan Muhammad Iqbal, Account Maintenance, tanggal 2 September 2019 di Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

dan tidak sebanding dengan kebutuhannya, sehingga waktu pembayaran debitur tidak mampu menutupi margin *mark up* dan modal pokoknya.

3.2. Prosedur Penyitaan Objek Pembiayaan dalam Bentuk Properti pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh

Dalam penyaluran dana, tentu ada debitur yang tidak melakukan pembayaran angsuran dengan tepat waktu atau disebut dengan pembiayaan bermasalah. Oleh karena itu bank tentu akan berusaha melakukan penagihan kepada debitur dengan alasan menghindari risiko pembiayaan macet. Upaya bank dalam menghindari adanya pembiayaan macet adalah dengan menggunakan aturan kesepakatan atas jaminan Hak Tanggungan pada sertifikat kepemilikan nasabah jika bentuknya aset tidak bergerak (tanah dan bangunan) atau penerapan Jaminan Fidusia jika jaminan berupa benda bergerak (mobil, mesin, dan lain-lain).

Terhadap ketentuan pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan pinjaman, negara telah menerbitkan peraturan hukum pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-Undang tersebut mengatur tentang jaminan antara bank dengan debitur dalam transaksi pinjam meminjam serta peraturan-peraturan tentang tata cara apabila terjadinya keadaan wanprestasi apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya.

Kebijakan Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh apabila terdapat debitur yang wanprestasi, bank akan melakukan penanganan melalui *tale collection* yaitu pemberitahuan untuk mengingatkan nasabah membayar angsurannya, *tale collection* biasa dilakukan ketika debitur mengalami

kolektibilitas mulai dari 1 hari sampai dengan 30 hari dan *tale collection* dapat dilakukan *by phone* langsung atau SMS. Yang kedua, *field collection* yaitu pihak bank langsung mengunjungi tempat kediaman debitur untuk memberikan Surat Peringatan (SP) karena debitur tidak dapat dihubungi atau debitur tidak juga memenuhi kewajibannya setelah pemberitahuan melalui *tale collection*.⁵ Surat Peringatan akan diberikan tiga kali selama tiga minggu untuk memenuhi keadaan wanprestasi:

1. Surat Peringatan pertama, maka status pembiayaan debitur akan diturunkan dari pembiayaan dalam perhatian khusus, menjadi kurang lancar, namun dalam satu minggu setelah dikirimkannya SP-1 belum juga adanya itikad baik dari debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, maka bank menerbitkan SP-2.
2. Surat Peringatan kedua, menyebabkan bank menurunkan lagi status debitur dari pembiayaan kurang lancar menjadi pembiayaan diragukan, tenggang satu minggu setelah SP-2 dikirim dan debitur belum juga menanggapi dengan sikap yang baik, maka selanjutnya bank mengeluarkan SP-3.
3. Surat Peringatan ketiga, dengan dikeluarkannya SP-3 maka bank akan menurunkan status pembiayaan debitur dari pembiayaan yang diragukan menjadi pembiayaan macet.

Selanjutnya debitur akan diminta untuk mendatangi bank untuk melakukan langkah restrukturisasi apabila nasabah masih memiliki kemampuan untuk mengangsur utangnya. Dasar hukum restrukturisasi pembiayaan dapat ditemukan pada Pasal 36 UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah,

⁵Wawancara dengan Muhammad Iqbal, Account Maintenance, tanggal 2 September 2019 di Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

dalam pasal tersebut dijelaskan “dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank syariah dan UUS wajib menempuh cara cara yang tidak merugikan bank syariah dan/atau UUS dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya”

Nasabah dapat juga menjual objek jaminan dengan sukarela yaitu penjualan di bawah tangan. Apabila debitur tidak juga melakukan pembayaran atas kewajibannya, maka bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 UU RI No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, bank akan melakukan penyitaan terhadap jaminan yang kemudian dilelang untuk melunasi kewajiban debitur. Penyitaan ini dilakukan untuk mengamankan aset sebagai jaminan atas utang yang belum dilunasi debitur. Tindakan ini pada dasarnya bukanlah penyitaan namun bentuk pengamanan yang dilakukan oleh pihak bank terhadap aset, dimana aset tersebut akan diawasi hingga proses pelunasan utang debitur bisa terlaksana dengan baik. Eksekusi objek jaminan yang berlaku pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dapat dilakukan dengan dua cara pertama melalui Pengadilan, BSM melakukannya melalui Pengadilan Negeri.⁶ Cara kedua dapat dilakukan melalui KPKNL.

Apabila terdapat potensi keberatan/penolakan atau bahkan gugatan dari debitur maka bank pada praktiknya akan mengupayakan alternatif pelaksanaan lelang dengan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Eksekusi objek jaminan melalui Pengadilan Negeri, pertama bank meminta fiat eksekusi⁷ kepada

⁶Wawancara dengan Muhammad Iqbal, Account Maintenance, tanggal 4 November 2019 di Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

⁷Fiat Eksekusi adalah penetapan pengadilan untuk melaksanakan putusan jika pihak yang dikalahkan dalam putusan menolak untuk melaksanakannya secara sukarela.

Pengadilan untuk memproses dan mengurusinya dari pra lelang sampai proses lelang.

Berikut prosedur penyelesaian eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri:⁸

a. Pemohon mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri dengan melampirkan:

- 1) Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa” .
- 2) Fotokopi Surat Perjanjian (Akad Syariah) utang Piutang antara pihak kreditur dan debitur.
- 3) Fotokopi Bukti Pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertahanan.
- 4) Fotokopi surat-surat teguran/peringatan dari bank kepada debitur atas kelalaiannya membayar cicilan utang.
- 5) Surat Kuasa yang masih berlaku, jika pemohon eksekusi menggunakan kuasa hukum.

b. *Aanmaning* (melaksanakan Peringatan)

Setelah menerima permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari Pemohon (bank), Ketua Pengadilan Negeri, memerintahkan Juru Sita/ Juru Sita Pengganti untuk memanggil debitur yang ingkar janji untuk ditegur (*aanmaning*), dan teguran ini sebaiknya dilakukan sebanyak dua kali dan dalam waktu delapan hari harus memenuhi kewajibannya, yaitu membayar utangnya dengan sukarela.

Dalam *aanmaning* ini apabila nasabah bersedia memenuhi kewajibannya kepada bank melalui bayar tunai ataupun jual jaminan secara sukarela dimana

⁸https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggungan-pada-kredit-macet.html diakses tanggal 4 November 2019.

hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi kewajiban (pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan), maka permohonan eksekusi dapat dicabut oleh pihak bank. Adapun bila nasabah tidak bersedia memenuhi kewajiban, maka akan dilakukan tahap selanjutnya yaitu sita eksekusi.

c. Penyitaan

Jika pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya dengan sukarela, kemudian Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan agar objek Hak Tanggungan tersebut disita dengan sita eksekutorial oleh Panitera atau Penggantinya dengan dibantu dua orang saksi yang memenuhi persyaratan untuk melaksanakan eksekusi sesuai dengan amar putusan dan pelaksanaan eksekusi dituangkan dalam Berita Acara Eksekusi.

Panitera atau Penggantinya yang telah melakukan penyitaan tersebut membuat Berita Acara Tentang Penyitaan ini dan memberitahukan maksudnya kepada orang yang barangnya tersita apabila ia hadir pada waktu itu. Apabila yang disita barang tidak bergerak yang sudah didaftarkan pada kantor pendaftaran tanah, maka berita acara penyitaan itu diberitahukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan. Akan tetapi jika tanah yang disita itu belum didaftarkan, maka Berita Acara penyitaan diumumkan oleh Panitera/Penggantinya. Kemudian meminta kepada Kepala Desa/Lurah setempat mengumumkan seluas-luasnya di tempat itu dengan cara yang lazim digunakan di daerah itu. Jangka waktu Sita Eksekusi adalah delapan hari kerja. Bila dalam

jangka waktu itu nasabah tidak bersedia memenuhi kewajibannya, maka proses selanjutnya adalah pengajuan permohonan lelang.⁹

d. Lelang Eksekusi

Setelah sita eksekusi dilakukan permohonan lelang ditindaklanjuti oleh Pengadilan Negeri dengan dikeluarkannya Penetapan Lelang yang ditandatangani oleh Ketua PN dan pada masa itu pula Pengadilan Negeri mengurus SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ke BPN (Badan Pertanahan Negara), permintaan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) kepada Kantor PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dan mengumumkan pelaksanaan lelang di Media Massa sebanyak dua kali. Masa Pra Lelang ini berlangsung selama kurang lebih 35 hari. Pada tahap ini, nasabah (termohon eksekusi) dapat mengajukan bantahan/keberatan atas lelang yang akan dilaksanakan.

Selanjutnya pelelangan atas barang yang tidak bergerak milik debitur yang dijadikan jaminan, dilakukan dengan perantara bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai penyelenggara lelang yang difasilitasi oleh Badan Pengadilan. Lelang Hak Tanggungan akan terlaksana jika ada permohonan dari pemohon lelang dan berkas telah dinyatakan lengkap dan benar secara prosedural, dan juga dalam mengajukan permohonan lelang ke KPKNL pihak bank harus melampirkan Surat Peringatan pertama, kedua dan ketiga. Prosedur permohonan dalam pengajuan lelang hak tanggungan kreditor menyampaikan surat permohonan penetapan jadwal lelang dengan dilengkapi dokumen yang bersifat khusus, diantaranya, fotokopi Perjanjian Pembiayaan,

⁹*Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)*, Fiat Justisia of Law. Vol. 10 Tahun 2016, hlm. 535.

fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, fotokopi Perincian Hutang Debitur, fotokopi Surat Peringatan, Laporan penilaian barang jaminan dan surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.

Cara kedua yaitu melalui KPKNL. Prosedur eksekusi objek jaminan melalui KPKNL adalah sebagai berikut:¹⁰

a. Pra Lelang

- 1) Bank mengajukan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada KPKNL yang merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan. Dalam hal ini Bank juga dapat meminta menggunakan jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta
- 2) KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada perjanjian pembiayaan, Sertifikat Hak Tanggungan, bukti perincian utang jumlah debitur, bukti peringatan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur
- 3) Setelah dokumen tersebut dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank
- 4) Bank melakukan Pengumuman Lelang

¹⁰Hukum Online diakses tanggal 27 November 2019.

- Jika barang yang dilelang adalah barang tidak bergerak maka pengumuman dilakukan sebanyak dua kali, berselang 15 hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman tempelan yang dapat dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian. Tetapi pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.¹¹
- Jika barang yang dilelang adalah barang bergerak pengumuman dilakukan satu kali melalui surat kabar harian paling singkat enam hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

5) Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur.

b. Pelaksanaan Pelelangan

Sebelum lelang dilaksanakan peserta lelang wajib melakukan:

- penyetoran uang jaminan yang telah ditentukan
- calon pembeli wajib mengetahui hak dan kewajibannya, termasuk pembayaran biaya/pajak yang dikeluarkan sesuai peraturan yang berlaku
- memastikan bahwa aset yang akan dibeli sudah dilihat dalam kondisi sebagaimana adanya untuk menghindari keluhan dikemudian hari.

Lelang dapat dilakukan melalui website lelang yaitu <https://lelang.go.id> .

Selanjutnya peserta lelang dengan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai Pembeli. Kemudian

¹¹Pasal 54 ayat (1) Permenkeu 27/2016

pemenang lelang menyelesaikan seluruh kewajiban baik secara tunai atau cek/giro paling lambat lima hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pembeli juga akan diberikan Kutipan Risalah Lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kwintasi pelunasan pembayaran lelang, apabila yang dilelang berupa tanah/ atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).¹²

Untuk lelang yang belum mendapatkan peminat, maka akan dilaksanakan lelang ulang. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Keuangan No.40PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK07/2006). Tetapi dalam Peraturan tersebut tidak disebutkan mengenai ketentuan sampai berapa kali lelang ulang ini dilaksanakan. Lelang ulang ini akan terus dilaksanakan sampai objek jaminan tersebut terjual. Dalam hal pelaksanaan Lelang Ulang Harga Limit pada lelang sebelumnya dapat diubah yaitu dengan menurunkan harga minimal barang yang akan dilelang, tujuannya adalah menarik peminat lelang.¹³ Ataupun untuk mempercepat penyelesaian kewajiban debitur dengan bank, maka bank mengambil alih jaminan tersebut. Mengenai prosedur pengalihan terhadap barang jaminan dapat dilakukan melalui dua cara yaitu pertama melalui mekanisme lelang, atau yang kedua melalui mekanisme penjualan di bawah tangan dengan persetujuan dari pemilik agunan, yang kemudian dalam kurun waktu satu tahun bank akan menjual kembali agunan yang diambil alih tersebut¹⁴

¹²<https://lelang.go.id> diakses tanggal 27 November 2019.

¹³Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Keuangan No.40PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

¹⁴Penjelasan Pasal 40 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Dalam pelaksanaan lelang tidak menutup kemungkinan adanya gugatan yang diajukan ke Pengadilan. Gugatan dilakukan oleh debitur maupun pihak lain yang merasakan kepentingannya dirugikan, gugatan ini biasa dilakukan dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang. Mayoritas timbulnya gugatan disebabkan oleh ketidakpuasan debitur atas pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh bank kepada KPKNL, ataupun alasan debitur tersebut berkaitan dengan adanya unsur perbuatan melawan hukum antara kreditur dan debitur atau alasan yang sifatnya hanya untuk mengganggu ataupun menunda dilaksanakannya lelang maupun eksekusi barang jaminan lelang, tetapi dalam praktiknya gugatan tersebut tidak dapat membatalkan maupun menunda lelang, proses lelang akan tetap berjalan kecuali gugatan itu berasal dari pihak lain selain debitur.¹⁵

Kemudian yang menjadi permasalahan selanjutnya yaitu apabila seseorang tereksekusi lelang masih menempati atau menguasai lelang yang sudah laku terjual. Secara aturan hak orang yang dijual barangnya berpindah kepada pembeli barang setelah perjanjian jual beli selesai. Kantor Lelang tidak memiliki kewenangan untuk melakukan pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta/pembeli lelang, jadi untuk menguatkan kedudukan pemenang lelang, Kantor Lelang memberi surat keterangan kepada pembeli. Dengan dasar tersebut orang yang masih menempati barang jaminan yang laku dilelang harus meninggalkan barang jaminan tersebut, maka pemenang lelang meminta penerbitan grosse lelang untuk pengosongan lelang yang akan disampaikan ke

¹⁵Wawancara dengan Muhammad Iqbal, Account Maintenance, tanggal 4 November 2019 di Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

Pengadilan Negeri setempat untuk bantuan pengosongan. Kemudian Ketua Pengadilan membuat surat perintah kepada Juru Sita supaya dengan bantuan Pengadilan, jika perlu dengan bantuan polisi, barang tetap itu ditinggalkan atau dikosongkan olehnya beserta keluarganya.¹⁶

Pelaksanaan eksekusi riil ini diawali dengan permohonan grosse yang disampaikan kepada Pengadilan Negeri setempat oleh pemenang lelang selaku pemilik hak. Berdasarkan permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri menindaklanjuti dengan melakukan peringatan. Dalam hal tereksekusi tersebut tidak mengosongkan barang lelang secara sukarela maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan berupa perintah kepada Juru Sita untuk mengeksekusi secara paksa dan bila perlu dengan bantuan polisi dengan disaksikan dua orang saksi. Atas pelaksanaan eksekusi tersebut Juru Sita wajib membuat Berita Acara Eksekusi yang ditandatangani oleh Juru Sita dan dua orang saksi.

Pelaksanaan Lelang melalui Pengadilan adalah cara yang tepat dalam mencari kepastian hukum terhadap proses lelang hak tanggungan antara bank dan nasabah. Tetapi pada praktiknya terkadang Badan Peradilan terkesan terlalu lambat dalam menjalankan proses lelang tersebut, sehingga kepastian hukum antara bank dan nasabah juga ikut terhambat. Dengan situasi lambatnya proses lelang tersebut tentunya bank mengalami kerugian karena perputaran keuangan pembiayaan menjadi macet, sedangkan debitur mengalami kerugian karena harus menanggung beban *margin* dan denda akibat keterlambatan proses lelang eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan debitur. Jadi, Bank Syariah Mandiri

¹⁶https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggungan-pada-kredit-macet.html diakses tanggal 27 November 2019.

Cabang Banda Aceh lebih sering mengajukan permohonan lelang jaminan Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yaitu dengan metode Lelang Eksekusi melalui parate eksekusi.¹⁷ Parate Eksekusi ialah pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil pelelangan umum tersebut. Parate Eksekusi tersebut dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan preundang-undangan. Pada dasarnya metode Lelang Eksekusi tersebut memiliki prinsip yaitu proses Lelang Eksekusi tanpa campur tangan Pengadilan Negeri.¹⁸

3.3. Penetapan dan Perhitungan Hak Bank pada Objek Properti Yang Disita oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dari Nasabah Debitur yang Melakukan Wanprestasi

Setelah prosedur pelelangan selesai dengan terjualnya objek properti, maka selanjutnya dari hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi sisa utang debitur. Sesuai Fatwa DSN-MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang *Rahn Tasjily* menjelaskan bahwa penyimpanan barang ke *murtahin* apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi hutangnya, *marhun* dapat dijual baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah.¹⁹

Dan Fatwa DSN MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar menyebutkan:

¹⁷Wawancara dengan Muhammad Iqbal, Account Maintenance, tanggal 4 November 2019 di Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

¹⁸Diakses dari Hukum Online, pada tanggal 4 November 2019.

¹⁹Diakses dari <https://dsnemui.or.id> pada tanggal 14 Oktober 2019.

“LKS boleh melakukan penyelesaian *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan:

- a. Obyek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati
- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikannya kepada nasabah
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.”²⁰

Sedangkan dalam Pasal 125 dan 126 Buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah secara berturut-turut menyebutkan bahwa bagi pembeli yang tidak bisa melunasi pembiayaan *murabahah*-nya sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati bank dapat melakukan konversi dengan membuat akad baru dan bank dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan *murabahah*. Selanjutnya dalam Pasal 129 menyebutkan bahwa “akad *murabahah* dapat diselesaikan dengan cara menjual obyek akad kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar, atau nasabah melunasi sisa utangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari penjualan obyek akad.”²¹

Pada praktik perbankan, prinsipnya nilai harta yang dijadikan jaminan harus lebih besar dari jumlah utang yang diberikan, yang dikenal dengan istilah *Loan to Value Ratio*. Untuk kredit properti rasio ini diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio *Loan to Value* untuk kredit, Rasio *Financing to Value* untuk pembiayaan properti, dan uang muka untuk kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor.²² Untuk kredit dengan jaminan

²⁰Diakses dari <https://dsnmu.or.id> pada tanggal 14 Oktober 2019.

²¹Buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

²²Diakses dari Hukum Online, pada tanggal 4 November 2019.

berupa Hak Tanggungan minimal besarnya 120% dari nilai pinjaman. Nilai Hak Tanggungan ini tercantum pada Akta Pemberiaan Hak Tanggungan.

Jadi hak bank pada objek properti yang disita oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh adalah 120% dari pembiayaan. Ketika objek properti dilelang karena debitur wanprestasi dan kemudian objek properti tersebut laku, maka hasil dari pelelangan dipotong untuk biaya-biaya yang timbul selama proses eksekusi berlangsung baik dari masa penagihan, penyitaan hingga pelelangan objek properti tersebut, bahkan apabila perkara tersebut sampai ke Pengadilan maka biaya perkara juga ditanggung nasabah debitur, kemudian baru dipotong untuk sisa kewajiban dan sisanya dikembalikan kepada nasabah. Apabila dari hasil lelang objek properti tidak mencukupi untuk melunasi utang debitur maka sisa utang tetap menjadi kewajiban debitur.²³

Dari penunggakan yang dilakukan debitur maka munculnya denda, denda tersebut juga masuk kedalam daftar tagihan yang harus dibayarkan oleh debitur. Uang hasil denda tersebut digunakan untuk kepentingan sosial seperti *Corporate Social Responsibility*.²⁴ Dalam Fatwa DSN MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran. Dalam fatwa ini dijelaskan bahwa sanksi bagi nasabah yang mampu membayar tetapi menunda-nunda pembayaran atau tidak mempunyai itikad baik untuk membayar utangnya, sanksi ini dilakukan bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang

²³Wawancara dengan Muhammad Iqbal, Account Maintenance, tanggal 4 November 2019 di Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

²⁴Wawancara dengan Muhammad Iqbal, Account Maintenance, tanggal 4 November 2019 di Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad, dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan diketahui mengenai penetapan dan perhitungan hak bank pada objek properti yang disita yaitu pihak bank akan mengambil hak sebesar sisa kewajiban nasabah (hutang pokok+margin) dan denda sebesar $0,00069 \times \text{Tunggakan}$ (hutang pokok+margin). Pihak debitur juga memiliki kewajiban membayar seluruh biaya-biaya yang timbul terhadap pelelangan Agunan baik itu biaya Taksasi/Penilaian ulang agunan independen melalui KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik), Biaya Pendaftaran Lelang sebesar Rp 150.000,00²⁵ dan biaya Iklan Pengumuman Lelang di Surat Kabar.²⁶ Hal ini sesuai dengan Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah* yang menyebutkan “dalam hal nasabah cedera janji sehingga bank perlu menggunakan jasa penasihat hukum untuk menagihnya, maka nasabaha berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya jasa penasihat hukum, jasa penagihan dan jasa lainnya sepanjang hal itu dapat dibuktikan secara sah menurut hukum”.

Biaya lelang juga akan ditanggung oleh nasabah debitur selaku penjual objek lelang. Besarnya biaya lelang tergantung pada jenis barang yang akan dilelang. Hal ini sebagaimana yang datur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 337/KMK.01/2000, besarnya biaya yang dikenakan kepada pembeli yaitu berkisar antara 3% dan 9% dari harga lelang, sementara penjual dibebankan biaya lelang berkisar antara 1,5% dan 3%.

²⁵<https://www.djkn.kemenkeu.go.id> diakses tanggal 4 Desember 2019.

²⁶Wawancara dengan Muhammad Iqbal, Account Maintenance, tanggal 4 November 2019 di Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

Pertimbangan biaya ini disebabkan karena penjual lebih banyak menanggung kerugian dari segi materil dan non materil sehingga ditetapkan biaya lelang yang rendah kepada penjual.²⁷

3.4. Perspektif UU No. 21 Tahun 2008 Terhadap Penyitaan Objek Properti pada Pembiayaan *Murabahah* bermasalah di Bank Syariah Mandiri

Perbankan syariah kita kenal sebagai lembaga keuangan berdasarkan prinsip-prinsip syariah, oleh karena itu maka operasional perbankan syariah yang meliputi penyaluran dana dan penghimpunan dana masyarakat harus berdasarkan prinsip syariah sebagai implementasi atas kepatuhan syariah. Dalam melakukan penyaluran pembiayaan oleh bank syariah dan UUS harus didasarkan pada prinsip kelayakan penyaluran dana sebagaimana diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang Perbankan Syariah, yang menentukan:

1. Bank syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum bank syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas.
2. Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bank syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

²⁷Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 337/KMK.01/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dalam melakukan penilaian terhadap agunan, bank syariah harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan yang bersangkutan. Disamping itu barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan, apakah sudah cukup memadai sehingga apabila Nasabah Penerima Fasilitas kelak tidak dapat melunasi kewajibannya, agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari bank syariah yang bersangkutan.²⁸

Prinsip kelayakan penyaluran dana sebagaimana diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang Perbankan Syariah merupakan salah satu implementasi perwujudan asas kehati-hatian yang lazim dilakukan dalam dunia perbankan. Dengan demikian sudah menjadi keharusan Perbankan Syariah untuk melakukan analisis kelayakan penyaluran dana sebagai upaya untuk menjamin bahwa dana yang akan disalurkan dapat dibayar kembali oleh calon nasabah penerima fasilitas tanpa suatu masalah apapun. Berkaitan dengan prinsip kehati-hatian Undang-Undang Perbankan Syariah mengaturnya dalam Pasal 35-37.

Salah satu perwujudan prinsip kehati-hatian diatur dalam Pasal Undang-Undang Perbankan Syariah, bahwa dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank syariah wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank syariah dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya yaitu dengan penetapan batas maksimum penyaluran dana berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Perbankan Syariah. Berikut penjelasannya:

²⁸*Implementasi Konsep Jaminan Syariah dalam Tata Aturan Perbankan Syariah, Arena Hukum Volume 6 Nomor 2 Tahun 2012, hlm. 131.*

“Penyaluran dana berdasarkan Prinsip Syariah dan UUS mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga dapat berpengaruh terhadap kesehatan Bank Syariah dan UUS mengingat bahwa penyaluran dana dimaksud bersumber dari dana masyarakat yang disimpan pada Bank Syariah dan UUS, risiko yang dihadapi Bank Syariah dan UUS dapat berpengaruh pula kepada keamanan dana masyarakat tersebut. Oleh karena itu, untuk memelihara kesehatan dan meningkatkan daya tahannya, bank diwajibkan menyebar risiko dengan mengatur penyaluran kredit atau pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, pemberian jaminan ataupun fasilitas lain sedemikian rupa sehingga tidak terpusat pada Nasabah debitur atau kelompok Nasabah debitur tertentu.”

Disadari sepenuhnya bahwa menghimpun dan menyalurkan dana selalu akan menimbulkan risiko kerugian, untuk itu Pasal 38 Undang-Undang Perbankan Syariah mewajibkan menerapkan manajemen risiko. Manajemen risiko adalah serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan oleh perbankan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank.

Aspek pengelolaan risiko adalah pengambil-alihan agunan sebagai upaya pengaman agar dana yang telah disalurkan dapat dibayarkan kembali. Dalam Pasal 1 ayat (26) UU Perbankan Syariah disebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas. Pengambil-alihan agunan diatur dalam Pasal 40 Undang-Undang Perbankan Syariah, sebagai berikut:

1. Dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan UUS dapat membeli seluruh atau sebagian Agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun.
2. Bank Syariah dan UUS harus memperhitungkan harga pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah dan UUS yang bersangkutan.
3. Dalam hal pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melebihi jumlah UUS, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian Agunan.
4. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) diatur dengan Peraturan Bank Indonesia.

Menurut penjelasan Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Perbankan Syariah, bahwa pembelian agunan oleh Bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah Penerima Fasilitasnya. Batas waktu satu tahun dengan memperhitungkan pemulihan kondisi likuiditas bank dan batas waktu ini merupakan jangka waktu yang wajar untuk menjual aset bank. Agunan yang dapat dibeli oleh bank adalah agunan yang pembiayaannya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu.

Sehubungan dengan ketentuan lebih lanjut tentang pembelian agunan, penjelasan Pasal 40 ayat (4) Undang-Undang Perbankan Syariah menentukan bahwa pokok-pokok ketentuan yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum memuat antara lain:

1. Agunan yang dapat dibeli oleh Bank Syariah dan UUS adalah agunan yang pembiayaannya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu;
2. jangka waktu pencairan Agunan yang telah dibeli adalah satu tahun.²⁹

Mengenai penjualan agunan untuk umum diatur dalam POJK Nomor 35/POJK.O5/2018 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, Pasal 51 menyebutkan “dalam hal setelah dilaksanakan eksekusi agunan dan debitur tidak dapat menyelesaikan kewajiban dalam jangka waktu tertentu, perusahaan pembiayaan hanya dapat melakukan penjualan agunan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan utangnya dari hasil penjualan”.

Selain itu dalam Pasal 55 dalam ayat (2) Undang-Undang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa yang terjadi dalam bank syariah tetap diselesaikan oleh Pengadilan Agama dengan tidak menutup kemungkinan lain seperti Basyarnas dan Pengadilan Negeri sesuai dengan akad yang dibuatnya dengan catatan bahwa penyelesaian sengketa tersebut harus didasarkan prinsip-prinsip syariah.³⁰

²⁹Pasal 39 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

³⁰Muhammad Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 473.

Berdasarkan penjelasan diatas mengenai penyitaan dan pelepasan jaminan belum dijelaskan secara spesifik di dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, tetapi untuk pelaksanaannya sudah sesuai dengan peraturan yang ada. Dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 dijelaskan juga mengenai Agunan yang Diambil Alih (AYDA). AYDA adalah aset/agunan yang diperoleh bank, baik melalui pelepasan maupun di luar pelepasan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank.³¹ Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh belum pernah melakukan AYDA, hal ini disebabkan karena prosedurnya yang rumit dan lama karena harus berurusan dengan kantor pusat di Jakarta.

³¹Diakses dari Hukum Online, pada tanggal 4 November 2019.

BAB EMPAT

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

4.1.1. Penyitaan objek jaminan pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh

dapat dilakukan sendiri oleh Bank dengan memasang papan nama atau plang yang memuat keterangan mengenai tanah dan bangunan tersebut dalam pengawasan bank atau dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri melalui sita eksekusi, kemudian diteruskan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan pelelangan. Setelah pemenang lelang ditetapkan, langkah selanjutnya yaitu pengosongan benda lelang, pemenang lelang meminta penerbitan grosse lelang untuk pengosongan lelang yang akan disampaikan ke Pengadilan Negeri setempat untuk bantuan pengosongan. Kemudian Ketua Pengadilan membuat surat perintah kepada Juru Sita supaya dengan bantuan Pengadilan, barang tetap itu ditinggalkan atau dikosongkan.

4.1.2. dari hasil pelelangan agunan, pihak bank akan mengambil hak sebesar sisa kewajiban nasabah yaitu Pokok Utang + Margin. Pihak debitur juga memiliki kewajiban untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul terhadap pelelangan agunan baik itu biaya Taksasi/penilaian ulang agunan independen melalui kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP), biaya pendaftaran lelang, biaya iklan pengumuman lelang di surat kabar, dan

biaya lelang 2% dari hasil penjualan agunan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

4.1.3. Menurut perspektif UU No. 21 Tahun 2008 mengenai penyitaan objek properti pada pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri, bank dalam melaksanakan penyitaan telah sesuai dengan peraturan yang ada, sehingga jarang adanya gugatan yang disampaikan oleh nasabah debitur yang merasa dirugikan dengan pelaksanaan penyitaan yang dilakukan oleh BSM. Dalam UU Perbankan ini juga dijelaskan mengenai agunan yang diambil alih (AYDA). AYDA dapat dilakukan melalui dua cara yaitu pertama melalui mekanisme lelang, atau yang kedua melalui melalui mekanisme penjualan di bawah tangan atau sukarela dengan persetujuan dari pemilik agunan, yang kemudian dalam kurun waktu satu tahun bank akan menjual kembali agunan yang diambil alih tersebut. Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh tidak melakukan AYDA, hal ini disebabkan karena prosedurnya yang rumit dan lama karena harus berurusan dengan kantor pusat di Jakarta.

4.2. Saran

Terhadap permasalahan penelitian ini, terdapat beberapa saran yang penulis ajukan yaitu sebagai berikut:

4.2.1. Diharapkan bank dalam melaksanakan prosedur penyitaan objek pembiayaan dalam bentuk properti dilakukan dengan waktu semaksimal

mungkin sehingga proses penyelesaian pembiayaan dapat diselesaikan secara cepat.

4.2.2. Diharapkan dalam menetapkan hak bank pada objek properti yang disita dapat dilakukan lebih terbuka dan mengenai denda bagi nasabah yang menunggak pembayaran juga harus disebutkan dalam akad pembiayaan.

4.2.3. diharapkan dalam UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dijelaskan mengenai penyitaan jaminan dan pelepasan jaminan kepada umum.



DAFTAR PUSTAKA

- Adi Warman Azram Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2018.
- Bank Indonesia, PBI Nomor 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, Jakarta: Bank Indonesia.
- Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)*, Fiat Justisia of Law. Vol. 10 Tahun 2016.
- Fitria Andriani, *Sistem Eksekusi Jaminan Pembiayaan Musyarakah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2017, Tidak dipublikasikan.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta:Raja Grafindo Pers, 2002.
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
- Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata serta Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Semarang: PT. Grafiti Budi Utami.
- Implementasi Konsep Jaminan Syariah dalam Tata Aturan Perbankan Syariah*, Arena Hukum Volume 6 Nomor 2 Tahun 2012.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Lailani Qodar, *Pembiayaan Bermasalah (Non Performing Financing) Pada PT. Bank Syariah Mandiri*, Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2016, tidak dipublikasikan.
- Marimin, Hendri Tanjung dan Haryo Prabowo, *Sistem Informasi Manajemen Sumber Daya Manusia*, Jakarta: Grasindo. 2006.
- Mertokusumo,R.M.Sudikno.*Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta: Sinar Grafika. 2002.
- Mirza Kamal, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2017, Tidak dipublikasikan.

- Muhammad Abdul Manan. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Peradilan Agama*, Jakarta:Kencana. 2014.
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2007.
- Muhammad Taufiq, *Analisis Sistem Pembiayaan Murabahah Untuk Produk Properti Pada Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2018, Tidak dipublikasikan.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Hakim*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Nesfi Mulya Sari, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan IB Modal Kerja Berdasarkan Akad Mudharabah (Studi Kasus Pada PT. Bank Muamalat, Tbk Cabang Banda Aceh)*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2018, Tidak dipublikasikan.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum
- P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2015.
- Reza Fahmi, *Pelelangan Objek Jaminan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang Dalam Perspektif Bai' Al-Muzayyadah*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2018, Tidak dipublikasikan.
- Roihan A. Rasyid, *Hukum Acara Peradilan Agama*, Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2013.
- Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2014.
- Syukri Rahmati, *Sistem Penjualan Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah Secara Lelang (Analisis Sistem Penetapan Harga Jual Objek Jaminan Pada PT. Bank Aceh Syariah)*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2017, Tidak dipublikasikan.
- Trisadini, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2013.
- Wahbah al-Zuhailiy, *Al-Fiqhu al-Islam wa Adillatuhu*, Maktabah Syamilah, V:422-424.

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

FATWA DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Fatwa DSN MUI Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *al-murabahah*

Fatwa DSN-MUI Nomor: 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

Fatwa DSN-MUI Nomor: 68/DSN-MUI/III 2008 Tentang *Rahn Tasjily*.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Pasal 1 angka (16).

Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Keuangan No.40PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Pasal 4 POJK No. 1/POJK.07/2014 Tentang Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa di Sektor Jasa Keuangan

INTERNET

<https://m.hukumonline.com>

https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggung-pada-kredit-macet.html

<https://kbbi.kemdikbud.go.id>

<https://dsnmui.or.id>



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Syaikh AbdurRauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email :fsh@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor:848/Un.08/FSHPP.00.9/02/2019

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang nama nya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- Mengingat** : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Perangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

MEMUTUSKAN

- Menetapkan** :
Pertama : Menunjuk Saudara (i) :
a. Prof. Dr. Al Yasa' Abubakar, MA
b. Azka Amalia Jihad, S.HI., M.E.I
Sebagai Pembimbing I
Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :
Nama : Maulidar M.Jakfar
N I M : 150102079
Prodi : HES
Judul : Sistem Penyitaaan Objek Properti Pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Aceh Syariah Cabang Sigli (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)
- Kedua** : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Ketiga** : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2019;
- Keempat** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kulipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

Nomor : 1001/Un.08/FSH.I/03/2019

08 Maret 2019

Lampiran : -

Hal : Permohonan Memberi Data

Kepada Yth.

1. Kepala Cabang Syariah Mandiri Banda Aceh
2. Staf Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Maulidar M. Jakfar
NIM : 150102079
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah/ VIII (Delapan)
Alamat : Darussalam

adalah benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Genap Tahun Akademik 2018/2019, dan sedang menyusun Skripsi yang berjudul, "**Sistem Penyitan Objek Properti pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)**" maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Judul tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.

Wassalam

Dekan

Wakil Dekan I,



**ISTEM PENYITAAN OBJEK PROPERTI PADA PEMBIAYAAN
MURABAHAH BERMASALAH PADA BANK SYARIAH
MANDIRI CABANG BANDA ACEH**

1. Tahun 2016-2018 berapa jumlah pembiayaan properti yang terjadi di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh
2. Tahun 2016-2018 berapa jumlah pembiayaan properti yang bermasalah di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh?
3. Dari total pembiayaan bermasalah tersebut berapa yang mesti di lelang?
4. Apakah pihak Bank Mandiri Syariah Cabang Banda Aceh memiliki mekanisme penyelesaian wanprestasi secara spesifik?
5. Apakah properti yang dieksekusi tersebut dilelang kepada pihak lain?
6. Siapa yang melakukan penyitaan terhadap objek properti milik nasabah yang melakukan wanprestasi?
7. Bagaimana prosedur penyitaan yang berlaku pada Bank Syariah Mandiri yang dilakukan melalui pengadilan dan KPKNL?
8. Mana lebih efektif penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atau KPKNL?
9. Apa saja hambatan yang terjadi saat proses penyitaan, pelelangan dan pembayaran?
10. Bagaimana tindakan bank apabila debitur tidak menerima penyitaan yang dilakukan oleh pihak bank?
11. Bagaimana penetapan penalti pada nasabah yang melakukan wanprestasi?
12. Apa saja biaya yang mesti dibayar/ditanggung oleh nasabah debitur dalam pelelangan dan apakah ada ukurannya?
13. Bagaimana penetapan dan perhitungan hak bank pada objek properti yang disita oleh bank?

RIWAYAT HIDUP PENULIS

Data Pribadi

Nama Lengkap : Maulidar M. Jakfar
Tempat/Tanggal Lahir: Desa Geudong/12 Juli 1997
NIM : 150102079
Pekerjaan : Mahasiswa
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Kewarganegaraan : WNI
Status : Belum Kawin
Alamat : Geudong, Reubee

Orangtua/Wali

a. Ayah : M. Jakfar M. Nur
b. Pekerjaan : Pensiunan
c. Ibu : Nilawati Ansari
d. Pekerjaan : IRT

Riwayat Pendidikan

a. SD/MI : MIN Reubee, Berijazah Tahun 2009
b. SMP/MTS : MTsN Sigli, Berijazah Tahun 2012
c. SMA/MAN : MAS Jeumala Amal, Berijazah Tahun 2015
d. Perguruan Tinggi : Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Prodi Hukum Ekonomi Syariah,
Tahun masuk 2015.

Banda Aceh, 6 Desember 2019

Maulidar M. Jakfar