

**TINJAUAN FATWA DSN MUI NO.47 TAHUN 2005 TERHADAP
PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PEMBIAYAAN
MURABAHAH DENGAN OBJEK RUMAH
(Studi Penelitian Pada Bank BTN Syariah Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

HASNIATON

NIM. 170102115

Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
2021 M/ 1442 H**

**TINJAUAN FIQH MUAMALAH DAN FATWA DSN MUI NO.47 TAHUN
2005 TERHADAP PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA
PEMBIAYAAN MURABAHAH DENGAN OBJEK RUMAH
(Studi Penelitian Pada Bank BTN Syari'ah Banda Aceh)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana(S1)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh :

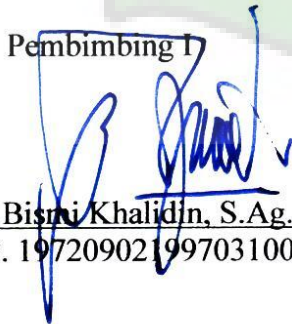
HASNIATON

NIM. 170102115

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

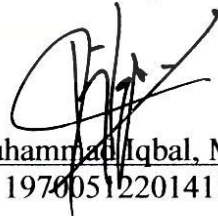
Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh :

Pembimbing I



Dr. Bisri Khalidin, S.Ag., M.Si
NIP. 197209021997031001

Pembimbing II



Muhammad Iqbal, MM
NIP. 197005122014111001

**TINJAUAN FIQH MUAMALAH DAN FATWA DSN MUI NO.47 TAHUN
2005 TERHADAP PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA
PEMBIAYAAN MURABAHAH DENGAN OBJEK RUMAH
(Studi Penelitian Pada Bank BTN Syari'ah Banda Aceh)**

SKRIPSI

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

Pada Hari/Tanggal: Selasa, 27 Juli 2021
17 Dzulhijjah 1442
di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi:

Ketua

Dr. Bisri Khalidin, S.Ag., M.Si
NIP. 197209021997031001

Penguji 1,

Ida Fratna, M.Ag.
NIP. 197705052006042010

Sekretaris

Muhammad Tebal, MM
NIP. 197005122014111001

Penguji 2

Faisal Fauzan, S.E., M.Si.Ak. CA
NIDN. 0113067802

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



Prof. Muhammad Siddiq, MH., Ph.D.
NIP. 19770303200801101



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Syeikh Abdul Rauf Kopelam Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7552966 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Hasniation
NIM : 170102105
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. ***Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkan.***
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 bertanggung jawab atas karya ini.***

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 27 Juli 2021

Yang menyatakan,



Hasniation

ABSTRAK

Nama : Hasniation
NIM : 170102115
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul Skripsi : Tinjauan Fiqh Muamalah dan Fatwa DSN-MUI No. 47 Tahun 2005 Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Pada Pembiayaan *Murabahah* Dengan Objek Rumah (Studi Penelitian Pada Bank BTN Syari'ah Banda Aceh)
Tanggal Sidang : 27 Juli 2021 M / 17 Dzulhijah 1442
Tebal Skripsi : 73 Halaman
Pembimbing I : Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si
Pembimbing II : Muhammad Iqbal, MM
Kata Kunci : Wanprestasi, Pembiayaan, dan *Murabahah*

Jual beli *murabahah* pada dasarnya sama seperti jual beli pada umumnya. Akan tetapi jual beli *murabahah* lebih sering digunakan pada produk perbankan syariah dan tidak jauh dari adanya permasalahan atau wanprestasi. Risiko terjadinya wanprestasi yang disebabkan oleh pembiayaan *murabahah* pada Perbankan Syariah termasuk pada Bank BTN Syariah sangat tinggi. Oleh karena itu, penulis ingin mengetahui faktor-faktor yang menjadi penyebab wanprestasi pada pembiayaan *murabahah*, bagaimana mekanisme penyelesaiannya serta bagaimana tinjauan fiqh muamalah dan fatwa DSN-MUI no. 47 tahun 2005 terhadap penyelesaian wanprestasi pada Bank BTN Syariah. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif berdasarkan data yang diperoleh dari hasil analisa data yang diberikan oleh Bank BTN Syariah Banda Aceh dan juga wawancara dengan nasabah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Penyebab wanprestasi pada Bank BTN Syariah disebabkan oleh dua faktor, yaitu karena faktor internal yang disebabkan karena pihak manajemen Bank BTN Syariah yang kurang menganalisis kemampuan bayar nasabah dan yang kedua karena faktor eksternal seperti karena nasabah yang telat membayar pembiayaan, bangkrutnya bisnis nasabah dan nasabah yang sakit keras. Penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Bank BTN Syariah yaitu komunikasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak, tidak menerapkan sistem denda, memberikan perpanjangan waktu pembayaran pembiayaan, melakukan pembatalan perjanjian, melakukan penjualan rumah, dan mengembalikan sisa uang penjualan kepada rumah jika hasil penjualan melebihi sisa pembayaran nasabah. Dengan demikian, penyelesaian wanprestasi yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah sejauh ini sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI no. 47 tahun 2005.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وأصحابه ومن والاه، أما بعد

Puji dan syukur kita panjatkan kepada kehadirat Allah SWT. Yang mana telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nyalah kepada penulis, sehingga penulis telah dapat menyelesaikan skripsi ini dengan penuh perjuangan dan kesabaran karena dalam penulisan skripsi ini sangat banyak kendala yang penulis hadapi namun berkat rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikannya. Tidak lupa pula shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi besar Muhammad SAW beserta seluruh keluarga dan sahabat beliau yang telah membawa kita dari alam kebodohan ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan ini.

Alhamdulillah atas hidayah dan inayah-Nya, dengan segala keterbatasan yang penulis miliki akhirnya penulis dapat menyelesaikan sebuah karya ilmiah yang berjudul **Tinjauan Fiqh Muamalah Dan Fatwa DSN-MUI No.47 Tahun 2005 Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Pada Pembiayaan Murabahah Dengan Objek Rumah (Studi Penelitian Pada Bank BTN Syari'ah Banda Aceh)**.

Karya ilmiah ini ditulis untuk menyelesaikan tugas akhir yang merupakan salah satu syarat dalam rangka menyelesaikan studi sekaligus untuk memperoleh gelar sarjana (S1) pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, Banda Aceh.

Dalam penulisan karya ilmiah ini, telah melibatkan banyak pihak yang membantu penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih banyak kepada:

1. Kepada kedua orangtua tercinta yaitu Ayah Martunis dan Ibu Ainal Yati, ucapan kasih sayang, cinta dan terimakasih sebesar-besarnya

penulis utarakan dari lubuk hati yang paling dalam yang telah menyayangi, mengasihi, dan mengayomi penulis dengan sepenuh hati serta telah menjadi dua orang terbaik dalam hidup penulis. Terimakasih telah memberikan support dan doa yang tak terhingga untuk penulis. Terimakasih untuk seluruh kebahagiaan serta pendidikan yang begitu istimewa. Terimakasih untuk segala moment yang telah ayah dan ibu berikan di kehidupan penulis.

2. Bapak Prof. Muhammad Siddiq, MH., Ph.D selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh. Bapak Arifin Abdullah, S.HI., M.H selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah beserta seluruh staff yang ada di Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah.
3. Bapak Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.S.I selaku pembing I dan bapak Muhammad Iqbal, MM selaku pembimbing II, yang telah banyak meluangkan waktu untuk membantu dan memberikan bimbingan yang terbaik untuk penulis, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Bapak Dr. Muhammad Maulana, S.Ag., M.Ag. yang telah membimbing dalam menyelesaikan tahap pertama yaitu Proposal Skripsi. Semoga Allah membalas jasa Bapak dan Allah memudahkan segala urusan, sehat walafiyat, dimudahkan rezeki dan semoga selalu dalam lindungan-Nya.
4. Kepada Bapak/Ibu Dosen dan seluruh Civitas Akademika Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry yang telah banyak membantu serta mencurahkan ilmunya dan pengalamannya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi sejak semester awal hingga sampai ke tahap penyusunan skripsi ini.
5. Kepada pihak Bank BTN Syariah Banda Aceh yang telah mengizinkan dan bekerjasama sehingga penulis dapat melakukan penelitian.

6. Terimakasih kepada adik-adik tercinta Muhammad Tanwir, Rafiqatul Husna, Rahmad Hidayat dan seluruh keluarga yang telah memberikan dukungan dan motivasi yang luar biasa untuk penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
7. Ucapan terimakasih juga penulis utarakan untuk senior Dedi Yusuf S.H. yang telah banyak membantu penulis. Serta kepada sahabat seperjuangan yang setia membantu, menemani, dan menyemangati baik dalam lingkup dunia perkuliahan maupun diluar yaitu Ria Marisa, Denni Andini, Zullyana Faricha, Zahratul Idami, Widya Rahma serta seluruh teman-teman grup GESTA, grup Anak Baik Indonesia, dan juga HES 17 yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.

Hanya do'a yang dapat penulis hadiahkan, semoga segala bantuan yang telah diberikan oleh berbagai pihak yang tidak bisa disebutkan namanya satu per satu dapat menjadi amal jariyah di akhirat kelak. Semoga Allah SWT memberikan rezeki serta umur yang penuh keberkahan dan membalas seluruh kebaikan kalian.

Akhirnya penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna yang dikarenakan terbatasnya pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritikan dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak guna memperbaiki kekurangan yang ada di waktu mendatang dan mampu memberikan kontribusi yang bernilai positif dalam bidang ilmu pengetahuan.

Banda Aceh, 27 Juli 2021
Penulis,

Hasnaton

TRANSLITERASI

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

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alīf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	T	Te	ع	'ain	‘	koma terbalik (di atas)
ث	Ṡa'	Ṡ	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	G	Ge
ج	Jīm	J	je	ف	Fā'	F	Ef

ح	Hā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	Q	Ki
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	K	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	L	El
ذ	Ẓāl	Ẓ	zet (dengan titik di atas)	م	Mīm	M	Em
ر	Rā'	R	Er	ن	Nūn	N	En
ز	Zai	Z	Zet	و	Wau	W	We
س	Sīn	S	Es	هـ	Hā'	H	Ha
ش	Syīn	Sy	es dan ye	ء	Hamz ah	'	Apostrof
ص	Ṣād	Ṣ	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	Y	Ye
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)				

2. Vokal

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

1) Vokal tunggal

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>fathah</i>	A	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
◌ُ	<i>dammah</i>	U	U

2) Vokal rangkap

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

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
◌َـيْ...	<i>fathah dan yā'</i>	Ai	a dan i
◌َـوْ...	<i>fathah dan wāu</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ -*kataba*

فَعَلَ -*fa'ala*

ذُكِرَ -*zūkira*

يَذْهَبُ -*yazhabu*

سُئِلَ -*su'ila*

كَيْفَ -*kaifa*

هَوَّلَ -*haulā*

3. *Maddah*

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

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
...آ...	<i>fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
...ي...	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	ī	i dan garis di atas
...و...	<i>ḍammah</i> dan <i>wāu</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ -*qāla*
رَمَى -*ramā*
قِيلَ -*qīla*
يُقُولُ -*yaqūlu*

4. *Tā' marbūṭah*

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua:

- 1) *Tā' marbūṭah* hidup
tā' marbūṭah yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah 't'.
- 2) *Tā' marbūṭah* mati
tā' marbūṭah yang mati atau mendapat harakat yang sukun, transliterasinya adalah 'h'.

3) Kalau dengan kata yang terakhir adalah *tā' marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ -*raud ah al-atfāl*

-*raud atul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ -*al-Madīnah al-Munawwarah*

-*AL-Madīnatul-Munawwarah*

طَلْحَةُ -*ṭalḥah*

5. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *Syaddah* atau *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا -*rabbanā*

نَزَّلَ -*nazzala*

الْبِرُّ -*al-birr*

الْحَجَّ -*al-ḥajj*

نُعَمُّ -*nu' 'ima*

6. Kata sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ال), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرَّجُلُ -ar-rajulu

السَّيِّدَةُ -as-sayyidatu

الشَّمْسُ -asy-syamsu

القَلَمُ -al-qalamu

البَدِيعُ -al-badī'u

الْخَلَالُ -al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh:

تَأْخُذُونَ	-ta' khuzūna
النَّوْءِ	-an-nau'
شَيْئِ	-syai'un
إِنَّ	-inna
أُمِرْتُ	-umirtu
أَكَلْنَا	-akala

8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّا لِلَّهِ لَهَوَّخَيْرُ الرَّازِقِينَ	-Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn
	-Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn
فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ	-Fa aurf al-kaila wa al-mīzān

-Fa auful-kaila wal- mīzān

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِي

-Ibrāhīm al-Khalīl

-Ibrāhīm mul-Khalīl

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا

-Bismillāhi majrahā wa mursāh

وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ

-Wa lillāhi ‘ala an-nāsi hijju al-baiti

مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا

-Man istaṭā‘a ilahi sabīla

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ

-Wa mā Muhammadun illā rasul

إِنَّ أَوْلَىٰ بَيْتٍ وَضِعَ لِلنَّاسِ

-Inna awwala baitin wuḍi‘a linnāsi

لِلَّذِي بَيَّكَهُ مَبَارَكَةً

-lallaẓī bibakkata mubārakkan

شَهْرٍ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ

-Syahru Ramaḍān al-laẓi unzila fih al-Qur’ānu

-Syahru Ramaḍ ānal-laẓi unzila fihil qur’ānu

وَلَقَدْ رَأَاهُ بِأَلْفُقِ الْمُبِينِ -*Wa laqad ra 'āhu bil-ufuq al-mubīn*

-*Wa laqad ra 'āhu bil-ufuqil-mubīni*

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ -*Alhamdu lillāhi rabbi al- 'ālamīn*

-*Alhamdu lillāhi rabbil 'ālamīn*

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرُمِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ -*Nasrun minallāhi wa fathun qarīb*

لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعٌ -*Lillāhi al-amru jamī'an*

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ -*Wallāha bikulli syai'in 'alīm*

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

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: Şamad Ibn Sulaimān.

- 2) Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
- 3) Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Nilai-Nilai Dasar dan Budaya Bank BTN Syari'ah Banda Aceh



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 *Sk Penetapan Pembimbing Skripsi*

Lampiran 2 *Lembaran Permohonan Melakukan Penelitian*

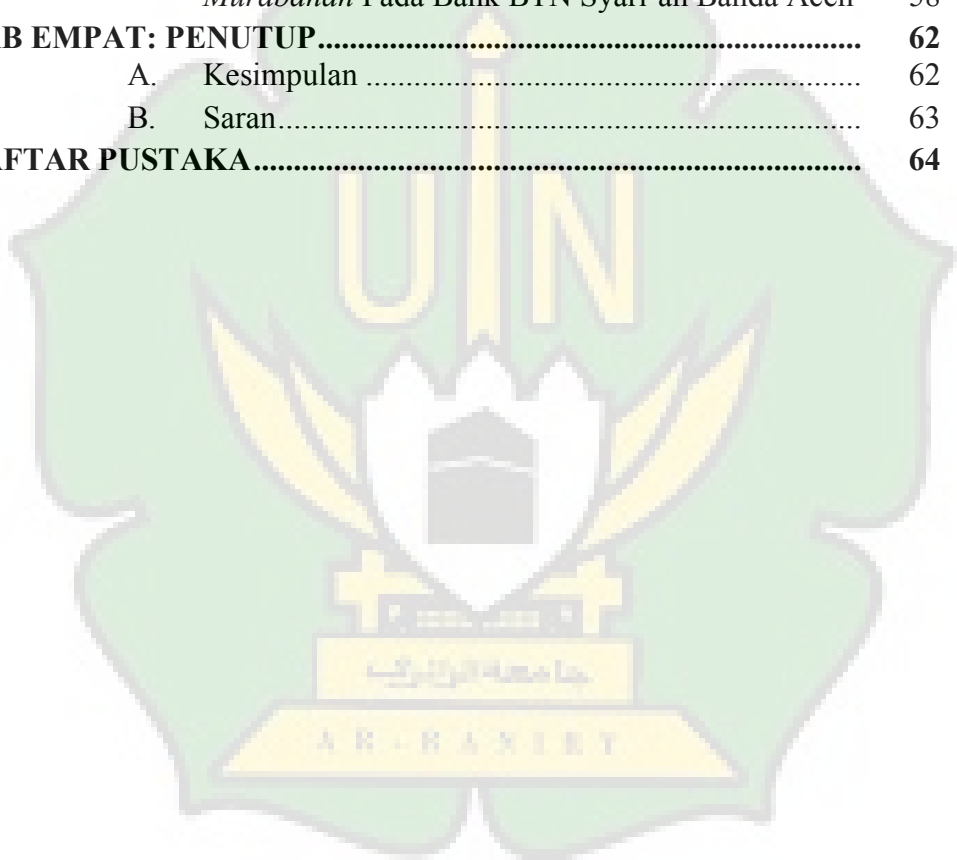
Lampiran 3 *Dokumentasi*



DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iii
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
TRANSLITERASI	ix
DAFTAR TABEL	xix
DAFTAR LAMPIRAN	xx
DAFTAR ISI	xxi
BAB SATU: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Penjelasan Istilah.....	9
E. Kajian Pustaka.....	11
F. Metode Penelitian.....	15
1. Jenis Penelitian	15
2. Metode Pengumpulan Data.....	15
3. Teknik Pengumpulan Data.....	16
4. Instrumen Pengumpulan Data	17
5. Analisis Data.....	17
G. Sistematika Pembahasan	18
BAB DUA: WANPRESTASI DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH MENURUT FIQH MUAMALAH DAN FATWA DSN-MUI NO.47/DSN-MUI/II/2005	20
A. Pengertian dan Dasar Hukum <i>Murabahah</i>	20
1. Pengertian <i>murabahah</i>	20
2. Dasar hukum <i>murabahah</i>	22
B. Rukun, syarat dan aplikasi pembiayaan <i>murabahah</i>	27
C. Wanprestasi Dalam Hukum Positif.....	33
D. Penyelesaian Wanprestasi dalam Fatwa DSN-MUI No. 47 Tahun 2005.....	40
BAB TIGA: PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI PADA PEMBIAYAAN PRODUK RUMAH DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH DAN FATWA DSN-MUI NO. 47 TAHUN 2005	42
A. Gambaran Umum Bank BTN Syari'ah Banda Aceh	42
1. Sejarah berdirinya Bank BTN Syari'ah Banda Aceh .	42
2. Visi dan Misi Bank BTN Syari'ah Banda Aceh.....	45

3. Nilai Dasar dan Budaya Bank BTN Syari'ah.....	46
B. Faktor-faktor Yang Menyebabkan Wanprestasi Pada Pembiayaan Murabahah di Bank BTN Syari'ah Banda Aceh.....	50
C. Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Bank BTN Syariah Banda Aceh..	53
D. Analisis Penyelesaian Wanprestasi Menurut FiqFatwa DSN-MUI No.47 Tahun 2005 Pembiayaan Produk Rumah Dengan Akad <i>Murabahah</i> Pada Bank BTN Syari'ah Banda Aceh	58
BAB EMPAT: PENUTUP.....	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA.....	64



BAB SATU PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembiayaan *murabahah* menjadi pembiayaan yang paling banyak dialokasikan dana oleh manajemen perbankan syari'ah karena sangat diminati oleh nasabah debiturnya, disebabkan proses transaksinya yang fleksibel dan menggunakan mekanisme pembayaran secara cicilan dalam tempo waktu yang dapat dipilih oleh debiturnya sesuai kemampuan finansial. Dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* ini pihak bank harus menyediakan dana yang akan diserahkan kepada pihak debitur dengan menggunakan akad wakalah untuk pembelian produk yang dibutuhkannya.¹

Jual beli *murabahah* termasuk transaksi yang dibolehkan oleh syariat. baik dari mayoritas ulama, dari kalangan sahabat, tabi'in, dan para imam mazhab juga membolehkan jual beli jenis ini. Ibnu Mas'ud r.a. juga berpendapat bahwa membolehkan jual beli *murabahah* yaitu dilakukan dengan cara menjual barang dengan mengambil keuntungan satu dirham atau dua dirham untuk setiap sepuluh dirham². Jual beli *murabahah* jelas diperbolehkan oleh Syariah karena sejenis dengan jual beli pada umumnya.

Perjanjian atau akad standar yang telah disusun oleh pihak bank bersifat usulan atau penyajian (*ardh al-syuruth*) dan bukan bersifat keharusan dipatuhi pihak lainnya (*fardh al-syuruth*). Syarat pelaksanaan perjanjian atau akad bank terdiri dari syarat subyektif dan syarat obyektif. Syarat subyektif adalah terkait kecakapan subyek hukum dan syarat obyektif adalah terkait objek yang diperjanjikan harus amwal. Perjanjian atau akad pembiayaan *murabahah* harus

¹ Hutami Kusumawati, *Pengaruh Tingkat Risiko Mudharabah dan Murabahah Terhadap Tingkat Profitabilitas Bank Syari'ah*, (Bandung: Library Widyatama, 2010), hlm. 125

² Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Jakarta: UII Press, 2005), hlm. 138

memenuhi rukun dan syarat sah, akad yang telah memenuhi rukun dan syarat sah yang disebut juga akad yang sah atau shahih.³

Dengan diadakannya suatu perjanjian pembiayaan *murabahah* oleh bank dengan nasabah maka timbul suatu akibat hukum dan akibat tersebut terjadi apabila pihak-pihak yang mengadakan perjanjian telah sepakat, dalam hukum perjanjian dikenal dengan asas konsensualisme yaitu yang dikehendaki pihak pertama dikehendaki pula oleh pihak lainnya, sehingga kedua kehendak tersebut bertemu dalam kata sepakat.⁴ Sejak tercapainya kesepakatan tersebut maka saat itu pula adanya suatu perjanjian dan mengikat para pihak yang melakukannya, sehingga mempunyai kepastian hukum seperti Undang-Undang.

Dalam transaksi pembiayaan *murabahah*, pihak bank harus berhati-hati menyalurkan pembiayaan, semakin lama jangka waktu pembiayaan maka semakin besar risiko yang dihadapi oleh pihak bank. Oleh karena itu untuk memproteksi kepentingan bank, pihak manajemen harus memiliki sistem dan polarisasi pembiayaan yang baik agar setiap dana yang telah disalurkan kepada pihak nasabah debiturnya tetap dapat diperoleh kembali oleh bank. Untuk itu bank syari'ah harus semaksimal mungkin menerapkan prinsip kehati-hatian dalam penyaluran pembiayaan. Namun meskipun telah diantisipasi dengan baik, sering pihak bank menghadapi *fraud* dan wanprestasi dari pihak debitur.⁵

Wanprestasi merupakan ingkar janji terhadap perjanjian. Perjanjian yang dibuat oleh dua orang atau lebih akan menyebabkan akibat hukum bagi pembuatnya. Akibat hukum yang ddibuat yaitu hak dan kewajiban.⁶ Setiap perjanjian yang telah dibuat wajib dipenuhi sebagaimana dalam KUHPerduta

³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 30

⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Penerbit Gaya Media Pratama, 2007). Hlm. 117

⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 27

⁶ Adnan Poetra Mirah Tantri dan Danang Kusuma, *Panduan Praktis Membuat Surat Kontrak & Perjanjian*, (Jakarta: Pustaka Makmur, 2013), hlm. 5

yang menyatakan bahwa *semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya*.⁷ Sehingga, setiap orang berkewajiban untuk menghormati isi perjanjian sebagaimana undang-undang maka perjanjian wajib dipenuhi.

Tentang kewajiban dipenuhinya perjanjian, dalam Al-Qur'an surah Al-Isra : 34 Allah berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabnya*”.⁸

Kewajiban dalam sebuah perjanjian yang tidak terpenuhi tersebut akan menimbulkan suatu masalah. Oleh karenanya, pihak manajemen bank syari'ah harus mampu menggunakan kemampuan dalam mengatur manajemen risiko pada pembiayaan *murabahah* meskipun tingkat resiko yang muncul dapat diprediksi. Biasanya risiko yang terdapat pada pembiayaan *murabahah* di antaranya risiko kredit (*credit risk*), risiko pasar (*market risk*) dan risiko operasional (*operational risk*).⁹

Risiko kredit (*credit risk*) merupakan suatu risiko kerugian yang disebabkan oleh ketidakmampuan (gagal bayar) dari debitur atas kewajiban hutangnya, hal ini menyebabkan risiko kredit sering muncul dan menyebabkan terjadinya wanprestasi pada pembiayaan *murabahah*. Risiko kredit mempunyai dampak negatif bagi kedua belah pihak, baik dari pihak bank ataupun nasabah. Bagi nasabah dampaknya adalah harus menanggung kewajiban yang cukup berat terhadap bank, sedangkan bank dampaknya jauh lebih serius karena selain

⁷ Soedharyo Soemin, Pasal 1338 KUHPerdara, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 332

⁸ QS. Al-Isra (17) : 34

⁹ Imam Wahyudi dkk, *Manajemen Risiko Bank Islam*, (Jakarta: Salemba Epat, 2013), hlm. 25-31

dana yang disalurkan untuk pembiayaan berasal dari masyarakat, risiko ini juga mengakibatkan bank kekurangan dana sehingga mempengaruhi kegiatan usaha bank.¹⁰

Pihak manajemen bank BTN Syari'ah harus memperhitungkan dengan cermat kemungkinan risiko itu muncul pada pembiayaan *murabahah* yang akan disalurkan kepada nasabah debiturnya. Pihak manajemen bank BTN Syari'ah harus mampu memproteksi semua risiko sehingga pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debitur akan mampu menghasilkan *return* sebagai *profit* bagi bank yang akan di-*share* dengan nasabah krediturnya.

Dalam penjelasan pasal 8 Undang-Undang No 10 tahun 1998 tentang perbankan, ditegaskan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah yang sehat.¹¹

Pada pembiayaan *murabahah* ada beberapa kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain, *Pertama*, *default* atau kelalaian yaitu nasabah sengaja tidak membayar angsuran. *Kedua*, fluktuasi harga komparatif ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah dan bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut. *Ketiga*, penolakan nasabah yaitu barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab seperti rusak dalam perjalanan. *Keempat*, dijual karena pembiayaan *murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditanda tangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap *asset* miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya.¹²

¹⁰ Wisnu Mawardi, *Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan bank umum di Indonesia (Studi kasus pada bank umum dengan total asse kurang dari 1 triliun)*. Jurnal Bisnis Strategi, Vol. 15 no. 1

¹¹ Hutami Kusumawati, *Pengaruh Tingkat Risiko Mudharabah dan Murabahah Terhadap Tingkat Profitabilitas Bank Syari'ah*, (Bandung: Library Widyatama, 2010), hlm. 127

¹² Rifai, Veithzal dan Ismal, Rifka, *Islamic Risk Management for Islamic Bank*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013), hlm. 76

Apalagi pada produk *murabahah* dengan objek pembiayaan perumahan baik rumah *real estate* subsidi maupun non subsidi, pihak bank BTN Syari'ah tetap berhati-hati dengan adanya keharusan jaminan tambahan, namun masalah disini cenderung pelik untuk ditangani. Hal ini masalah utamanya terdapat pada dua aspek yaitu jangka waktu pembiayaan rumah yang *range* waktunya cenderung lama sehingga dapat dikategorikan pada pembiayaan *long term financing*. Hampir tidak mungkin memberikan pembiayaan perumahan di bawah 5 tahun, meskipun ada juga yang memilih tempo waktunya di bawah 5 tahun namun cenderung jarang terjadi.¹³

Sedangkan pada aspek kedua adalah jumlah nominal pembiayaan yang cenderung lebih tinggi, karena pembiayaan perumahan lazimnya dibutuhkan di atas Rp 100 juta. Sehingga dengan kedua aspek tersebut, risiko yang dihadapi sangat berat. Makanya pihak bank BTN Syari'ah harus mengedepankan manajemen risiko yang baik. Pembiayaan yang mengalami kemacetan yang disebabkan wanprestasi disebut juga dengan pembiayaan bermasalah, dengan kata lain kondisi ini merupakan *non performing financing* (NPF) yang berarti pembiayaan yang dikategorikan dalam kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan mengalami kemacetan peningkatan, sehingga harus direstrukturisasi.¹⁴

Setiap wanprestasi merupakan risiko yang harus dihadapi dan dicari solusi oleh pihak bank, termasuk bank BTN Syari'ah Cabang Banda Aceh. Oleh karena itu, setiap peristiwa wanprestasi harus dihadapi dengan bijak dan disikapi dengan baik supaya tidak berimbas pada aspek lainnya pada operasional perbankan. Meskipun pihak Bank BTN Syari'ah cabang Banda Aceh telah mengantisipasi secara dini dengan sistem *first way out* dan *second way out* pada

¹³Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 101.

¹⁴ Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana, 2013), hlm.124

pembiayaan *murabahah* namun kadang tetap terjadi wanprestasi yang harus diselesaikan.¹⁵

Untuk mengatasi wanprestasi pada pelunasan pembiayaan biasanya pihak bank langsung memberikan surat peringatan (somasi) secara tertulis kepada nasabah yang isinya tentang pemberitahuan bahwa debitur lalai untuk memenuhi prestasinya, sekaligus berisi peringatan agar debitur segera memenuhi prestasinya kembali (penagihan pembayaran utang). Namun apabila debitur tetap tidak mau memenuhi prestasinya dalam keadaan yang sedemikian rupa, maka debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian utang-piutang yang disepakati tersebut.¹⁶

Dalam Fatwa DSN- MUI No. 47 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* bagi nasabah yang tidak mampu membayar, dinyatakan bahwa boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai dengan jumlah dan batas waktu yang disepakati, dengan ketentuan: (a) jaminan dari objek *murabahah* akan dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang ditentukan; (b) nasabah bisa melunasi utangnya dari hasil penjualan; (c) jika hasil penjualan melebihi dari utang nasabah maka pihak Bank Syari'ah akan mengembalikan sisa dari penjualannya; (d) jika hasil penjualan kurang dari jumlah utang nasabah maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah; (e) apabila nasabah tidak mampu melunasi utangnya, maka pihak Bank Syari'ah akan membebaskannya. Terdapat pula ketentuan kedua yaitu apabila pihak terkait tidak mampu memenuhi kewajibannya atau terjadinya wanprestasi dan menimbulkan adanya perselisihan antara debitur dan kreditur maka penyelesaian

¹⁵ Trisadini Prasastinah Usanti dan A. Shomad, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah*, (Laporan Penelitian, Fakultas Hukum Unair, 2008) hlm. 16

¹⁶ Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syari'ah*, (Jakarta: Pustaka Alfabet, 2006), hlm. 22

sengketanya bisa dilakukan di Badan Arbitrase Syari'ah Nasional, hal ini apabila tidak didapatkan hasil dari musyawarah Bersama.¹⁷

Dalam akad perjanjian pembiayaan *murabahah*, pihak bank memberikan modal berupa produk usaha dalam bentuk rumah dan menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati kedua belah pihak di dalam klausula. Namun fakta menunjukkan perjanjian tidak memenuhi prestasi sehingga menyebabkan terjadinya kesalahan dalam pembiayaan ini.¹⁸

Wanprestasi yang terjadi pada Lembaga Keuangan Syari'ah khususnya Bank BTN Syari'ah belakangan semakin meningkat, sehingga kasus wanprestasi ini sendiri dibagi menjadi beberapa kategori diantaranya perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet.¹⁹ Dengan banyaknya anggota yang mengalami wanprestasi tersebut berdampak buruk terhadap tingkat kesehatan likuidasi dari Bank BTN Syari'ah itu sendiri. Selain itu, akibat wanprestasi juga menyebabkan pihak Bank BTN Syari'ah mengalami kerugian karena banyaknya dana yang dikeluarkan untuk pembiayaan akan tetapi terlambat dikembalikan. Hal ini tentu perlu langkah perbaikan dari Bank BTN Syari'ah untuk meminimalisasikan kerugian dan memperbaiki neraca keuangannya dengan upaya-upaya penyelesaian wanprestasi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu pihak Bank BTN Syari'ah Banda Aceh diketahui bahwa belum ada pengawasan secara signifikan sehingga seringkali menyebabkan nasabah melakukan wanprestasi dalam pembiayaan itu, dan kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajibannya atau segala hal yang ditentukan bersama dalam kontrak sehingga menimbulkan

¹⁷ Dewan Syari'ah Nasional MUI, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.44/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah*

¹⁸ Fatturahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 66

¹⁹ Hasil wawancara dengan staff Bank BTN Syari'ah Banda Aceh, Jl. Teuku Umar No. 431, Lamtemen Timur, Kec. Jaya Baru, Banda Aceh, pada tanggal 15 Juni 2020

kerugian bagi Bank BTN Syari'ah Banda Aceh, baik berupa penyusutan nilai modal maupun pengurangan dan nilai bagi hasil untuk bank itu sendiri. Oleh karena itu, peneliti ingin mengetahui apa sajakah faktor-faktor yang menyebabkan wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* di bank BTN Syari'ah Banda Aceh, bagaimana tata cara atau mekanisme penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* pada Bank BTN Syari'ah serta apakah penyelesaian wanprestasi yang dilakukan sudah sesuai dengan fiqh muamalah dan Fatwa DSN-MUI no.47 Tahun 2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah* dan apakah sudah mengikuti kriteria yang dijalankan oleh pihak Bank BTN Syari'ah Banda Aceh itu sendiri.

Maka berdasarkan permasalahan diatas peneliti tertarik untuk mengetahui tentang wanprestasi dalam akad *murabahah* dengan produk rumah pada Bank BTN Syari'ah Banda Aceh yang akan dideskripsikan dalam skripsi yang berjudul **“TINJAUAN FATWA DSN MUI NO. 47 TAHUN 2005 TERHADAP PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH DENGAN OBJEK RUMAH (Suatu Penelitian Pada Bank BTN Syari'ah Banda Aceh)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* di bank BTN Syari'ah Banda Aceh?
2. Bagaimanakah mekanisme penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* di Bank BTN Syari'ah Banda Aceh?
3. Bagaimanakah tinjauan Fatwa DSN-MUI no.47 tahun 2005 terhadap penyelesaian wanprestasi pembiayaan *murabahah* pada Bank BTN Syari'ah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penulisan karya ilmiah ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* di bank BTN Syari'ah Banda Aceh
2. Untuk mengetahui mekanisme penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* di Bank BTN Syari'ah Banda Aceh
3. Untuk mengetahui tinjauan Fatwa DSN-MUI no.47 tahun 2005 terhadap penyelesaian wanprestasi pembiayaan *murabahah* pada Bank BTN Syari'ah Banda Aceh

D. Penjelasan Istilah

Penjelasan istilah dalam penelitian ini digunakan untuk menghindari multitafsir dan kesalahpahaman dalam kata kunci ilmiah dan mempermudah peneliti dalam memahami kata-kata dalam penulisan karya ilmiah ini. Dengan adanya penjelasan istilah variabel pembahasan skripsi ini dapat dilakukan dengan lebih terarah sesuai dengan inti dari penelitian ini. Berikut ini adalah beberapa istilah yang harus penulis jelaskan, yaitu:

1. Fiqh Muamalah

Pengertian *fiqh* secara istilah (terminologi) fikih adalah ilmu tentang hukum- hukum syara' praktis yang diambil dari dalil- dalil yang terperinci. Sedangkan *muamalah* berarti hubungan antar manusia, atau dengan kata lain adalah suatu kegiatan yang mengatur hal-hal yang berhubungan dengan kegiatan sesama umat manusia.²⁰

2. Wanprestasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah

²⁰ Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*, (Jember: Duta Media Publishing, 2020), hlm. 1

diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Secara bahasa, Wanprestasi berasal dari bahasa belanda yaitu wanprestatie yang berarti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.²¹

3. Pembiayaan *murabahah*

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Pembiayaan pada perbankan syariah merupakan aktifitas di lembaga keuangan untuk mendapatkan hasil yang bebas dari bunga atau riba (*free interest banking*).²²

Murabahah adalah suatu bentuk jual-beli di mana penjual memberi tahu kepada pembeli tentang harga pokok (modal) barang dan pembeli membelinya berdasarkan harga pokok tersebut kemudian memberikan margin keuntungan kepada penjual sesuai dengan kesepakatan. Tentang “keuntungan yang disepakati”, penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.²³

²¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/wanprestasi> diakses pada 27 Juni 2020 pukul 11.16 WIB

²² Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/pembiayaan> diakses pada 27 Juni 2020 pukul 11.39 WIB

²³ Veitzal Rivai & Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), hlm. 221-223

4. Bank BTN Syari'ah

BTN (Bank Tabungan Negara) adalah Badan Usaha Milik Negara Indonesia yang berbentuk perseroan terbatas dan bergerak di bidang jasa keuangan.

Syari'ah secara etimologis berarti jalan ke tempat pengairan atau jalan yang harus di ikuti, atau tempat lalu air di sungai. Arti terakhir ini masih digunakan orang Arab sampai sekarang. Syari'ah menurut para ahli adalah segala titah Allah yang berhubungan dengan tingkah laku manusia di luar yang mengenai akhlak.²⁴

Dengan demikian Bank BTN Syari'ah adalah Bank Tabungan Negara atau dengan kata lain lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariat Islam.

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka penting dibuat dalam karya ilmiah termasuk skripsi yang bertujuan untuk menghindari plagiat, juga untuk pemetaan dan pendataan yang telah dilakukan sebelumnya agar terhindar dari duplikasi sehingga otentisitas penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Dalam tulisan ini penulis meriset penelitian yang telah dilakukan yang berhubungan dengan wanprestasi pada pembiayaan dan telah merumuskan dalam bentuk judul “Tinjauan *fiqh muamalah* terhadap penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* dengan objek rumah (suatu penelitian pada Bank BTN Syari'ah Banda Aceh). Berikut penulis memaparkan kajian pustaka yang telah dilakukan sebelumnya dan penulis jelaskan perbedaannya agar tidak terjadi persamaan di dalamnya.

²⁴ Prof. Dr. H. Amir Syarifudin, *Ushul Fiqh* Jilid I, (Jakarta: Prenada Media, 2014), hlm. 2.

Pertama, “*Analisis Wanprestasi Pembiayaan Murabahah Warung Mikro di Bank Syari’ah Mandiri KC Solo Nusukan*” yang ditulis oleh Becti Ratna Wulansari pada tahun 2019. Skripsi ini ditulis dengan tujuan untuk mengetahui faktor-faktor tingkat kenaikan nasabah wanprestasi tahun 2015-2017 dan penyelesaian wanprestasi pembiayaan *murabahah* warung mikro yang dilakukan Bank Syari’ah Mandiri KC Solo Nusukan sehingga tahun 2018 menurun. Hal ini perlu untuk diteliti karena pembiayaan *murabahah* warung mikro sangat bermanfaat untuk nasabah pada saat kekurangan dana dan membutuhkan barang dalam rangka meningkatkan kesejahteraan hidup atau mengembangkan usahanya. Oleh karena itu, nasabah meminta agar bank syari’ah memenuhi kebutuhan dengan pembayaran secara dicicil dalam waktu yang telah disepakati. Tetapi kemudahan yang diberikan bank syari’ah kepada nasabah pada kenyataannya masih terdapat beberapa permasalahan diantaranya nasabah tidak dapat mengangsur atas apa yang sudah diperjanjikan sehingga timbul adanya wanprestasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor tingkat kenaikan wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* warung mikro karena ada 2 faktor antara lain Pertama, faktor internal berasal dari pihak BSM KC Solo Nusukan antara lain pegawai kurang teliti dalam melakukan analisa pemberian pembiayaan kepada nasabah yang disebabkan kejar target dan kurangnya pengawasan terhadap nasabah. Kedua, faktor eksternal berasal dari nasabah antara lain nasabah kurang adanya itikad baik dalam menyelesaikan angsuran pembiayaan, adanya unsur ketidaksengajaan seperti usaha yang dijalani nasabah menurun, sakit, barengan bayaran anak sekolah dan lain sebagainya.²⁵

Kedua, “*Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PRP) di Bank Danamon Syari’ah Kantor Cabang Solo*” yang diteliti oleh Detty Kristiana Widayat pada tahun 2008. Penelitian ini mengkaji dan

²⁵ Becti Ratna Wulandari, *Analisis Wanprestasi Pembiayaan Murabahah Warung Mikro di Bank Syari’ah Mandiri KC Solo Nusukan*, Skripsi IAIN Surakarta, 2019

menjawab permasalahan mengenai bagaimana pelaksanaan akad murabahah dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) di Bank Danamon Syari'ah Kantor Cabang Solo, dalam hal kesesuaian pengaturan akad dengan pelaksanaannya di lapangan; selain itu juga mengenai hambatan-hambatan pelaksanaan akad *murabahah* dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) di Bank Danamon Syari'ah Kantor Cabang Solo beserta upaya penyelesaiannya.

Pelaksanaan Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) di Bank Danamon Syari'ah Kantor Cabang Solo menggunakan akad *murabahah* berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSNMUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Akad *murabahah* yang dimaksud adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih. Segala hal terkait pedoman pelaksanaan Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) tertuang dalam surat perjanjian/akad yang ditandatangani oleh bank, nasabah dan saksi-saksi yang dilakukan dihadapan notaris.

Hambatan yang sering muncul adalah adanya cidera janji. Cidera janji yang dilakukan oleh nasabah pada Bank Danamon Syari'ah Kantor Cabang Solo terbilang kecil, cidera janji itu berupa keterlambatan pembayaran yang tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati, dalam hal keterlambatan pembayaran nasabah dapat dibedakan menjadi dua, yaitu nasabah yang terlambat atau tidak memenuhi kewajibannya karena kondisi di luar kehendak nasabah (*force majeure*) dan nasabah yang mampu namun menunda-nunda pembayaran. Upaya hukum pertama yang dilakukan oleh Bank Danamon Syari'ah Kantor Cabang Solo dalam menyelesaikan perselisihan antara bank dan nasabah terkait perjanjian khususnya dalam hal keterlambatan pembayaran adalah dengan jalan perdamaian (*shulh/islah*).²⁶

²⁶ Detty Kristiana Widayat, "Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PRP) di Bank Danamon Syari'ah Kantor Cabang Solo", Skripsi Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2008

Ketiga, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syari’ah Sragen*” yang diteliti oleh Muhammad Fahri Zaini pada tahun 2019. Skripsi ini mendiskripsikan tentang cara menyelesaikan kasus wanprestasi di Bank Syari’ah Sragen. Menjelaskan tentang tinjauan Hukum Islam terhadap penyelesaian wanprestasi dalam akad pembiayaan *murabahah* Bank Syari’ah Sragen.

Penyelesaian kasus wanprestasi atas permasalahan yang dirumuskan dan sesuai dengan tujuan penelitian yang berkaitan dengan Penyelesaian Wanprestasi pembiayaan *murabahah* di Bank Syari’ah Sragen dengan berbagai cara penyelesaian yang dapat menyelesaikan wanprestasi pembiayaan *murabahah* secara musyawarah kekeluargaan, administratif dengan melalui (*rescheduling, reconditioning, restructuring*) dan Penyelesaian perselisihan akibat wanprestasi pembiayaan *murabahah* dilakukan di Pengadilan Agama.

Tinjauan penyelesaian kasus wanprestasi menurut Fatwa DSN-MUI NO. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah tidak mampu membayar maka mempunyai beberapa ketentuan LKS (lembaga keuangan syari’ah) boleh melakukan penyelesaian *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan Objek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan, apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah, Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.²⁷

²⁷ Muhammad Fahri Zaini, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syari’ah Sragen*”, Skripsi IAIN Surakarta, 2019

F. Metode Penelitian

Dalam sub bab ini penulis menformat desain metode penelitian untuk mengarahkan peneliti agar penelitian yang dilakukan tersusun secara sistematis.²⁸ Cara-cara yang digunakan untuk menyusun sebuah karya ilmiah tersebut sangat mempengaruhi kualitas penelitian. Oleh karena itu cara-cara yang digunakan oleh penulis ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Pada penulisan karya ilmiah ini, jenis penelitian yang dilakukan oleh peneliti merupakan studi normatif empiris²⁹ terhadap sistem penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* pada Bank BTN Syari'ah Banda Aceh. Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Sedangkan sifat dari penelitian ini merupakan penelitian dengan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus yang difokuskan untuk mengungkap fenomena serta mengembangkan pengetahuan mengenai adanya faktor penyebab wanprestasi yang terjadi pada Bank BTN Syari'ah Banda Aceh.

2. Metode Pengumpulan Data

a. Penelitian Pustaka (*library research*)

Dalam suatu rancangan penelitian yang baik, penulis perlu untuk menyertakan hasil kajian penelusuran bahan-bahan kepustakaan. Karena penulis harus menyiapkan kerangka konsepsi penelitian serta memberikan alasan yang kuat dari kacamata teoritis, tentang pentingnya penelitian itu dilakukan. Dalam hal ini, teori diposisikan sebagai perspektif yang diharapkan dapat membantu memahami pokok persoalan yang diteliti.³⁰ Penelitian pustaka ini dilakukan penulis agar dapat menemukan data sekunder dengan cara menelaah dan membaca

²⁸ Moh Nazir, *Metode Penelitian*, (Ciawi: Penerbit Ghalia Indonesia, 2005), hlm. 44

²⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010) hlm. 75.

³⁰ Moh. Kasiram, *Metodelogi Penelitian Kuantitatif-Kualitatif*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2010), hlm. 10

skripsi, buku-buku, jurnal, artikel-artikel dari internet, maupun data-data dalam bentuk pustaka lainnya yang ada hubungannya dengan judul yang penulis telah ajukan.

b. Penelitian Lapangan (*field research*)

Field research atau penelitian lapangan ini merupakan tahapan penting yang harus dilakukan penulis agar penelitian yang dilakukan memperoleh data yang akurat dan objektif. Penelitian ini dilakukan penulis dengan cara *interview* secara langsung dan dengan beberapa dokumen dari pihak Bank BTN Syari'ah Banda Aceh.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti dalam memenuhi variabel penelitian adalah sebagai berikut:

a. Wawancara / *interview*

Pengumpulan data primer berupa tanya jawab lisan yang dilakukan secara guiden dengan pihak Bank BTN Syari'ah Banda Aceh dengan langkah peneliti menuliskan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan yang akan ditanyakan kepada subjek penelitian dan pertanyaan tersebut akan dikembangkan sesuai dengan kebutuhan data yang diperlukan.

b. Dokumentasi

Pengumpulan data primer berupa informasi yang diperoleh melalui dokumen-dokumen yang tidak dipublikasikan secara formal yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.³¹ Dalam melakukan dokumentasi, penulis menyelediki benda-benda tertulis seperti buku, artikel, jurnal dan data lainnya mengenai penyelesaian wanprestasi pada pelunasan pembiayaan *murabahah* pada Bank BTN Syari'ah.

³¹ Husaini Usman dan Prabowo Setiady Akbar, *Metodelogi Penelitian Sosial*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2009), hlm. 69

4. Instrumen Pengumpulan Data

Tujuan adanya instrumen pengumpulan data dalam penelitian adalah untuk menyesuaikan kesimpulan teoritis dengan keadaan di lapangan. Pengumpulan data merupakan alat yang digunakan untuk membantu proses penelitian dalam pengumpulan data primer maupun data sekunder, baik pada pengumpulan data pustaka maupun pengumpulan data empirik.

Adapun instrumen yang diperlukan dalam penelitian ini adalah: alat perekam, bolpoin, kertas dan bahan berbentuk dokumen.

5. Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan mengolah data dari tahapan proses penelitian. Analisis data diharuskan untuk menemukan rancangan analisis agar terdapat rancangan hasil yang konkrit dan dapat dipertanggungjawabkan. Tahapan analisis data ini dilakukan setelah keseluruhan data sudah diperoleh. Untuk melakukan analisis data tahapan-tahapan yang diperlukan adalah sebagai berikut:

a. Klasifikasi Data

Klasifikasi data ini dilakukan untuk memilah dan mengelompokkan data sehingga data-data tersebut dapat diketahui sumber primer dan sumber sekunder. Demikian juga data yang diperoleh melalui interview ataupun melalui observasi.

b. Penilaian data

Seluruh data yang telah dikumpulkan harus dilakukan penilaian agar diketahui tingkat akurasi dan objektivitasnya, sehingga dengan penilaian tersebut akan lebih memudahkan proses analisis data.

c. Interpretasi data

Interpretasi data penulis lakukan sebagai tahapan akhir dari analisis data. Pada interpretasi data ini penulis melakukan penafsiran dan pembahasan terhadap semua informasi yang telah terkumpul. Sehingga diketahui tingkat validitas data.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan para pembaca dalam menuliskan karya ilmiah ini, maka penulis akan mengemukakan sistematika pembahasannya. Penulis membagi kedalam empat bab dengan sistematika sebagai berikut:

Bab *satu*, merupakan bab pendahuluan, dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab *dua*, pembiayaan *murabahah* dan wanprestasi menurut *fiqh muamalah* dan fatwa DSN-MUI no. 47//DSN-MUI/VII/2005, yang membahas tentang *murabahah*, mencakup tentang pengertian *murabahah*, dasar hukum, rukun dan syarat serta mekanisme pembiayaan *murabahah*. Bab dua juga menjelaskan tentang wanprestasi, yaitu terkait dengan pengertian wanprestasi, bentuk dan akibat wanprestasi serta faktor-faktor yang menyebabkan wanprestasi. Serta, menjelaskan tentang wanprestasi dalam fatwa DSN-MUI no. 47//DSN-MUI/VII/2005.

Bab *tiga*, pada bab ini penulis membahas tentang tinjauan *fiqh muamalah* terhadap penyelesaian kasus wanprestasi pembiayaan produk rumah dengan akad *murabahah* pada Bank BTN Syari'ah Banda Aceh dengan sub bab sebagai berikut gambaran umum Bank BTN Syari'ah Banda Aceh, faktor-faktor yang menyebabkan wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* di bank BTN Syari'ah Banda Aceh, mekanisme penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* di Bank BTN Syari'ah Banda Aceh, dan tinjauan penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* di Bank BTN Syari'ah Banda Aceh berdasarkan dengan Fiqh Muamalah dan fatwa DSN-MUI NO. 47//DSN-MUI/VII/2005.

Bab *empat*, sebagai bab terakhir dan merupakan bab penutup dari keseluruhan penelitian ini, penulis menyajikan beberapa kesimpulan dan saran-

saran dari penulis meyangkut permasalahan penelitian yang berguna seputar topik pembahasan.



BAB DUA

WANPRESTASI DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* MENURUT FIQH MUAMALAH DAN FATWA DSN-MUI NO.47/DSN-MUI/II/2005

A. Pengertian dan Dasar Hukum *Murabahah*

1. Pengertian *murabahah*

Murabahah berasal dari kata dasar *ربح* - *يربح* - *ربح* yang berarti beruntung. Di dalam ilmu *Sharaf* mempunyai fungsi sebagai *musyarakah* di antara dua atau lebih, seseorang yang mengajarkan sesuatu sebagaimana yang lain juga mengajarkan.³² *Murabahah* secara bahasa merupakan *mashdar* dari kalimat *ribhun* yang berarti *ziyadah* (tambahan). Sedangkan pengertian secara istilah adalah

بيع السلعة بثمنها التي قامت به مع بشرائط خاصة

“Jual beli barang dengan harga yang didahulukan pembayarannya dengan syarat-syarat tertentu”.³³

Wahbah az-Zuhaily menjelaskan, *murabahah* adalah

البيع بمثل الثمن الأول مع زيادة ربح

“Jual beli dengan harga pokok dengan tambahan keuntungan”.³⁴

Akad *murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin yang disepakati para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.³⁵ *Murabahah* juga diartikan dengan menjual barang dengan harga

³² Abu Rifki Al Hanafi, *Kamus Al Amanah Arab-Indonesia*, (Surabaya: CV. Adis, 2002), Cet. Ke- 1, hlm. 6

³³ Abdurrahman Al-Jaziri, *Al-Fiqh ala Al-Mazahib al-Arba'ah*, Juz II, (t.t: Dar Al-Fikri li al-Tab'ah wa al-Nasyir, al-Tauzi'), hlm. 161

³⁴ Wahbah az-Zuhaily, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz 4, (Libanon: Dar Al-Fikri, 1984), hlm. 703

³⁵ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 46

yang jelas, sehingga boleh dipraktikkan dalam jual beli. Contohnya adalah jika seseorang berkata, “aku menjual barang ini dengan harga seratus sepuluh.” Dengan begitu, keuntungan yang diambilnya jelas. Ini tak jauh beda dengan mengatakan “berilah aku keuntungan sepuluh dirham.”³⁶

Muhammad Abu Zahrah menjelaskan *murabahah* adalah:

البيع بالثمن الذي اشترى به البيع مع ربح زائد عليه معلوم معرفم بالقدر خمسة
في المائة او نحو ذلك

“*Murabahah* adalah jual beli dengan harga pembelian penjual Bersama tambahan keuntungan yang diketahui, misalnya 500”.³⁷

Murabahah dalam fikih islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh harga barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan. Pengertian saling menguntungkan disini dapat dipahami, bshwa keuntungan itu adalah bagi pihak pertama yaitu meminta pembelian dan keuntungan bagi pihak kedua (yang mengembalikannya). Keuntungan bagi pihak pertama adalah terpenuhi keinginannya, dan keuntungan bagi pihak kedua adalah tambahan keuntungan yang ia ambil berdasarkan kesepakatan dengan pihak pertama. Saling keuntungan ini harus berlandaskan pada adanya kerelaan dari kedua belah pihak terhadap jual beli yang mereka lakukan.³⁸

³⁶ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, (Kuala Lumpur: Darul Fikir, 2011), hlm. 358

³⁷ Muhammad Abu Zahrah, *Mausuah Al-Fiqh Islami*, Juz 2, (Kairo: Jami'ah Al-Dirasah Al-Islamiyah, 1967), hlm. 56

³⁸ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), cet. Ke- 1 hlm. 82

Murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Jadi singkatnya *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syari'ah disebutkan bahwa *murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin yang disepakati. Bank Syari'ah mengartikan *murabahah* adalah suatu perjanjian yang disepakati antara Bank dengan nasabah, dimana Bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank. Sedangkan pembiayaan *murabahah* itu sendiri diartikan dengan pembiayaan yang berdasarkan akad jual beli antara Bank dan nasabah dengan kondisi bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati.³⁹

2. Dasar hukum *murabahah*

Jual beli *murabahah* termasuk transaksi yang diperbolehkan oleh syariat. Mayoritas ulama, dari kalangan para sahabat, tabi'in dan para imam mazhab juga membolehkan jual beli jenis ini. Hanya saja menurut ulama *Malikiyah*, jual beli ini hukumnya *khilaaful awla*. Dalil-dalil yang membolehkan jual beli *murabahah* adalah sebagai berikut:

³⁹ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fikih Dan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers 2001), hlm. 113

a. Dalil Al-Qur'an

QS. An-Nisa' ayat 29

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

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, Jangan kamu memakan harta-harta saudaramu dengan cara yang batil, kecuali harta itu diperoleh dengan jalan dagang yang ada saling kerelaan dari antara kamu. Dan jangan kamu membunuh diri-diri kamu, karena sesungguhnya Allah Maha Pengasih kepadamu*”. (Q.S. An-Nisa’: 29)⁴⁰

QS. Al-Baqarah ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “*Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...*” (Q.S. Al-Baqarah: 275)⁴¹

QS. Al-Baqarah ayat 280

وَإِنْ كَانَ دُؤُوسَةٌ فَنظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “*Dan jika (orang yang berutang) dalam kesukaran, maka berilah Tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan*

⁴⁰ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syari'ah (Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syari'ah)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm.84

⁴¹ Agus Hidayatulloh, *al-Qur'an Transliterasi Per Kata dan Terjemahan Perkata*, (Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2012), hlm. 47

*(sebagian atau semua utang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahuinya.*⁴²

b. Dalil Hadist

Landasan hadist yang mendasari transaksi *murabahah* ini adalah hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majjah no. 2289

عن سهيب رضي الله عنه ان انبي ﷺ قال: ثلاث فيهن البركة: البيع الى أجل, والمقارضة, وخط البر بالشعير للبيت لا للبيع (رواه ابن ماجه عن سهيب)

Artinya: “*Diriwayatkan dari Shuhaib r.a bahwa Rasulullah SAW pernah bersabda: tiga hal yang mengandung berkah yaitu jual beli secara tidak tunai, muqarradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.*⁴³

Hadist diatas menjelaskan tentang bolehnya melakukan jual beli dengan tempo, begitu juga dengan pembiayaan *murabahah* yang dilakukan dengan tempo dalam arti nasabah diberikan tenggang waktu untuk melakukan pelunasan atas harga komoditas sesuai kesepakatan.

عن مُجَدِّ لا بأس العشرة باحد عشر ويأخذ للنفقة ربحا وقال النبي صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَهْنَد خِذِي مَا يَكْفِيكَ وَوَلَدِكَ بِلْمَعْرُوفِ (رواه البخاري)

Artinya: “*Dari Muhammad, tidak bahaya (menjual harga) sepuluh dengan sebelas, dan dia mengambil untung sebagai nafkah. Dan*

⁴² Mardani, Ayat-ayat Dan Hadis Ekonomi Syari’ah, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 103

⁴³ Abu abdillah Muhammad Bin Yazid Bin Majah Al-Qazwini, Sunan Ibnu Majah, (Beirut: dar el-marefah, 2005), juz 3, hlm. 79-80.

bersabda Nabi SAW kepada Hindun “mengambilillah engkau pada apa-apa yang mencukupi bagimu dan anakmu dengan sesuatu yang baik.”⁴⁴

c. Ijma’

Mayoritas ulama membolehkan jual beli *murabahah* karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki orang lain.⁴⁵

Imam syafi’I mengatakan jika seseorang menunjukkan komoditas kepada seseorang dan berkata “*kamu beli untukku dan aku akan berikan keuntungan begini, begini*” kemudian orang itu membelinya, maka transaksi itu sah. Imam Malik mendukung pendapatnya dengan berdasarkan pada praktek orang-orang Madinah mengenai hukum orang yang membeli baju di sebuah kota dan menjualnya di kota lain untuk menjualnya berdasarkan suatu kesepakatan keuntungan.

d. Hukum positif

Murabahah mempunyai berbagai macam dasar hukum positif, di antara dasar hukum tersebut berbentuk perundang-undang atau Fatwa DSN MUI.

Undang-Undang pertama yang membahas mengenai *Murabahah* yaitu Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Undang-Undang ini menyebutkan *murabahah* pada pasal 13 sebagai jual beli suatu barang ditambah dengan keuntungan (margin) tertentu. Penjelasan terkait *murabahah* dijelaskan lebih rinci lagi pada Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pada pasal 1 ayat 25 disebutkan

⁴⁴ Abu ‘Abdullah Muhammad ibn Isma’il ibn Ibrahim al Bukhari, *Sahih al Bukhari*, (Beirut: Dar al Kutub al’Ilmiyah, 1992), hlm. 248

⁴⁵ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: uii press, 2005), hlm.47

bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana berupa transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*.⁴⁶

Dasar hukum positif lainnya yang membahas mengenai *murabahah* juga terdapat pada Peraturan Bank Indonesia (PBI) yaitu pada PBI No. 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syari'ah dan PBI No. 7/64/PBI/2005 tentang Akad Penghimpung dan Penyalur Dana bagi Bank yang Melaksanakan Prinsip Syari'ah. Menurut PBI *murabahah* adalah kesepakatan terhadap harga pokok barang ditambah margin keuntungannya. Pada penyaluran dana *murabahah* ditetapkan sebagai salah satu akad yang terdapat pada produk perbankan Syari'ah.⁴⁷

Selain Undang-Undang dan PBI, pembahasan mengenai *murabahah* juga dilakukan oleh Fatwa Dewan Syari'ah Nasional. Ada beberapa fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syari'ah Nasional (DSN). Fatwa yang pertama yaitu Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Fatwa tersebut menjelaskan tentang definisi *murabahah* dan mengatur tentang penerapan *murabahah* pada lembaga keuangan Syari'ah. Kemudian pada Fatwa DSN No: 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murabahah*. Fatwa tersebut merumuskan tentang sistem pembayaran dalam akad *murabahah* pada Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) yang dilakukan secara cicilan dan dalam kurun waktu. Fatwa berikutnya yaitu Fatwa DSN-MUI No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka *Murabahah*. Dalam fatwa

⁴⁶ Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset, 2015), hlm. 16

⁴⁷ PBI No. 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syari'ah dikutip dari Lembaran Negara Tahun 2004 No.17

ini, dalam akad pembiayaan murabahah, apabila kedua belah pihak telah bersepakat LKS boleh meminta uang muka kepada pihak nasabah.⁴⁸

B. Rukun, syarat dan aplikasi pembiayaan *murabahah*

1. Rukun *murabahah*

- a. *Ba'i* (penjual) yaitu yang mempunyai barang untuk dijual
- b. *Musyitari* (pembeli) harus memenuhi kriteria yaitu paham hukum, dan atas dasar suka rela atau tidak terpaksa
- c. *Mabi'* (objek/barang yang diperjualbelikan) dan juga mempunyai harga (*tsaman*) yang jelas. Kriteria objek atau barang dagangan yaitu harus halal, bermanfaat, penyerahan dari penjual ke pembeli dapat dilakukan, barang tersebut milik yang berakad, sesuai spesifikasinya.⁴⁹
- d. *Shighah*, yaitu Ijab (serah) dan Qabul (terima)

2. Syarat *murabahah*

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi *murabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui harga pertama (harga pembelian) agar transaksi *murabahah* sah, pembelian kedua hendaknya mengetahui harga pertama, karena mengetahui harga adalah syarat sah jual beli. Syarat ini juga berlaku bagi semua saudara *murabahah*, seperti *tawliyah*, *isyarak* dan *wadhi'ah*. Hal itu dikarenakan transaksi-transaksi tersebut sama-sama tergantung pada modal pertama. Untuk itu, jika harga

⁴⁸ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syari'ah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta Timur: Prenadamedia Group, 2019), hlm.82

⁴⁹ Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syari'ah di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm.88

pertama tidak diketahui maka transaksi *murabahah* ini tidak sah sampai harga pertamanya diketahui ditempat transaksi.

- b. Mengetahui jumlah keuntungan yang diminta penjual. Keuntungan yang diminta penjual hendaknya jelas, karena keuntungan adalah bagian dari harga barang.
- c. Modal yang dikeluarkan hendaknya berupa barang *mitsliyat* (barang semisalnya). Contohnya adalah barang-barang yang bisa ditakar, ditimbang, dan dijual satuan dengan varian berdekatan. Jika harga itu berupa sesuatu yang tidak memiliki varian sejenis, seperti barang dagangan, maka ia tidak boleh dijual dengan cara *murabahah* kepada seseorang yang memiliki barang dagangan itu. Karena *murabahah* adalah menjual sesuai dengan harga pertama (harga pembelian) dengan ditambah keuntungan. Oleh karena itu, jika harga pertama bukan berupa barang *mitsliyat*, seperti barang satuan dengan varian berjauhan (rumah, pakaian, buah-buahan, dsb), maka ada kemungkinan barang tersebut dijual kepada orang yang tidak menguasai dan memilikinya.⁵⁰
- d. Jual beli *murabahah* pada barang-barang ribawi hendaknya tidak menyebabkan terjadinya riba *nasiah* terhadap harga pertama. *Murabahah* tidak boleh dilakukan terhadap harta riba dan memunculkan riba karena dinisbahkan pada harga pokok, seperti seseorang membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan jenis yang sama maka tidak boleh baginya untuk menjual barang tersebut secara *murabahah*. Karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok dan tambahan laba.

⁵⁰ *Fathu al-Qadiir*, vol. 5, hlm. 254, *al-Mabsuuth*, vol. 13, hlm. 91

- e. Transaksi yang pertama hendaknya sah jika transaksi yang pertama tidak sah, maka barang yang bersangkutan tidak boleh dijual dengan cara *murabahah*. Dalam transaksi jual beli tidak sah kepemilikan barang hanya bisa ditetapkan dengan nilai barang sejenisnya, dan bukan dengan harga, karena penentuan harga terbukti tidak sah dengan tidak sahnya transaksi.⁵¹

3. Aplikasi Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah merupakan jual beli amanah. Dimana penjual memiliki amanah untuk menjelaskan harga pokok atau modal kerja kepada pembeli dengan sebenarnya. Artinya, penjual harus bersikap jujur dan berkata dengan sebenarnya kepada pembeli tentang harga pokok yang akan dijualnya secara *murabahah*. Dalam *murabahah*, penjual harus menjaga dirinya perilaku khianat dan berlaku curang kepada para pembeli.

Dalam Al-Qur'an Al-Anfal : 27 Allah SWT berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمْنِيَكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu berkhianat kepada Allah dan Rasul dan janganlah kamu khianati apa yang diamanatkan kepadamu, sedangkan kamu mengetahui.”⁵²

Dalam perbankan Syari'ah akad *murabahah* diterapkan pada pembiayaan *murabahah*, yakni pembiayaan dalam bentuk jual beli barang dengan modal pokok ditambah keuntungan (margin) yang disepakati.⁵³

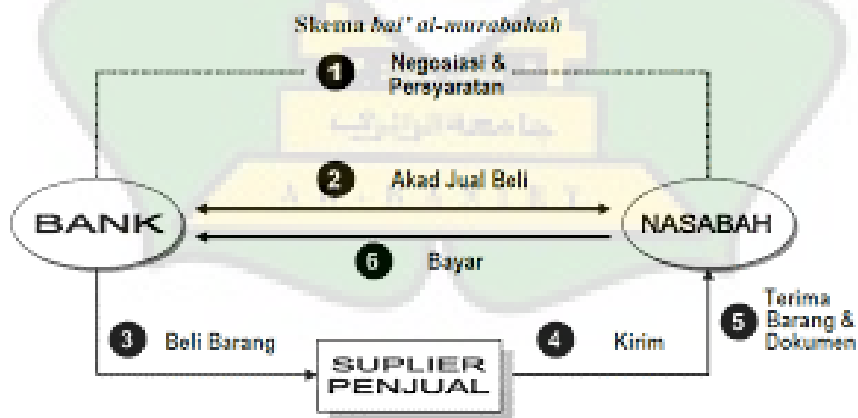
⁵¹ Muhammad syafi'i antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm.10

⁵² Abdul Hamid Hakim, *Al-Muin Al-Mubin*, (Bukittinggi: Nusantara, 1956), hlm. 6

⁵³ Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: The Institut of Islamic Thought, tth), hllm. 157

Pada pembiayaan *murabahah* ini nasabah dan bank Syari'ah melakukan kesepakatan untuk melakukan transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli, dimana bank bersedia membiayai pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah dengan membeli kepada supplier dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Kemudian, nasabah membayar sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, akad Pembiayaan *Murabahah* terlaksana dengan kedatangan nasabah ke bank Syari'ah untuk mengajukan permohonan Pembiayaan *Murabahah* dan janji pembelian suatu barang kepada bank. Setelah melihat kelayakan nasabah untuk menerima fasilitas pembiayaan tersebut, maka bank menyetujui permohonannya. Bank membelikan barang yang diperlukan nasabah. Bank kemudian menawarkan aset kepada nasabah dan nasabah harus membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat.⁵⁴



Gambar 1 Pembiayaan Murabahah

⁵⁴ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

Keterangan:

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk melakukan permintaan pembelian terhadap barang-barang tertentu, nasabah juga diminta untuk mendeskripsikan barang yang diminta. Kemudian, antara nasabah dan bank melakukan negosiasi.
2. Bank kemudia menyetujui permintaan dari nasabah dan meminta nasabah untuk membuat kesepakatan mengenai margin yang akan ditetapkan.
3. Setelah penandatanganan usaha pembelian, bank Syari'ah akan membeli barang kepada supplier.
4. Setelah bank Syari'ah membeli dan mengambil kepemilikan dari mereka, itu masuk ke dalam kontrak *murabahah* dengan nasabah. Kontrak termasuk *mark-up* atas biaya barang dan jadwal pembayaran dan supplier mengirimkan barang kepada nasabah.
5. Nasabah melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika akad. Untuk menjamin pembayaran harga, bank Syari'ah dapat meminta pembeli untuk memberikan keamanan dalam bentuk jaminan.⁵⁵

Dalam dunia perbankan, istilah *bai' al-murabahah* merupakan perluasan dari pengertian klasik. Istilah *murabahah* digunakan mengacu pada suatu kesepakatan pembelian barang oleh bank sesuai dengan yang dikehendaki nasabah kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga yang disepakati. Pembayaran dilakukan dalam kurun waktu yang telah ditentukan dengan cara cicil. Perjanjian semacam ini disebut *bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira'* (jual beli *murabahah* untuk perintah

⁵⁵ Andri Soemeitra, Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Edisi Kedua, (Jakarta: Kencana, 2018), hlm. 383

membeli)⁵⁶ atau *ilzami al-wa'id bi al-syira'* (keharusan adanya janji untuk membeli).⁵⁷

Pembiayaan *murabahah* dapat dilakukan secara pemesanan dengan cara janji untuk melakukan pembelian (*al-wa'd bi al-bai'*).⁵⁸ Dalam hal ini, pembeli dibolehkan meminta pemesan membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Untuk menjaga agar pemesan tidak main-main dengan pesanan maka diperbolehkan meminta jaminan. Dalam teknis operasionalnya, barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran utang.⁵⁹ *Muraabahah* dengan cara pemesanan umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik domestic maupun luar negeri, seperti melalui *Letter of Credit (L/C)*. Skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya.

Dalam praktiknya, pembiayaan *murabahah* di perbankan Syari'ah memang bukan merupakan jual beli dalam arti yang sebenarnya karena bank tidak menyediakan barang, melainkan bank hanya menyediakan dana untuk pembelian barang yang dibutuhkan nasabah. Ini berarti barang yang menjadi objek jual beli adalah barang yang *maujud* (ada) bukan yang *ma'dum* (tidak ada). Ketika mengajukan permohonan pembiayaan, nasabah diharuskan membuat daftar rincian barang-barang yang akan dibeli. Setelah melalui tahapan dan prosedur pembiayaan, pencairan dana, antara bank dengan

⁵⁶ Muhammad Usman Syabir, *Al-Muamalat Al-Maliyah Al-Mu'ashirah*, (Yordan: Dar Al-Nafais, 1992), hlm. 309

⁵⁷ Ali Jum'ah Muhaammad, dkk. *Al-Mausu'ah Fatawa Al-Muamalat Al-Maliyah Lilmasharif wa Al-Muassasat al-Maliyah al-Islamiyah, al-Murabahah, Jilid 1*, (Kairo: Dar As-Salam Lilthaba'ah wa Al-Tauzi wa al-Tarjamah, 2009), hlm. 53

⁵⁸ M.Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah: Dari Teori Ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 103-104

⁵⁹ *Ibid*

nasabah melakukan akad jual beli, kemudian diakhiri dengan akad *wakalah* dari pihak bank. Di mana bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang-barang yang dibutuhkan (seperti yang tertulis dalam permohonan). Ini adalah *al-hilah asy-syar'iyah* untuk menghindari riba dari dana yang disalurkan kepada nasabah.⁶⁰

Pada hakikatnya nasabah datang ke bank untuk mendapatkan pinjaman uang, bukan untuk membeli barang. Oleh karena itu, pembiayaan *murabahah* pada perbankan Syari'ah lebih tepat dikatakan sebagai *penyediaan dana untuk pembelian barang dibutuhkan nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati*. Sehingga pembiayaan *murabahah* yang menjadi produk andalan bank Syari'ah ini dapat dikatakan sebagai *ilzam al-wa'id bi al-syiraa'* keharusan janji untuk membeli atau *murabahah li amir bi syira'* yakni *murabahah* untuk perintah membeli atau janji membeli.

C. Wanprestasi Dalam Hukum Positif

1. Pengertian wanprestasi

Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda yaitu *wanprestatie* yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah terjadinya kelalaian dan tidak terpenuhinya kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian antara kreditur dengan debitur.⁶¹ Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.⁶² Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya baik dikarenakan karena

⁶⁰ Arum Fitriana Rohmah, "Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syari'ah," Jurnal PRANATA, Vol. 1:1 (September 2018), hlm. 53.

⁶¹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: 2008) hlm. 180

⁶² Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hlm.578

kelalaiannya maupun kesalahannya. Keadaan ini menyalahi ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.

Dalam hukum perjanjian wanprestasi merupakan suatu keadaan seseorang tidak melaksanakan prestasi atau kewajibannya dan menyebabkan terjadinya pelanggaran terhadap kepentingan hukum.⁶³ Seorang debitur dikatakan lalai apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya dan tidak sesuai seperti yang telah disepakati dalam perjanjian.

Menurut Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa jika debitur melakukan wanprestasi “karena kesalahannya” tidak melakukan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena disini berperan sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.⁶⁴

Menurut Burght, mengatakan bahwa pihak yang mendapat kerugian karena wanprestasi dapat menuntut ganti rugi untuk pemenuhan perikatan. Untuk menetapkan akibat-akibat tidak dipenuhinya perikatan, perlu diketahui lebih dahulu pihak yang lalai untuk memenuhi perikatan tersebut. Seorang debitur yang lalai dan melakukan wanprestasi juga dapat digugat di depan hakim dan dijatuhi putusan yang akan merugikan pihak tergugat tersebut.⁶⁵

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah

⁶³ Satrio J, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 8

⁶⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Cetakan ke IV*, (Jakarta: Pembimbing Masa, 2013), hlm.59

⁶⁵ <http://www.pengertipakar.com/2015/03/pengertian-wanprestasi-dan-penjelaskannya.html> Diakses Pada Tanggal 20 Juni 2021, Pukul 15.00 WIB

dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang ditentukan".⁶⁶

Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah:

- a. Ada perjanjian oleh para pihak
- b. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati
- c. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak melaksanakan isi perjanjian

Hukum islam mempunyai ketentuan dasar dalam masalah muamalah, termasuk juga terkait dengan wanprestasi yaitu termasuk dalam hubungan perikatan dan perjanjian. Islam memberi kebebasan kepada para pihak yang terlibat untuk mengambil bentuk dari macam-macam akad yang dipilihnya. Untuk itu segala macam yang terdapat ijab dan qabul didalamnya sudah dapat dianggap sebagai akad, dan akad ini memiliki pengaruh selama diselenggarakan oleh mereka yang memenuhi persyaratan penyelenggaraannya.⁶⁷

Pengarahan dan bimbingan berguna bagi mereka yang mengadakan akad atau perjanjian agar mencegah dan meminimalisasikan terjadinya risiko pembiayaan dan perjanjian yang bermasalah seperti wanprestasi. Maka selanjutnya hukum islam menganjurkan agar perjanjian itu dikuatkan dengan tulisan dan saksi dengan tujuan agar hak masing-masing dapat terjamin.

Firman Allah QS. Al-Baqarah ayat 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

⁶⁶ Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), h. 12

⁶⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000), hlm.37

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.”⁶⁸

Setiap perjanjian wajib dilakukan dengan baik dan jujur serta bersih dari penipuan, pemalsuan, dan pelanggaran. Sehingga praktek muamalah dalam islam menjadi jalan terang yang jauh dari hal yang cacat setelah dibuatnya suatu perjanjian.⁶⁹

2. Akibat Wanprestasi

Wanprestasi tentunya tidak pernah dikehendaki dalam suatu perjanjian, baik dari pihak debitur maupun kreditur. Akibat wanprestasi yang terjadi akan merugikan semua pihak yang mengadakan perjanjian yang telah disepakati. Akibat dari wanprestasi bagi debitur adalah mengganti kerugian dan objek perjanjian menjadi tanggung jawab debitur, sedangkan akibat wanprestasi bagi kreditur dapat menuntut pemenuhan perikatan dan ganti kerugian.

Akibat wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* sebagai berikut:

- a. Bank berhak menjual barang jaminan bila nasabah tidak menunaikan pembayaran seketika atau sekaligus karena suatu peristiwa, sebagaimana yang telah ditentukan dalam akad mengenai cidera janji.
- b. Jika bank melakukan penjualan barang jaminan melalui pelelangan secara umum, maka nasabah dan bank berjanji mengikatkan diri untuk menerima harga jual barang jaminan.

⁶⁸ (QS. Al-Baqarah: 282)

⁶⁹ A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm.26

- c. Jika penjualan barang jaminan dilakukan dibawah tangan, maka bank dan nasabah bersepakatan ketika barang jaminan dijual bank dapat menentukan harga penjualan dengan wajar sesuai harga pasar.
 - d. Jika hasil penjualan barang jaminan tidak cukup untuk melunasi semua utang nasabah, maka nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggungjawab melunasi sisa utangnya sampai lunas. Namun jika hasil penjualan barang jaminan melebihi utang nasabah, maka bank harus menyerahkan kelebihannya kepada nasabah.⁷⁰
3. Bentuk-bentuk wanprestasi
- Wanprestasi terbagi tiga bentuk, yaitu:
- a. Debitur tidak memenuhi prestasi.
Debitur tidak memenuhi kewajibannya seperti yang telah disanggupi dalam suatu perjanjian yang telah ditetapkan.
Debitur keliru memenuhi wanprestasi
Dalam hal ini apa yang diperjanjikan telah debitur laksanakan akan tetapi menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang debitur tidak melaksanakan sebagaimana mestinya.
 - b. Debitur terlambat memenuhi prestasi
Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak terpenuhi karena debitur terlambat memenuhi prestasinya. Artinya prestasi telah dilaksanakan dan objek yang diperjanjikan juga sudah sesuai, akan tetapi pelaksanaannya tidak tepat pada waktu yang disepakati.⁷¹

⁷⁰ Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja dan Cucu Solihah, *op.cit.*, hlm. 253

⁷¹ Amran Suandi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah Penemuan dan Kaidah Hukum*, *op.cit.*, hlm. 113

Adapun syarat-syarat tertentu untuk seorang debitur dapat dikatakan dalam keadaan wanprestasi, yaitu:

- a. Syarat materiil, adanya kesengajaan yang dilakukan seseorang dengan dikehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain. Kemudian adanya kelalaian, yaitu perbuatan yang dilakukan seseorang yang wajib berprestasi yang harusnya tau bahwa karena perbuatannya tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak lain.
 - b. Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitur bahwa kreditur menghendaki pembayaran dalam waktu yang tepat. Somasi adalah teguran secara tertulis dari pihak kreditur kepada debitur apabila debitur lalai.⁷²
4. Faktor penyebab wanprestasi

Pembiayaan bermasalah atau wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* terjadi karena beberapa faktor, yaitu:

- a. Dari pihak internal bank
 - 1) Kebijakan pada pembiayaan kurang tepat.
 - 2) Kurangnya memadai kualitas, kuantitas dan integritas SDM.
 - 3) Perlakuan khusus terhadap nasabah yang kurang tepat.
 - 4) Kelemahan pada organisasi, sistem dan prosedur pembiayaan sehingga terjadinya kemungkinan penyalahgunaan wewenang dalam pemutusan pemberian pembiayaan dan kurangnya kemampuan pihak

⁷² Sri Soedewi Masyohen Sofwan, *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), hlm.15

bank dalam mengidentifikasi dan melakukan pengawasan terhadap pembiayaan bermasalah.

- 5) Sarana dan prasarana yang kurang mendukung.⁷³
- b. Dari pihak nasabah
- 1) Tidak terpenuhinya persyaratan legal atas pembiayaan.
 - 2) Kesalahan karakter, seperti manajemen yang tidak *capable*, kesalahan kebijakan dalam pengembangan perusahaan atau adanya itikad kurang baik.
 - 3) Dari segi finansial nasabah tidak efisien sehingga profitability menurun dan usahanya merugi.
 - 4) Biaya produksi atau harga pokok penjualan tinggi, target penjualan tidak tercapai dan kesalahan dalam menempatkan lokasi pemasaran.
 - 5) Pemasaran, kualitas produk, harga dan promosi tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
 - 6) Kekeliruan dalam menilai agunan.⁷⁴
- c. Faktor lingkungan
- 1) Perubahan ekonomi makro atau krisis moneter.
 - 2) Adanya perubahan regulasi dari pihak terkait lainnya yang diberlakukan terhadap bank atau nasabah.
 - 3) Antara bank dan nasabah tidak bisa mengikuti perkembangan teknologi.
 - 4) Nasabah tidak memenuhi ketentuan.
 - 5) Nasabah tertimpa bencana alam, dan sebagainya.

⁷³ Arum Fitriana Rohmah, "Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syari'ah," Jurnal PRANATA, Vol. 1:1 (September 2018), hlm. 53.

⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 54

D. Penyelesaian Wanprestasi dalam Fatwa DSN-MUI No. 47 Tahun 2005

Fatwa ini merupakan fatwa yang dikeluarkan sebagai pedoman bagi Lembaga Keuangan Syari'ah khususnya Bank Syari'ah dalam mengatur ketentuan mengenai penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah yang tidak mampu membayar. Fatwa ini merupakan tindak lanjut dari ketentuan Fatwa No. 48 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah* yang mengatur bahwa beban biaya yang boleh dikenakan nasabah dalam penjadwalan Kembali adalah biaya riil.⁷⁵

Landasan Hukum ganti rugi (*ta'widh*) terdapat dalam QS. Al-Isra ayat 34

وَلَا تَقْرُبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: “Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai dia dewasa, dan penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya.”⁷⁶

Hadist Tirmidzi

حدثنا كثير بن عبد الله بن عمرو بن عوف المزني، عن أبيه، عن جده، أن رسول الله ﷺ قال :
الصلح جائز بين المسلمين، إلا صلحا حرم حلالا، أو احل حراما، و المسلمون على شروطهم
, إلا شرطا حرم حلالا، أو احل حراما

Artinya: “Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang

⁷⁵ Ahmad Kamil and M. Fauzan, *Kitab Undang-Undang Hukum Perbankan Ekonomi Dan Syari'ah* (Jakarta: Kencana, 2007), h.82

⁷⁶ Abd al-Hamid Mahmud al-Ba'li, *Mafahim Asasiyyah Fi Al-Bunuk al-Islamiyah* (Kairo: Ma'had al-'Alami li al-Fikr al-Islami, 1996), hlm.115

haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (HR. Tirmidzi)⁷⁷

Fatwa DSN MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 yang mengatur tentang penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah yang tidak mampu membayar.

1. Ketentuan Penyelesaian

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh melakukan penyelesaian *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:⁷⁸

- 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 mengembalikan sisanya 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.

2. Ketentuan Penutup

- a. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- b. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

⁷⁷ Muhammad Abu 'Isa bin 'Isa al-Tirmidzi, *Al-Jami' al-Shahih Sunan al-Tirmidzi*, vol. Cet ke-6 (Beirut: Dar al-Gharb al-Islami, 1998), hlm.28

⁷⁸ Dewan Syariah Nasional MUI, Fatwa Dewan Syariah Nasional No.47/DSNMUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah

BAB TIGA
PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI PADA PEMBIAYAAN
PRODUK RUMAH DALAM PERSPEKTIF FIQH MUAMALAH DAN
FATWA DSN-MUI NO. 47 TAHUN 2005

A. Gambaran Umum Bank BTN Syari'ah Banda Aceh

1. Sejarah berdirinya Bank BTN Syari'ah Banda Aceh

Adanya komitmen PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk untuk memberikan yang terbaik bagi masyarakat ditambah dengan adanya kesadaran umat islam khususnya dan masyarakat pada umumnya yang membutuhkan jasa keuangan Syari'ah maaka Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk tentang pengesahan Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan tahun 2004, Mengamanatkan pembentukan Unit Usaha Syari'ah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebagai unit bisnis dan dalam rangka meningkatkan kualitas dan kuantitas layanan kepada nasabah dengan menyediakan alternatif layanan secara *dual banking sistem*.

BTN Syari'ah merupakan *Strategic Bussiness Unit* (SBU) dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip Syari'ah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan kantor cabang Syari'ah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini bertujuan untuk melayani tingginya minat masyarakat dalam menggunakan jasa keuangan Syari'ah dan memperhatikan keunggulan prinsip perbankan Syari'ah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004.

Semua itu bertujuan untuk memenuhi kebutuhan bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan Syari'ah, mendukung pencapaian sasaran laba usaha bank, meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha, dan memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan nasabah dan pegawai (Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syari'ah Banda Aceh, 2019).

Lahirnya Bank Tabungan Negara diawali dari pendirian Postpaarbank oleh pemerintahan Hindia Belanda. Pendirian Postpaarbank bertujuan untuk menghimpun dana masyarakat yang didasari pada konijlik besluit No. 27. Postpaarbank kemudian dibekukan oleh pemerintahan Jepang yang saat itu menduduki Indonesia pada tahun 1946 dan diganti menjadi *Tyokin Kyoku*. Akan tetapi *Tyokin Kyoku* ini tidak berjalan lancar dan diambil alih oleh Indonesia dikarenakan adanya Proklamasi kemerdekaan Bangsa Indonesia yang menyebabkan Jepang harus keluar dari Indonesia.

Tyokin Kyoku kemudian diubah menjadi Kantor Tabungan Pos (KTP) yang diketuai oleh Darmosoetanto selaku Direktur Tabungan Pos. Pada tahun 1946 itu juga Kantor Tabungan Pos (KTP) sementara waktu diberhentikan karena adanya agresi militer Belanda di Indonesia. Akan tetapi pada tahun 1949 setelah agresi militer Belanda berakhir pemerintah kembali membuka Kantor Tabungan Pos dan mengganti nama menjadi Bank Tabungan Pos Republik Indonesia yang berdiri pada tanggal 9 Februari 1950 berdasarkan Undang-Undang Darurat No. 50 dan kemudian tanggal tersebut menjadi tanggal kelahiran dari Bank Tabungan Negara (BTN).

Bank Tabungan Negara pada saat itu masih berstatus Bank Umum Milik Negara kemudian diintegrasikan kedalam Bank Indonesia berdasarkan ketetapan Presiden No. 11 tahun 1965, seluruh Bank Umum Milik Negara termasuk Bank Tabungan Negara (BTN) beralih statusnya menjadi Bank Umum Milik Negara. Peralihan Bank BTN menjadi Bank Umum Milik Negara didasarkan pada Undang-Undang No. 20 tahun 1968 yang mempunyai tugas utama memperbaiki perekonomian rakyat.⁷⁹

⁷⁹ www.btn.co.id, 2019 Di akses pada tanggal 23 Juni 2021 pukul 11.30 WIB

Awal karir Bank BTN dimulai kembali dengan ditunjuknya oleh Pemerintah Indonesia pada tanggal 29 Januari 1974 melalui surat menteri RI No. B41 49/MK/I/1974 sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat. Dengan tugas tersebut, maka mulai tahun 1976 mulailah realisasi KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pertama kalinya oleh BTN (Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syari'ah Banda Aceh, 2019). Pada tahun 2007, Bank BTN telah mengoperasikan 12 (dua belas) Kantor Cabang Syari'ah dan 40 Kantor Layanan Syari'ah (*Officer Chanelling*) pada kantor-kantor cabang dan cabang pembantu Konvensional kantor cabang Syari'ah tersebar dilokasi Jakarta, Bandung, Surabaya,10 10 Yogyakarta, Makasar, Malang, Solo, Medan, Batam, Tangerang, Bogor, dan Bekasi. Seluruh kantor cabang syari'ah ini dapat beroperasi secara *ontime-realttime* berkat dukungan teknologi informasi yang cukup memadai.⁸⁰

Dalam pelaksanaan kegiatannya, Unit Usaha Syari'ah didampingi oleh Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat dan pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Devisi Syari'ah, dan Pimpinan Kantor Cabang Syari'ah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip syari'ah. Banyaknya pendirian Bank Syari'ah atau Bank Konvensional yang membuka unit usaha syari'ah menandai pesatnya perkembangan bisnis di dunia perbankan khususnya pada perbankan syari'ah.

Bank Umum atau Bank Konvensional banyak yang sudah membuka unit usaha syari'ah karena banyaknya minat dari nasabahnya yang tidak menginginkan transaksi dengan bunga. Hal ini juga dirasakan oleh Bank BTN Syari'ah sehingga Bank BTN Syari'ah membuka Unit Usaha Syari'ah

⁸⁰ "Bank BTN Syari'ah" dalam <https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami> akses 23 Juni 2021

yang tersebar di seluruh penjuru Indonesia, termasuk di Banda Aceh yang menjadi Kantor Cabang Syari'ah ke-23 yang berlokasi di jalan Teuku Umar, Setui Banda Aceh pada tanggal 20 Juni 2016.⁸¹

2. Visi dan Misi Bank BTN Syari'ah Banda Aceh

Bank BTN Syari'ah Banda Aceh mempunyai visi dan misi dalam menjalankan usahanya, yang berguna sebagai pegangan bagi usaha agar terus berkembang kedepannya. Visi Bank BTN Syari'ah "Menjadi Bank Yang Terdepan Dalam Pembiayaan Perumahan, Keuangan Syari'ah Mengutamakan Kemaslahatan Bersama".

Sedangkan misi dari Bank BTN Syari'ah adalah:

- a. Memberikan pelayanan yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri yang terkait, pembiayaan yang konsumtif serta usaha kecil dan menengah.
- b. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis teknologi.
- c. Menyiapkan dan mengembangkan *Human Capital* yang berkualitas, berprofesional dan memiliki integritas tinggi.
- d. Melaksanakan manajemen perbankan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance* untuk meningkatkan *shareholder value*.
- e. Memperdulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

⁸¹ Wawancara dengan Ahmad Siddiq (*Deputy Branch Manager Business*) pada tanggal 24 Juni 2021 di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syari'ah Banda Aceh

3. Nilai Dasar dan Budaya Bank BTN Syari'ah

Tabel 1. Nilai-Nilai Dasar dan Budaya Bank BTN Syari'ah Banda Aceh

Nilai-nilai dasar budaya	10 Perilaku Utama
Sinergi	<ul style="list-style-type: none"> a. Tulus, terbuka dan kolaborasi yang produktif b. Saling percaya dan menghargai
Integritas	<ul style="list-style-type: none"> a. Konsisten dan disiplin b. Jujur dan berdedikasi
Inovasi	<ul style="list-style-type: none"> a. Tanggap terhadap perubahan b. Kreatif dan inovatif dalam melakukan penyempurnaan yang bernilai tambah
Profesionalisme	<ul style="list-style-type: none"> a. Kompeten, <i>interpreneurship</i> dan bertanggungjawab b. Bekerja cerdas dan berorientasi pada hasil
Spirit mencapai keunggulan	<ul style="list-style-type: none"> a. Antusias, proaktif dan pantang menyerah b. Efektif, efisien dan mengutamakan kepuasan pelanggan

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syari'ah Banda Aceh (2019)

4. Struktur organisasi Bank BTN Syari'ah Banda Aceh

Struktur organisasi merupakan kerangka yang mewujudkan pola tetap dari hubungan diantara bidang kerja orang-orang yang menunjukkan

kedudukan, wewenang dan tanggung jawab daalaam suatu sistem kerja.

Sumber: PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syari'ah Banda Aceh (2019)

Adapun fungsi dari tugas dari masing-masing struktur bagian dalam organisasi adalah sebagai berikut:

- a. *Branch Manager (BM)* yaitu pimpinan bank yang bertanggungjawab atas semua kegiatan yang dilakukan di kantor.
- b. *Secretary* yaitu bagian yang bertugas memproses setiap registrasi dan pengarsipan atau kegiatan dalam memproses administrasi notula rapat dengan pihak internal dan eksternal.
- c. *Deputy Branch Bussiness* bertugas untuk menyusun kebijakan strategi dalam pencapaian target dan pembiayaan komersial maupun konsumen (perorangan).
- d. *Deputy Branch Suporting* adalah bagian yang bertugas menyusun kebijakan dan strategi dalam pengelolaan SDM dan operasional bank.
- e. *Customer Service* yaitu bagian yang melayani dan memberi penjelasan kepada nasabah tentang produk-produk bank serta informasi lainnya.
- f. *Teller* adalah bagian yang bertugas melayani penyetoran dan penarikan uang nasabah secara tunai maupun non tunai dengan benar dan teliti.
- g. *Analyst Officer (OA)* memiliki tugas dalam menganalisa calon nasabah pembiayaan yang nantinya akan diberikan pembiayaan tersebut.
- h. *Financing Administration (FA)* bertugas melakukan kunjungan penilaian transaksi agunan dan kunjungan pada usaha atau pekerjaan

yang dijalankan calon nasabah pembiayaan untuk mengetahui kebenaran data yang diberikan.

- i. *General Support Staff* (GSS) adalah bagian yang bertugas melanjutkan atau memeriksa ulang atas semua transaksi pada *front office*. Di bawah GSS terdapat beberapa bagian, yaitu:
 - 1) *Driver* (supir) bagian yang bertugas mengemudi kendaraan kantor untuk kebutuhan dan kegiatan kantor.
 - 2) *Security* (satpam) bagian yang bertugas menjaga keamanan kantor.
 - 3) *Office Boy* (OB) bagian yang bertugas merawat dan menjaga kebersihan kantor.

5. Kegiatan Usaha Bank BTN Syari'ah

Bank BTN Syari'ah pada dasarnya tidak berbeda dengan bank-bank lainnya seperti bank konvensional. Yang berbeda hanyalah pada prinsip dalam menjalankan operasionalnya yang berdasarkan prinsip syari'ah.

a. Penghimpunan dana

Kemampuan bank dalam menghimpun dana baik dalam skala kecil maupun besar dengan pengendapan yang memadai sangat mempengaruhi perkembangan dan pertumbuhan bank. Kendala yang sering dihadapi oleh perbankan adalah dana. Tanpa dana yang memadai atau cukup, bank tidak dapat berfungsi dengan efisien.

Bentuk-bentuk penghimpunan dana pada Bank BTN Syari'ah Banda Aceh:

- 1) Tabungan
- 2) Deposito
- 3) Giro

b. Penyaluran dana

Selain menjalankan fungsinya sebagai penghimpung dana, bank syari'ah juga sebagai tempat masyarakat dapat mengambil pembiayaan untuk keperluan peningkatan usaha ataupun untuk pemenuhan kebutuhan yang sifatnya konsumtif dan produktif. Berikut ini bentuk-bentuk penyaluran dana pada bank BTN Syari'ah:

- 1) KPR BTN Platinum iB
- 2) Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB
- 3) Pembiayaan Properti BTN iB
- 4) KPR BTN Bersubsidi iB
- 5) Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB
- 6) Pembiayaan Multi manfaat BTN iB
- 7) Pembiayaan Multijasa BTN iB
- 8) Pembiayaan Tunai Emas BTN iB
- 9) Pembiayaan Emasku
- 10) KPR BTN Indent iB

c. Pelayanan jasa

Produk-produk jasa perbankan dengan pola lainnyan pada umumnya menggunakan akad-akad "*Tabarru*" (Kebijakan) artinya pihak bank tidak mencari keuntungan, tetapi dimaksudkan tidak kepada nasabah dalam melakukan transaksi perbankan. Oleh karena itu produk-produk pelayanan jasa pada Bank BTN Syari'ah Banda Aceh adalah:

- 1) Internet Banking
- 2) SMS Mobile Banking
- 3) Debit BTN Online
- 4) BTN Cash Management Sistem
- 5) Bank Garansi

- 6) BTN Payroll
- 7) Layanan Payment Point BTN
- 8) Fasilitas Money Changer
- 9) Inkaso
- 10) SPP Online

B. Faktor-faktor Yang Menyebabkan Wanprestasi Pada Pembiayaan Murabahah di Bank BTN Syari'ah Banda Aceh

Pada dasarnya setiap pembiayaan yang wanprestasi tidak terjadi secara tiba-tiba, akan tetapi hal itu diawali karena beberapa indikasi dan faktor-faktor penyebabnya. Oleh karena itu, untuk meminimalisir terjadinya wanprestasi kedua belah pihak harus benar-benar paham akan pembiayaan ini. Pihak *developer* terlebih dahulu harus memeriksa *background* atau latar belakang dari calon penerima pembiayaan/nasabah dengan standar 5C.

Dalam penyeleksian pemberian pembiayaan harus dengan menggunakan analisis 5C, yaitu *character* yaitu penilaian karakter nasabah untuk mengetahui itikad baik. *Capacity* yaitu menganalisis kemampuan nasabah mengenai adanya sumber pendapatan yang jelas dan berkesinambungan. *Capital* yaitu proses untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki calon nasabah. *Collateral* yaitu aset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Serta *condition* yaitu penilaian kondisi ekonomi sekarang dan prediksi masa datang sesuai sektor dan subsektor usaha masing-masing.⁸² Proses penyeleksian calon nasabah pembiayaan juga harus dengan proses BI *checking*. BI *checking* merupakan sarana untuk mengidentifikasi nasabah atau calon nasabah yang tidak melaksanakan

⁸² Agung Heritomo, *Rahasia KPR Yang Disembunyikan Bankir*, (Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2010), hlm. 134

kewajiban membayar hutang karena sebab apa pun. BI *checking* ini sangat penting untuk mengidentifikasi nasabah yang bertanggungjawab dan/atau nasabah yang tidak mampu.⁸³ Wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* di Bank BTN Syari'ah Banda Aceh disebabkan oleh beberapa faktor yaitu faktor internal Bank BTN Syari'ah dan faktor yang berasal dari nasabah.

Kasus pertama berasal karena faktor internal dari pihak Bank BTN Syariah itu sendiri, yang mana pihak bank kurang menganalisis calon nasabah pembiayaan produk rumah. Seharusnya, pihak bank meninjau langsung ke lapangan terkait latar belakang dari calon penerima pembiayaan. Seperti yang dikatakan oleh Fitrah, salah satu pegawai Bank BTN Syariah:

*“Disini proses penyeleksian calon nasabah menggunakan wawancara di awal pembelian, kira-kira calon nasabahnya mampu atau tidak untuk melanjutkan beli rumah. Dari proses wawancara sudah kelihatan kemampuan calon nasabah.”*⁸⁴

Salah satu nasabah mengatakan bahwa saat dia melakukan pembelian rumah, pihak Bank BTN hanya melakukan Analisa dengan wawancara, ia mengungkapkan:

*“Saat akan mengambil pembiayaan hanya ditanya pekerjaannya apa? Penghasilannya berapa? Mampu mengambil pembiayaan berapa dan mau seperti apa pembayarannya? Kemudian melihat ke lokasi tanah, jadi saya merasa ini seperti wawancara yang biasa”*⁸⁵

⁸³ Ahmad Ifham, *Ini Lho KPR Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017), hlm. 62

⁸⁴ Hasil Wawancara dengan Bapak Fitrah selaku *Analys Officer* Bank BTN Syari'ah Banda Aceh, pada tanggal 27 Juni 2021

⁸⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Sunarto selaku salah satu nasabah pembiayaan produk rumah pada Bank BTN Syariah Banda Aceh, Pada tanggal 30 Juni 2021

Sedangkan nasabah lainnya mengatakan bahwa saat proses wawancara berlangsung, pihak bank tidak menanyakan pertanyaan mengenai gaji, ia mengatakan:

*“Saya tidak ditanya tentang gaji atau pertanyaan-pertanyaan sejenisnya yang berhubungan dengan gaji saya, mungkin karena mereka tau saya punya usaha rumah makan”*⁸⁶

Hasil dari wawancara diatas menjelaskan bahwa tatacara pembiayaan *murabahah* agar tidak menimbulkan wanprestasi pada pembiayaan tidak sesuai dilaksanakan dikarenakan kurang telitinya pihak Bank BTN Syariah dalam melaksanakan prosedur pembiayaan yang benar dan tepat. Sehingga karena hal ini wanprestasi pada pembiayaan *murabahah* pun terjadi.

Kasus kedua berasal dari faktor eksternal yaitu bukan berasal dari pihak Bank BTN Syariah Banda Aceh sebagai pemberi pembiayaan. Pada pembiayaan *murabahah* Bank BTN Syariah Banda Aceh terdapat seorang nasabah yang melakukan wanprestasi karena tidak segera melakukan pembayaran pembiayaan dengan alasan sedang mengalami permasalahan terkait ekonominya. Padahal pada kenyataannya dia mempunyai harta benda bergerak yang lebih dan cukup untuk membayar cicilan pembiayaan rumah yang dia ambil. Hal ini dinyatakan oleh Bapak Fitrah:

“Pernah kejadian nasabah telat bayar cicilan, janji akan bayar bulan depan, bulan depannya nggak dibayar, berkali-kali seperti itu. Nasabahnya bilang akan dibayar sekaligus kalau uangnya sudah ada,

⁸⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Edi Gusman selaku salah satu nasabah pembiayaan produk rumah pada Bank BTN Syariah Banda Aceh, Pada tanggal 30 Juni 2021

*padahal beliau punya mobil dua, bisa saja dijual satu untuk membayar cicilan yang sudah menunggak.*⁸⁷

Selain dari kasus diatas, ada juga beberapa faktor eksternal lainnya yang juga dapat menyebabkan wanprestasi. Seperti yang dikatakan oleh Bapak Fitrah: *“Yang buat pembiayaan bermasalah bukan cuma karena nasabah yang nggak mau bayar saja, tapi pernah juga karena hal lain. Seperti dulu ada nasabah yang bisnisnya bangkrut dan juga nasabah yang waktu itu dalam proses pembiayaan tapi beliau sakit keras, jadi nggak bisa lanjutin pembiaayan.”*⁸⁸

Hasil dari wawancara diatas menunjukkan adanya ketidaksesuaian dalam proses pembiayaan *murabahah* pada Bank BTN Syariah sehingga menyebabkan terjadi wanprestasi. Ada dua hal yang menjadi faktor penyebabnya, pada wawancara yang pertama jelas terlihat bahwa tidak adanya itikad baik dari pihak nasabah untuk memenuhi janjinya dalam melakukan perjanjian pembiayaan sehingga terjadi wanprestasi. Sedangkan pada kasus selanjutnya wanprestasi terjadi diluar kehendak dan bukan karena adanya unsur kesengajaan dari pihak nasabah, akan tetapi hal itu juga menmbulkan wanprestasi.

C. Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank BTN Syariah Banda Aceh

Dalam menyelesaikan wanprestasi pembiayaan *murabahah* pada Bank BTN Syariah Banda Aceh dilakukan melalui beberapa cara karena terdapat perbedaan bentuk wanprestasi. Secara garis besar terdapat dua bentuk

⁸⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Fitrah selaku *Analys Officer* pada Bank BTN Syariah, pada tanggal 27 Juni 2021

⁸⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Fitrah selaku *Analys Officer* pada Bank BTN Syariah, pada tanggal 27 Juni 2021

wanprestasi yaitu berakhirnya Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) karena meninggalnya nasabah dan nasabah tidak sanggup membayar cicilan karena beberapa faktor yaitu kurangnya analisis kemampuan bayar nasabah oleh pihak Bank, bangkrutnya usaha nasabah dan juga nasabah yang mengalami sakit berat.

1. Mekanisme penyelesaian wanprestasi jika berakhirnya kontrak perjanjian
Mekanisme yang dilakukan Bank BTN Syariah Banda Aceh jika terjadi wanprestasi karena adanya faktor seperti nasabah meninggal yaitu:
 - a. Melakukan komunikasi kedua belah pihak
 - b. Membatalkan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB)
 - c. Melakukan penjualan rumah
 - d. Mengembalikan uang nasabah dengan di potong biaya
2. Mekanisme penyelesaian wanprestasi nasabah tidak mampu membayar cicilan pembiayaan produk rumah

Penyelesaian wanprestasi dikarenakan nasabah tidak mampu membayar cicilan pembiayaan disebabkan adanya beberapa faktor, faktor internal seperti kurangnya anaalisis terhadap calon nasabah, dan faktor eksternal yaitu seperti bangkrutnya bisnis nasabah dan nasabah mengalami sakit keras. Mekanisme penneyelesaian wanprestasinya berupa ketidakmampuan membayar cicilan rumah, sebagai berikut:

- a. Melakukan komunikasi dengan kedua belah pihak

Jika nasabah mengalami kendala dan kesulitan dalam membayar cicilan pembiayaan produk rumah maka nasabah melakukan komunikasi dengan pihak Bank BTN Syariah tentang alasan keterlambatan membayar cicilan pembiayaan. Pada praktiknya, komunikasi yang dilakukan oleh nasabah dan pihak Bank akan menyebabkan tidak adanya penagihan yang dilakukan oleh *developer* atau pihak bank.

b. Tidak diterapkan sistem denda

Bank BTN Syariah tidak menerapkan sistem denda jika ada nasabahnya yang terlambat membayar cicilan pembiayaan produk rumah. Hal ini dibenarkan oleh dua orang nasabah yang melakukan pembiayaan produk rumah pada Bank BTN Syariah Banda Aceh.⁸⁹

c. Memberikan perpanjangan waktu pembayaran cicilan

Jika terjadi wanprestasi pada Bank BTN Syariah maka pihak bank akan memberikan kelonggaran waktu bagi nasabah untuk melunasi cicilannya. Jangka waktu tergantung dari kemampuan nasabah, seperti pernyataan dari Bapak Muhammad Iffar, sebagai berikut:

“Kalau ada yang terlambat membayar, diberi pertimbangan kelonggaran waktu tapi dilihat dari karakter dan kemampuan orangnya. Kalau dari nasabah itu memang punya karakter yang baik tapi memang benar-benar belum bisa membayar kan kasian, jadi dikasih kelonggaran waktu yang agak lama.”⁹⁰

Jika nasabah mengalami kesusahan dalam membayar maka pihak bank memberikan perpanjangan waktu untuk membayar cicilan pembiayaan rumah tersebut. Pemberian waktu perpanjangan pembayaran tiap nasabah berbeda-beda, tergantung dari faktor-faktor penyebab wanprestasi tersebut. Apabila ada unsur kesengajaan maka waktu yang diberikan tidak Panjang, namun jika penyebabnya dikarenakan seperti bangkrutnya bisnis nasabah atau nasabah yang sakit keras maka waktu yang diberikan menjadi agak lebih lama, namun jika penyebab wanprestasinya itu karena kurangnya

⁸⁹ Hasil wawancara dengan nasabah pembiayaan *murabahah*, pada tanggal 30 Juni 2021

⁹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Iffar selaku *Financing Administration* Bank BTN Syariah, Pada Tanggal 29 Juni 2021

prediksi kondisi keuangan nasabah maka pemberiaan waktunya itu ditentukan sesuai kemampuan bayar nasabah, seperti yang dikatakan oleh Ibu Nurhayati:

“Saya telat membayar waktu itu 6 bulan, sebetulnya harus lunas dalam waktu 2,5 tahun tapi saya melunasinya dalam waktu 3 tahun, karena waktu saya belum punya uang jadi minta ditambah waktunya sama bank dan dibolehkan, mungkin karena saya sebelumnya selalu tepat waktu bayar cicilan jadi dibolehkan.”⁹¹

d. Melakukan pembatalan perjanjian pengikat jual beli (PPJB)

Jika nasabah yang tidak mampu membayar sudah diberikan perpanjangan waktu pembayaran cicilan tetapi masih tidak mampu membayar, maka pilihan terakhir yang diambil adalah membatalkan PPJB

“Kalau ada yang belum bisa bayar padahal sudah dikasih kelonggaran, maka akan ditanyakan lagi ke nasabah yang bersangkutan enaknya bagaimana, apa masih bisa melanjutkan atau tidak, atau rumahnya dijual aja kalau memang ternyata tidak mampu melanjutkan pembayaran cicilan, maka sebelum melakukan penjualan rumah akadnya dibatalkan secara lisan.”⁹²

e. Melakukan penjualan rumah

Apabila ada keterlambatan membayar akan diberi kelonggaran waktu, namun apabila setelah diberikan kelonggaran waktu masih belum bisa membayar, maka pilihan yang diambil untuk langkah terakhir adalah menjual rumah yang telah dibeli nasabah yang wanprestasi.

⁹¹ Hasil wawancara dengan Ibu Nurhayati selaku nasabah pembiayaan produk rumah pada Bank BTN Syariah, pada tanggal 01 Juli 2021

⁹² Hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Iffar selaku *Financing Administration*, pada tanggal 29 Juni 2021

“Penjualannya langsung dari tim marketing kami, jadi nasabah yang wanprestasi tidak menjual rumahnya, takutnya kalau jual sendiri nanti uangnya tidak dikirimkan ke kita.”⁹³

- f. Pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh nasabah dengan dipotong biaya

Pengembalian uang yang dibayarkan oleh nasabah biasanya menunggu rumahnya laku terlebih dahulu, jika rumah telah laku terjual maka akan di transfer ke rekening nasabah, namun dalam praktinya apabila *cash flow* ada pihak bank langsung mengembalikan uangnya dengan dipotong biaya.

“Uangnya nasabah akan dikembalikan, kalau ada cash flow maka langsung dikasih, tapi kalau tidak ada maka nasabah harus sabar dulu tunggu rumahnya laku.”⁹⁴

Berdasarkan hasil wawancara diatas maka dapat disimpulkan bahwa mekanisme penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Bank BTN Syariah sudah sesuai dengan prosedurnya. Karena pihak bank melakukan pemanggilan terlebih dahulu terhadap nasabah yang melakukan wanprestasi secara tersurat guna untuk memastikan kemampuan nasabah dalam melanjutkan pembayaran pengkreditan, sebelum pihak bank mengambil alih kepemilikan rumah tersebut dan dijual untuk menutup kerugian bank akibat wanprestasi yang dilakukan nasabah.

⁹³ Hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Iffar selaku *Financing Administration*, pada tanggal 29 Juni 2021

⁹⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Iffar selaku *Financing Administration*, pada tanggal 29 Juni 2021

D. Analisis Penyelesaian Wanprestasi Menurut Fiqh Muamalah dan Fatwa DSN-MUI No.47 Tahun 2005 Pembiayaan Produk Rumah Dengan Akad *Murabahah* Pada Bank BTN Syariah Banda Aceh

Proses pembiayaan produk rumah pada Bank BTN Syariah Banda Aceh dilakukan dengan kesepakatan antara pihak Bank BTN Syariah dengan nasabah dan dituliskan dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB). Namun, PPJB itu sering kali tidak dipenuhi antar kedua belah pihak sehingga menyebabkan terjadinya wanprestasi. Seperti kasus yang terjadi pada penelitian penulis, wanprestasi itu terjadi didasari atas unsur kesengajaan maupun ketidaksengajaan nasabah dalam melakukan pembayaran. Dengan demikian pihak bank mengalami kerugian, karena pihak nasabah kebanyakan tidak mampu dalam melakukan pembayaran pengkreditan kepada bank. Hal ini pula sering terjadi karena kebutuhan rumah di Banda Aceh sangatlah tinggi. Akan tetapi kemampuan masyarakat Banda Aceh umumnya masih memiliki keterbatasan dan dikategorikan berpenghasilan cukup sehingga pembelian rumah ditempuh dengan cara pembiayaan yang diberikan oleh Bank kepada nasabah. Pada hakikatnya, perjanjian harus ditepati sesuai kesepakatan, Islam juga memerintahkan untuk saling menepati janji dan menghindari wanprestasi.

Sebagaimana firman Allah SWT dalam Al-Qur'an Surah Al-isra ayat 34

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya.”

Dari hasil wawancara bahwa pembiayaan rumah itu terjadi atas tingginya kebutuhan rumah di Banda Aceh, namun kondisi perekonomian yang tidak stabil mengakibatkan nasabah melakukan wanprestasi yang tidak disengaja karena tidak mampu melunasi sisa pembiayaan. Namun, penyelesaian wanprestasi oleh pihak bank sudah sesuai dengan fiqh muamalah.

Hadist Tarmizi

حَدَّثَنَا كَثِيرُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو بْنِ عَوْفِ الْمُرِّيِّ، عَنْ أَبِيهِ ، عَنْ جَدِّهِ ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ ، إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا ، أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا ، وَ الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ ، إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا ، أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya: *“Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (HR. Tirmidzi)⁹⁵*

Kedua dalil diatas menjelaskan tentang wajibnya tiap-tiap orang yang melakukan kesepakatan untuk memenuhi perjanjian yang dilakukan tersebut. Dalil diatas juga mengharuskan bagi para pihak yang melakukan perjanjian untuk menepati janji yang telah disepakati dan bertanggungjawab atas janji tersebut. Ayat ini juga menuntun manusia untuk mencegah terjadinya wanprestasi.

Di dalam Fatwa DSN-MUI No.47 tahun 2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah*, pada ketentuan penyelesaian yang pertama mengatur tentang ketentuan terhadap LKS untuk dibolehkan melakukan penyelesaian

⁹⁵ Muhammad Abu ‘Isa bin ‘Isa al-Tirmidzi, *Al-Jami’ al-Shahih Sunan al-Tirmidzi*, vol. Cet ke-6 (Beirut: Dar al-Gharb al-Islami, 1998), hlm.28

murabahah bagi nasabah yang tidak dapat melunasi pembiayaannya sesuai dengan kesepakatan, baik dari jumlah maupun dari waktu yang telah disepakati dengan ketentuan sebagai berikut:

Ketentuan pertama menyatakan objek *murabahah* atau agunan lain dapat dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga yang pasar yang disepakati. Dalam hal ini Bank BTN Syariah akan mengeksekusi barang jaminan yang diberikan oleh nasabah ketika awal melakukan pembiayaan produk rumah jika nasabah tersebut tidak mampu lagi membayar pembiayaan yang diambil atau jika tidak adanya itikad baik dari nasabah yang bersangkutan. Penjualan rumah tersebut akan disesuaikan dengan harga pasar.

Ketentuan kedua menyatakan bahwa nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan rumah. Ini berlaku juga pada Bank BTN Syariah, dimana hasil penjualan produk rumah akan digunakan oleh nasabah untuk melunasi sisa pembayaran pembiayaannya pada bank.

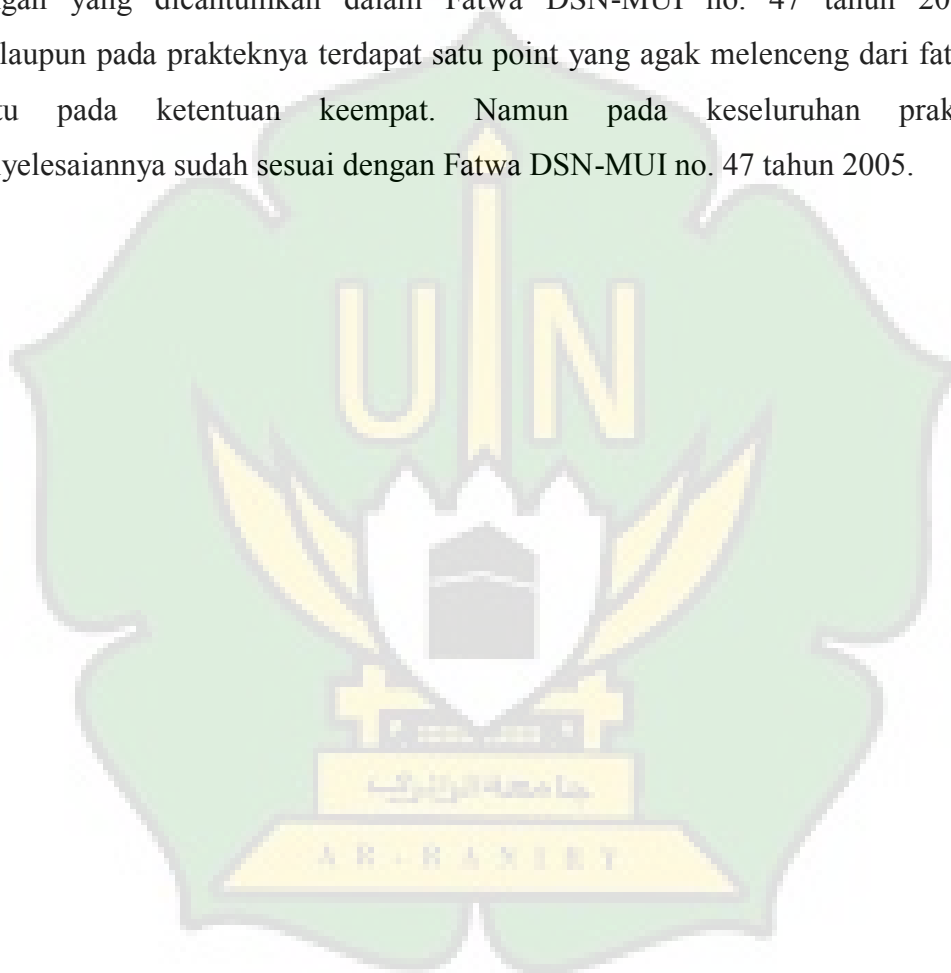
Ketentuan ketiga menyatakan apabila sisa utang melebihi hasil penjualan maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah. Hal ini juga diterapkan oleh Bank BTN Syariah yang mengembalikan sisa uang penjualan produk rumah kepada nasabah jika hasil dari penjualan tersebut melebihi dari sisa utang nasabah.

Ketentuan keempat menyatakan apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah. Pada prakteknya Bank BTN Syariah tidak menerapkan sistem denda dan akan membebaskan sisa utang nasabah jika hasil penjualannya lebih kecil dari sisa utangnya.

Ketentuan kelima menyatakan bahwa apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya. Hal ini sama seperti ketentuan keempat dimana pihak Bank BTN Syariah akan membebaskan

nasabah yang tidak mampu membayar sisa utangnya guna untuk tidak memberatkan nasabah jika nasabah harus membayar seluruh utangnya.

Menurut analisis penulis, karakteristik penyelesaian wanprestasi pembiayaan *murabahah* pada Bank BTN Syariah Banda Aceh sudah sesuai dengan yang dicantumkan dalam Fatwa DSN-MUI no. 47 tahun 2005. Walaupun pada prakteknya terdapat satu point yang agak melenceng dari fatwa yaitu pada ketentuan keempat. Namun pada keseluruhan praktik penyelesaiannya sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI no. 47 tahun 2005.



BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah dipaparkan pada bab-bab sebelumnya maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- a. Wanprestasi yang terjadi pada Bank BTN Syariah terjadi karena dua faktor penyebabnya, yaitu disebabkan karena faktor internal Bank BTN Syariah itu sendiri dan dikarenakan faktor eksternal atau dari luar jangkauan Bank BTN Syariah tersebut. Faktor internal yang disebabkan oleh Bank BTN Syariah itu sendiri yaitu karena kurangnya analisis terhadap kemampuan bayar calon nasabah pembiayaan produk rumah itu oleh pihak bank. Wanprestasi yang disebabkan karena faktor eksternal itu bisa disebabkan karena dua unsur yaitu adanya unsur kesengajaan seperti nasabah yang memang menunda-nunda waktu pembayaran. Sedangkan unsur lainnya yaitu karena unsur ketidaksengajaan seperti bisnis nasabah yang bangkrut dan nasabah yang mengalami sakit keras.
- b. Mekanisme penyelesaian wanprestasi yang diterapkan pada Bank BTN Syariah Banda Aceh yaitu melakukan komunikasi dengan kedua belah pihak, tidak diterapkan sistem denda, memberikan perpanjangan waktu pembayaran cicilan, melakukan pembatalan perjanjian pengikat jual beli (PPJB), melakukan penjualan rumah, dan pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh nasabah dengan dipotong biaya.
- c. Penyelesaian wanprestasi yang diterapkan pada Bank BTN Syariah Banda Aceh sudah sesuai berdasarkan perspektif fiqh muamalah dan fatwa DSN-MUI no.47 tahun 2005 tentang penyelesaian pitang *murabahah*. Dimana penyelesaian yang diterapkan yaitu Obyek

murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati, Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan, apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah, apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah, dan apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

B. Saran

- a. Sistem dan analisis dari pihak Bank BTN Syariah Banda Aceh diharapkan dapat ditingkatkan agar memudahkan dalam memonitoring calon anggota nasabah.
- b. Pegawai Bank BTN Syariah diharapkan lebih berhati-hati saat melakukan pemberian pembiayaan yang telah ditentukan oleh pihak Bank BTN Syariah dan selalu melakukan pengawasan terhadap nasabah pembiayaan untuk mencegah terjadinya wanprestasi.
- c. Diharapkan kepada calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan untuk lebih teliti dan memahami ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

- “Bank BTN Syari’ah” dalam <https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami> akses 23 Juni 2021
- A. Qirom Syamsuddin Meliala. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty, 1985.
- Abd. al-Hamid Mahmud al-Ba’li. *Mafahim Asasiyyah Fi Al-Bunuk al-Islamiyah*. Kairo: Ma’had al-‘Alami li al-Fikr al-Islami, 1996.
- Abdul Hamid Hakim. *Al-Muin Al-Mubin*. Bukittinggi: Nusantara, 1956.
- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000.
- Abdurrahman Al-Jaziri. *Al-Fiqh ala Al-Mazahib al-Arba’ah*. Juz II. t.t: Dar Al-Fikri li al-Tab’ah wa al-Nasyir, al-Tauzi’
- Abu ‘Abdullah Muhammad ibn Isma’il ibn Ibrahim al Bukhari. *Sahih al Bukhari*. Beirut: Dar al Kutub al’Ilmiyah, 1992.
- Abu abdillah Muhammad Bin Yazid Bin Majah Al-Qazwini. *Sunan Ibnu Majah*. Juz 3 Beirut: dar el-marefah.
- Abu Rifki Al Hanafi. *Kamus Al Amanah Arab-Indonesia*. (Surabaya: CV. Adis, 2002), Cet. Ke- 1
- Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: The Institut of Islamic Thought, tth, 2018
- Adnan Poetra Mirah Tantri dan Danang Kusuma. *Panduan Praktis Membuat Surat Kontrak & Perjanjian*. Jakarta: Pustaka Makmur, 2013.
- Agung Heritomo, *Rahasia KPR Yang Disembunyikan Bankir*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2010.
- Agus Hidayatulloh. *al-Qur’an Transliterasi Per Kata dan Terjemahan Perkata*. Bekasi: Cipta Bagus Segara, 2012.
- Ahmad Ifham. *Ini Lho KPR Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2017.
- Ahmad Kamil & M. Fauzan. *Kitab Undang-Undang Hukum Perbankan Ekonomi Dan Syari’ah*. Jakarta: Kencana, 2007.
- Ahmadi Miru & Sakka Pati. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*, Jember: Duta Media Publishing, 2020.

- Ali Jum'ah Muhaammad, dkk. *Al-Mausu'ah Fatawa Al-Muamalat Al-Maliyah Lilmasharif wa Al-Muassasat al-Maliyah al-Islamiyah, al-Murabahah, Jilid 1*. Kairo: Dar As-Salam Lilthaba'ah wa Al-Tauzi wa al-Tarjamah, 2009.
- Amran Suandi. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah Penemuan dan Kaidah Hukum*. op.cit.
- Andri Soemitra. *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Edisi Kedua*. Jakarta: Kencana, 2018.
- Andri Soemitra. *Hukum Ekonomi Syari'ah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta Timur: Prenadamedia Group, 2019
- Arum Fitriana Rohmah. "Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syari'ah," *Jurnal PRANATA*, Vol. 1:1 (September 2018)
- Ascarya. *Akad Dan Produk Bank Syari'ah*. cet. Ke-1 Jakarta: PT. Raja Grafino Persada, 2008.
- Bekti Ratna Wulandari. "Analisis Wanprestasi Pembiayaan Murabahah Warung Mikro di Bank Syari'ah Mandiri KC Solo Nusukan". Skripsi IAIN Surakarta, 2019
- Detty Kristiana Widayat. "Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PRP) di Bank Danamon Syari'ah Kantor Cabang Solo". Skripsi Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2008
- Dewan Syari'ah Nasional MUI. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.44/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah
- Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja dan Cucu Solihah, *op.cit.*
- Fathu al-Qadiir*, vol. 5. *al-Mabsuuth*, vol. 13.
- Fatturahman Djamil Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah. (Jakarta: Sinar Grafika, 20.12.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*
- Gemala Dewi. *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syari'ah di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.

<http://www.pengertipakar.com/2015/03/pengertian-wanprestasi-dan-penjelasan.html> Diakses Pada Tanggal 20 Juni 2021, Pukul 15.00 WIB

Husaini Usman dan Prabowo Setiady Akbar. *Metodelogi Penelitian Sosial*. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2009.

Hutami Kusumawati. *Pengaruh Tingkat Risiko Mudharabah dan Murabahah Terhadap Tingkat Profitabilitas Bank Syari'ah*. Bandung: Library Widyatama, 2010.

Imam Wahyudi dkk. *Manajemen Risiko Bank Islam*. Jakarta: Salemba Epat, 2013.

Ismail. *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana, 2013.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

Mardani, *Ayat-ayat Dan Hadis Ekonomi Syari'ah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.

Moh Nazir. *Metode Penelitian*. Ciawi: Penerbit Ghalia Indonesia, 2005.

Moh. Kasiram. *Metodelogi Penelitian Kuantitatif-Kualitatif*. Malang: UIN-Maliki Press, 2010.

Muhammad Abu 'Isa bin 'Isa al-Tirmidzi. *Al-Jami' al-Shahih Sunan al-Tirmidzi*, vol. Cet ke-6. Beirut: Dar al-Gharb al-Islami, 1998.

Muhammad Abu Zahrah. *Mausuah Al-Fiqh Islami*. Juz 2. Kairo: Jami'ah Al-Dirasah Al-Islamiyah, 1967.

Muhammad Fahri Zaini. "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syari'ah Sragen*". Skripsi IAIN Surakarta, 2019

Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syari'ah dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani, 2001.

Muhammad Usman Syabir. *Al-Muamalat Al-Maliyah Al-Mu'ashirah*. Yordan: Dar Al-Nafais, 1992.

Muhammad. *Manajemen Dana Bank Syari'ah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014.

Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Penerbit Gaya Media Pratama, 2007.

- PBI No. 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syari'ah dikutip dari Lembaran Negara Tahun 2004 No.17
- Prof. Dr. H. Amir Syarifudin, *Ushul Fiqh* Jilid I, Jakarta: Prenada Media, 2014.
- R. Subekti. *Hukum Perjanjian, Cetakan ke IV*. Jakarta: Pembimbing Masa, 2013.
- Rifai Veithzal dan Ismal, Rifka. *Islamic Risk Management for Islamic Bank*. (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013).
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syari'ah (Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syari'ah)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Salim HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: 2008.
- Satrio J. *Wanprestasi Menurut KUHPperdata, Doktrin dan Yurisprudensi*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.
- Soedharyo Soemin. Pasal 1338 KUHPperdata. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016
- Sri Soedewi Masyohen Sofwan. *Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*. Yogyakarta: Liberty, 1981.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2007.
- Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syari'ah Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2007
- Trisadini Prasastinah Usanti dan A. Shomad. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syari'ah*. Laporan Penelitian, Fakultas Hukum Unair, 2008.
- Wahbah az-Zuhaily. *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. Juz 4. Libanon: Dar Al-Fikri, 1984
- Wahbah Zuhaily. *Fiqih Islam Wa Adilatuhu*. Kuala Lumpur: Darul Fikir, 2011.
- Wiroso. *Jual Beli Murabahah*. Jakarta: UII Press, 2005.
- Wisnu Mawardi. *Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan bank umum di Indonesia (Studi kasus pada bank umum*

dengan total asse kurang dari 1 triliun). Jurnal Bisnis Strategi, Vol. 15 no. 1

Yadi Janwari. *Lembaga Keuangan Syari'ah*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset, 2015

Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Zainul Arifin. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syari'ah*. Jakarta: Pustaka Alfabet, 2006.



Lampiran 1 Sk Penetapan Pembimbing Skripsi



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
 Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
 Telp. 0651-7557442 Email :fah@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
 UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
 Nomor: 784/Un.08/FSH/PP.00.9/2/2021

T E N T A N G


PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KJU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KJU Skripsi tersebut;
 b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KJU 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 Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS Adilingkungan 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;

M E M U T U S K A N

- Menetapkan** :
- Pertama** : Menunjuk Saudara (i) :
 a. Dr. Bismi, S.Ag., M.Si
 b. Muhammad Iqbal, MM
 sebagai Pembimbing I
 sebagai Pembimbing II
 untuk membimbing KJU Skripsi Mahasiswa (i) :
- Nama** : Hasnaton
NIM : 170102115
Prodi : HES
Judul : Analisis Efektivitas Ketepatan Penerima Dana Program Keluarga Harapan (PKH) Ditinjau Dalam Perspektif Akad Tabbaru' (Studi Kasus di Kecamatan Kluet Selatan)
- 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 2020;
- 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.
- Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
 Pada tanggal : 11 Februari 2021
 D e k a n,


 Muhammad Siddiqi

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

- Tembusan :**
1. Rektor UIN Ar-Raniry;
 2. Ketua Prodi HES;
 3. Mahasiswa yang bersangkutan;
 4. Arsip.

Lampiran 2 Lembaran Permohonan Melakukan Penelitian

7/4/2021

Document



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Syaikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telepon : 0651- 7557321, Email : uin@ar-raniry.ac.id

Nomor : 2884/Un.08/FSHL/PP.00.9/06/2021
Lamp : -
Hal : **Penelitian Ilmiah Mahasiswa**

Kepada Yth,
Direktur Bank BTN Syariah

Assalamu'alaikum Wr.Wb.
Pimpinan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : **HASNIATON / 170102115**
Semester/Jurusan : VIII / Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Alamat sekarang : Rukoh, Darussalam

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul **Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Pada Pembiayaan Murabahah Dengan Objek Rumah (Studi Penelitian pada Bank BTN Syariah Banda Aceh)**

Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami mengucapkan terimakasih.

Banda Aceh, 29 Juni 2021
an. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan,



Berlaku sampai : 29 Agustus
2021

Dr. Jabbar, M.A.

Lampiran 3 Dokumentasi

