

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH
BERMASALAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

(Studi Pelaksanaan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005
tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah tidak Mampu Membayar
di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Syariah Malang)

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan
Dalam Ilmu Hukum

Oleh:

JENNY MUSTIKASARI

NIM. 0610110100



KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2010

LEMBAR PERSETUJUAN

PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

(Studi Pelaksanaan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005
tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah tidak Mampu Membayar
di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Syariah Malang)

Oleh :

JENNY MUSTIKASARI
NIM. 0610110100

Disetujui pada tanggal:

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Siti Hamidah, SH, MM.
NIP. 19660622 199002 2 001

DR. Suhariningsih, SH.,MS.
NIP. 19500526 198002 2 001

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata Bisnis

Rachmi Sulistyarini, SH.,MH.
NIP. 19611112 198601 2 001

LEMBAR PENGESAHAN**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

(Studi Pelaksanaan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005
tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah tidak Mampu Membayar
di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Syariah Malang)

Oleh:

JENNY MUSTIKASARI
NIM. 0610110100

Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing pada tanggal:

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Pendamping,

Siti Hamidah, SH, MM.
NIP. 19660622 199002 2 001

DR. Suhariningsih, SH.,MS.
NIP. 19500526 198002 2 001

Ketua Majelis Penguji,

Ketua Bagian Hukum Perdata Bisnis,

DR. Bambang Winarno, SH., MS.
NIP. 19530121 197903 1 002

Rachmi Sulistyarini, SH.,MH.
NIP. 19611112 198601 2 001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Herman Suryokumoro, SH., MS.
NIP. 19560528 198503 1 002

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : **JENNY MUSTIKASARI**

NIM : 0610110100

Menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini adalah asli karya penulis, tidak ada karya/ data orang lain yang telah dipublikasikan, juga bukan karya orang lain dalam rangka mendapatkan gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, selain yang diacu dalam kutipan dan/ atau dalam daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat, jika dikemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain yang dipublikasikan maupun dalam rangka memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, saya sanggup dicabut gelar kesarjanaan saya.

Malang, Agustus 2010

Yang Menyatakan,

JENNY MUSTIKASARI

LEMBAR PERSEMBAHAN

*** BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM ***

Rasa syukur yang teramat dalam terucap kehadiran Allah SWT, atas segala Rahmat, Hidayah, Karunia, Keridhoan, serta Petunjuk-petunjuk yang diberikan-Nya, semoga senantiasa tetap terlimpahkan kepada kita semua. Amin...

Sebuah karya kecil ini kupersembahkan bagi orang-orang tercinta yang senantiasa mengiringi setiap langkahku untuk berbuat baik demi kesuksesan masa yang akan datang, terima kasih untuk setiap doa dan dukungannya...

- ❖ Terima kasih yang mendalam penulis haturkan kepada kedua Orang Tuaku di surga, Ibunda Sunarti (alm) dan Ayahanda Mohamad Saleh (alm) tercinta. Sesungguhnya ananda tidak dapat membalas semua kebaikan, kesabaran, dan kasih sayang yang telah Ayahanda dan Ibunda berikan selama ini. Ananda hanya dapat berusaha memberikan yang terbaik untuk Ayahanda dan Ibunda serta senantiasa mendo'akan ayahanda dan ibunda setiap saat untuk kebaikan kita bersama di akhirat. Semoga Ayahanda dan Ibunda memaafkan segala kesalahan ananda selama ini. InsyaAllah, amiiin.
- ❖ Kakakku Tercinta Diah Permatasari. Kita adalah anugerah terindah yang Allah SWT berikan untuk Ayahanda dan Ibunda Tercinta, mari bersama kita wujudkan cita-cita dan harapan Bapak Ibu Tercinta...
- ❖ Nenekku tersayang, Bulek-paklik, Budhe-pakdhe, kakak-kakak dan adik-adik sepupu, keponakan-keponakanku yang telah mendoakan dan mendukungku baik secara moril maupun materiil.....
- ❖ Gugah Wasuprobo Heri Rajianto. Terima kasih banyak atas cinta, kasih sayang, support dan pengorbananmu selama ini. Biarlah Allah yang membalas semua amal baikmu, dan semoga dapat kau raih cita-citamu. Amin3x.....

Semuanya adalah inspirasiku untuk kepemimpinan, ketegasan, pantang menyerah, semangat untuk maju, ketidaktakutan untuk menghadapi segala cobaan dan ujian, kemandirian dan kebajikan, kejujuran serta kerendahan hati...

Kupersemkan juga rasa terima kasihku untuk :

- 1. Saudari2ku tersayang di FH UB: Hosniah Ayu Agustin (Jadilah orang yang kuat...), Ghorizatul 'Adilah, SH (Ayo cari kerja bareng mi...), Imama Uswatun Khasanah (Yang namanya saudara itu slalu bisa berbagi...), Adline Andrahsmara, SH (Semoga berhasil menjadi wanita solehah...), Meity Wulandari (ayo cepetan nyusul met...), Maria Ulfa (keep girly y...), Lany Andhari, SH (kamu cocokan jadi entrepreneur...), Endah Megawati, SH (miss ribet...). Thanks 4 all... Semoga bisa selalu menjadi saudara di dunia dan akhirat. Amin.**
- 2. Ibu Debora Vivarani SH MKn, Saudaraku Fepira Nani+Dani Ardianto SH MKn, Mas Eko, Mb.Nya, Mb.Rahmi SH, Mb.Ratih SH, ibu Nurul Rahadiani SH. Terima kasih untuk kesempatan dan pengalaman berharga yang diberikan...**
- 3. Sahabat2ku PPM sekaligus keluarga senasib sepenanggungan: Bang Jack, Edo Permana SH, Bang Alfian, Rio SH, Girindra, Ferdy Tarigan SH, Fery. Ayo jalan-jalan lagi.....**
- 4. Teman-teman FH angkatan 06: Teman2 Perbis semuanya... Ganda Dewa+Teguh Musa Wiguna (ayo jalan2 lagi...), Imam Suharto SH (thanx buat info2nya...), Gigih, Ito' SH, No' SH, Suardi Mudakir SH (Teman Pertamaku di FH) dan teman-teman yang lain yang belum disebutkan. Terima kasih banyak atas kebersamaannya dalam segala suka dan duka selama ini. Good Luck 4 U All....**
- 5. Keluarga Besar Mawar fam: Mb.i, ayah Aris, Mama Tante Lina, Adek Lala, Mbak Lila, Pakde Oci, Mas Nizar, Pakde Andik, Mb.Epih, Mb.Lia, Mas Gale, Bunda Yuni, Ayah Prayit, Nida, adek Rizqa dan pihak-pihak lain yang turut membantu selesainya skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.**

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala anugerah dan limpahan rahmat yang telah diberikan, sehingga Skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi yang berjudul **Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Pelaksanaan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Syariah Malang)** dimaksudkan untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Pada kesempatan ini izinkanlah Penulis mengucapkan terima kasih dan hormat yang setulus-tulusnya dan sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan Skripsi ini, terutama kepada:

1. Bapak Herman Suryokumoro, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
2. Ibu Rachmi Sulistyarini, SH.,MH. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Bisnis Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
3. Ibu Siti Hamidah, SH, MM. selaku Pembimbing Utama yang telah mendorong dan memacu semangat untuk terus berjuang dan maju serta memberikan bimbingan dan masukan-masukannya tanpa henti;
4. Ibu DR. Suhariningsih, SH.,MS. selaku Pembimbing yang selalu membantu dan memberikan masukan serta arahan kepada penulis guna mendapatkan hasil yang maksimal.

5. Bapak Ibu Dosen dan Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
6. Ibu Pimpinan dan segenap karyawan BTN Syariah cabang Malang yang telah mengizinkan penulis melakukan penelitian di BTN Syariah cabang Malang hingga Skripsi ini selesai.
7. Seluruh keluarga besar, teman-teman dan sahabat, serta rekan-rekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Angkatan 2006 yang telah turut serta memberikan semangat dan dorongan kepada penulis demi terselesaikannya Skripsi ini.
8. Serta semua pihak yang turut membantu terselesaikannya Skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis yakin bahwa skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga kritik dan saran yang membangun akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini. Harapan penulis semoga skripsi ini dapat dijadikan bahan acuan dan referensi terhadap penelitian sejenis dimasa-masa yang akan datang.

Akhir kata, penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan Skripsi ini penulis melakukan kekhilafan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Malang, 02 Agustus 2010

Penulis

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Lembar Persembahan.....	iii
Kata Pengantar.....	v
Daftar Isi.....	vii
Abstraksi.....	ix
Bab I	PENDAHULUAN
A.	Latar Belakang..... 1
B.	Permasalahan..... 10
C.	Tujuan Penelitian..... 10
D.	Manfaat Penelitian..... 11
E.	Sistematika Penulisan..... 13
Bab II	KAJIAN PUSTAKA
A.	Tinjauan Umum tentang Bank Syariah..... 16
1.	Pengertian Bank Syariah dan Prinsip Syariah..... 16
2.	Sejarah Perbankan Syariah di Indonesia..... 17
3.	Kegiatan Operasional Bank Syariah..... 19
B.	Tinjauan Umum tentang Pembiayaan Murabahah..... 21
1.	Pengertian Pembiayaan..... 21
2.	Jenis Pembiayaan dengan Prinsip Jual Beli..... 22
3.	Pengertian Murabahah..... 24
4.	Prosedur Pembiayaan Murabahah..... 25
C.	Tinjauan Umum tentang Pembiayaan Bermasalah..... 25
D.	Tinjauan Umum tentang Jaminan Hak Tanggungan..... 28
1.	Pengertian Jaminan..... 28
2.	Pengertian Hak Tanggungan..... 31
3.	Kegunaan Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah.... 32
4.	Aturan tentang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan.. 33
Bab III	METODE PENELITIAN
A.	Jenis Penelitian..... 35
B.	Lokasi Penelitian..... 36
C.	Jenis dan Sumber Data..... 36
D.	Teknik Pengumpulan Data..... 37
E.	Populasi dan Sampel..... 38
1.	Populasi..... 38
2.	Sampel..... 38
F.	Teknik Analisa Data..... 39
G.	Definisi Operasional..... 39

Bab IV PEMBAHASAN
PELAKSANAAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL
NOMOR 47/DSN-MUI-II/2005 TENTANG PENYELESAIAN
PIUTANG MURABAHAH BAGI NASABAH TIDAK MAMPU
MEMBAYAR PADA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH BERMASALAH DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN

(Studi di PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang)

A.	Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	41
1.	Profil Bank Tabungan Negara Syariah.....	41
2.	Produk Pembiayaan Bank Tabungan Negara Syariah	43
B.	Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah dan Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah.....	44
1.	Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah.....	44
2.	Kriteria Pembiayaan Murabahah Bermasalah.....	57
3.	Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah.....	58
4.	Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Ditinjau dari Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005.....	60
C.	Hambatan dalam Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah.....	71
Bab V	PENUTUP	
A.	Kesimpulan.....	81
B.	Saran.....	82

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

ABSTRAKSI

JENNY MUSTIKASARI, Hukum Perdata Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Juli 2010, Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Pelaksanaan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Syariah Malang), Siti Hamidah, SH, MM.; DR. Suhariningsih, SH, MS.

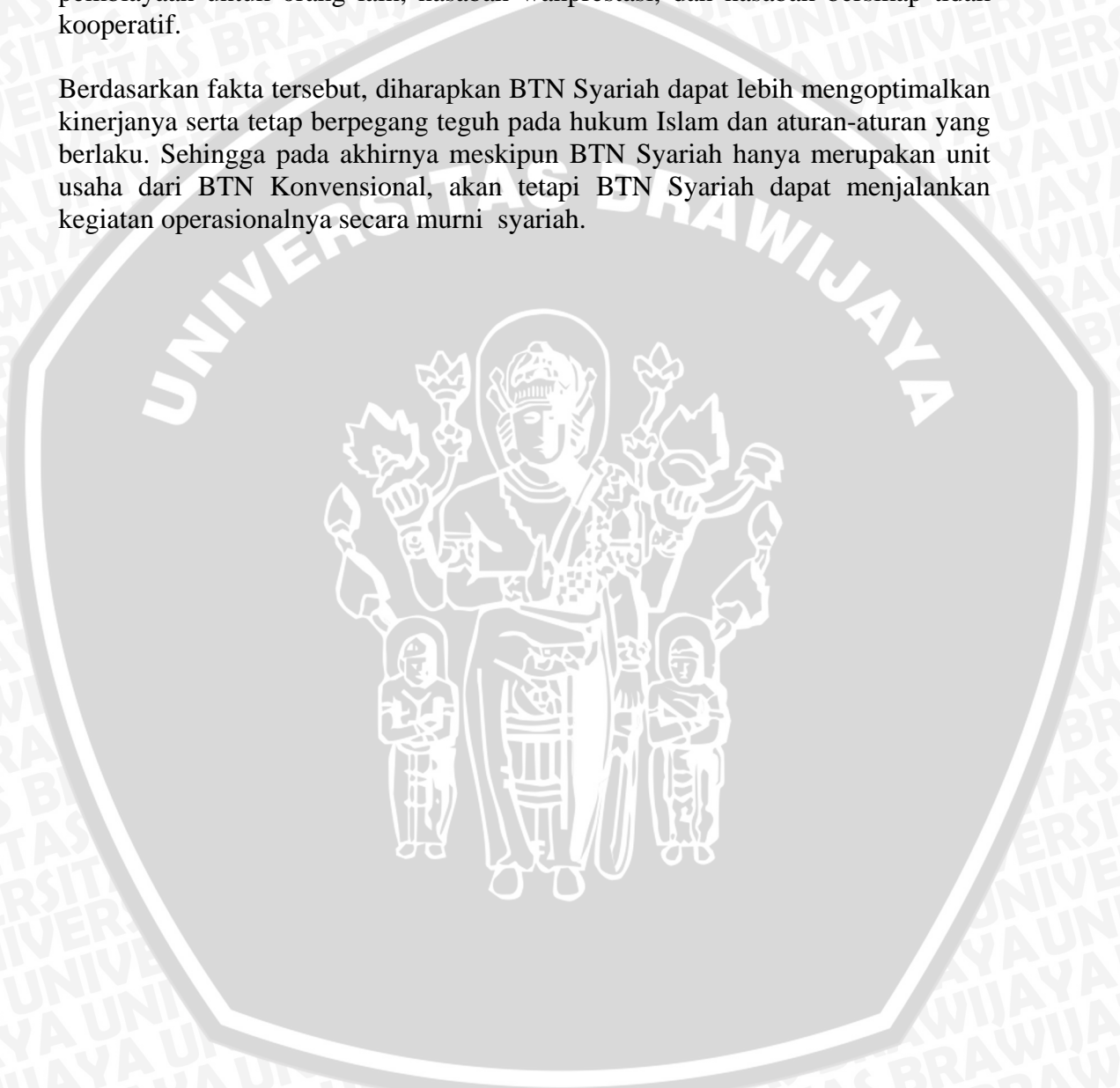
Dalam dunia praktek perbankan syariah, seringkali terjadi ketidaksesuaian antara teori yang ada dengan pelaksanaan di lapangan. Bank syariah, khususnya yang merupakan unit usaha syariah belum menerapkan prinsip syariah seratus persen. Salah satu contoh ketidaksesuaian itu adalah mengenai pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah. Penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah dengan jaminan Tanggungan yang ada di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Malang, ditinjau dari fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar. Selain itu, penelitian ini juga membahas mengenai hambatan/kendala yang dihadapi oleh BTN Syariah cabang Malang dalam pelaksanaan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah.

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang dipakai adalah yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang objek kajiannya meliputi implementasi ketentuan hukum normative serta penerapannya pada peristiwa hukum. Penulis menganalisis dan mendeskripsikan mengenai kesesuaian antara pelaksanaan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005. Sumber data dalam penelitian ini berasal dari dua sumber antara lain data primer diperoleh dengan melakukan wawancara secara langsung kepada pihak Bank Tabungan Negara Syariah cabang Malang dan nasabah, sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan berbagai peraturan perundang-undangan dan literatur yang terkait dengan penelitian.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah bahwa Bank Tabungan Negara Syariah cabang Malang telah berupaya menerapkan Fatwa Dewan Syariah Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 dalam pelaksanaan penyelesaian pembiayaan murabahah, yaitu upaya penyelesaian melalui jalur kekeluargaan dan tolong menolong, sebagaimana diajarkan dalam Islam. Akan tetapi dalam pelaksanaannya, tidak semua poin-poin yang ada di dalam fatwa terpenuhi. Penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah sebagaimana tersebut dalam fatwa tetap dilaksanakan dengan baik. Akan tetapi apabila tidak tercapai kesepakatan dengan nasabah, maka jalur penyelesaian yang dipakai adalah eksekusi jaminan melalui lelang umum sebagaimana diatur dalam KUHPerduta dan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang

Berkaitan dengan Tanah. Di dalam pelaksanaan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah, pihak bank mengalami berbagai kendala dan hambatan. Hambatan tersebut antara lain apabila nasabah tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan ketika terjadi permasalahan. Itikad tidak baik yang ditunjukkan oleh nasabah adalah nasabah memberikan data yang tidak benar, nasabah mengajukan pembiayaan untuk orang lain, nasabah wanprestasi, dan nasabah bersikap tidak kooperatif.

Berdasarkan fakta tersebut, diharapkan BTN Syariah dapat lebih mengoptimalkan kinerjanya serta tetap berpegang teguh pada hukum Islam dan aturan-aturan yang berlaku. Sehingga pada akhirnya meskipun BTN Syariah hanya merupakan unit usaha dari BTN Konvensional, akan tetapi BTN Syariah dapat menjalankan kegiatan operasionalnya secara murni syariah.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan syariah tumbuh dan dikembangkan sebagai sebuah alternatif bagi praktek perbankan konvensional. Sejak adanya Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, Indonesia telah menganut *dual banking system*, yang berarti memperkenankan dua sistem perbankan secara *co-existence*. Di masa Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992, dua sistem perbankan itu adalah Bank Umum dan Bank Berdasarkan Bagi Hasil (yang secara implisit mengakui sistem perbankan berdasarkan prinsip Islam). Baru melalui perubahan dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 secara terang-terangan dinyatakan bahwa dua sistem perbankan di Indonesia ini adalah: Konvensional dan Syariah. Hal ini dapat kita lihat sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 angka 3 yang menyebutkan bahwa “Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”.

Salah satu aspek yang mendapat kritikan keras dari konsep perbankan syariah adalah konsep bunga sebagai dasar manfaat transaksi bank. Bunga dipandang tidak adil, mengingat ia menghilangkan keterkaitan antara untung rugi dengan resiko. Dalam konsep konvensional, bank harus menanggung keuntungan nasabah penyimpan apapun yang terjadi dengan kinerja usahanya.

Resiko kegagalan usaha yang menyebabkan bank merugi misalnya tidak dapat dijadikan rasio untuk tidak membayar bunga simpanan sebagaimana diperjanjikan sebelumnya. Dan sebaliknya nasabah debitur dengan kebutuhan apapun yang telah difasilitasi dengan kredit harus tetap membayar kewajiban bunga kepada bank, tanpa dapat mengemukakan alasan apapun berkenaan dengan resiko untung rugi bisnisnya.

Perbankan syariah berkehendak mengembalikan transaksi-transaksi tersebut pada hakikatnya. Niat menyimpan akan dijawab oleh transaksi yang sifatnya non komersial. Niat pemilikan/konsumtif akan dilayani dengan transaksi komersial jual beli. Dan investasi akan diupayakan dalam fasilitas-fasilitas yang diproyeksikan menguntungkan. Dengan demikian para pihak akan terdidik dengan pilihan transaksinya, yang dengan itu juga sadar mengenai ada tidaknya manfaat serta macam resiko yang dihadapinya.

Salah satu tujuan dari Bank Syariah adalah mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk *bermuamalah* secara Islam, khususnya *muamalah* yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis-jenis usaha/perdagangan lain yang mengandung unsur *gharar* (tipuan), di mana jenis-jenis usaha tersebut selain dilarang dalam Islam, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan ekonomi umat.¹

Dalam memberikan fasilitas pembiayaan *murabahah* kepada nasabah, bank syariah mensyaratkan adanya jaminan yang harus diberikan oleh nasabah kepada bank syariah. Adanya persyaratan jaminan dalam fasilitas pembiayaan

¹ Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam & Lembaga-Lembaga Terkait*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), 2004, hal. 17.

murabahah merupakan bentuk perlindungan bagi bank syariah selaku kreditor atas kepastian pelunasan utang nasabah debitur sekaligus sebagai wujud pelaksanaan atau penegakan terhadap prinsip kehati-hatian. Pada fasilitas pembiayaan *murabahah* untuk keperluan pemilikan rumah umumnya digunakan lembaga jaminan hak tanggungan. Adapun dasar pemikiran penggunaan hak tanggungan dalam penyaluran pembiayaan murabahah di lingkungan bank syariah yaitu karena yang menjadi obyek jual beli pada fasilitas pembiayaan *murabahah* adalah tanah berikhtisam rumah yang berada di atasnya.²

Jaminan merupakan salah satu kewajiban yang dipersyaratkan Undang-undang untuk diperjanjikan antara Bank dengan Nasabahnya dalam pembiayaan. Jaminan sendiri ditetapkan menjadi 2 jenis, jaminan wajib dan jaminan tambahan. Jaminan wajib dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan. Sedangkan jaminan tambahan adalah barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai.

Berkenaan dengan jaminan, pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 menyatakan kewajiban bagi bank dalam memberikan pembiayaan syariah, mempunyai keyakinan berdasarkan analisis mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur mengembalikan pembiayaan. Terdapat lima pokok yang perlu dikaji seksama oleh bank sebelum memberi fasilitas pembiayaan terhadap nasabahnya, yakni: watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha. Selebihnya berkenaan dengan penjaminan,

² Anis Setiawati, 2008, *Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Murabahah di Lingkungan Perbankan Syariah (online)*, <http://www.adln.lib.unair.ac.id>, diakses 10 Maret 2010.

terutama permasalahan administrasi pendaftaran serta pencatatan (*security attachment*), adalah sama sebagaimana penjaminan pada umumnya.

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, disebutkan bahwa jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Selain itu, dalam konsep dasar operasional bank syariah juga dikenal tentang jaminan (prinsip *ar-rah*n). Adalah menjadikan barang yang mempunyai nilai harta (nilai ekonomis) sebagai jaminan hutang, hingga pemilik barang yang bersangkutan boleh mengambil hutang. *Ar-Rahn* berarti juga *pledge* atau *pawn* (gadai), yaitu kontrak atau akad penjaminan dan mengikat saat hak penguasaan atas barang jaminan berpindah tangan.

Manfaat yang dapat diambil oleh perbankan syariah berkaitan dengan *ar-rah*n adalah:

1. Menjaga kemungkinan nasabah untuk lalai atau bermain-main dengan fasilitas yang diberikan oleh bank.
2. Memberikan keamanan bagi segenap penabung dan pemegang deposito bahwa dananya tidak akan hilang begitu saja jika nasabah peminjam ingkar janji karena suatu aset atau barang (*marhun*) yang dipegang oleh bank.
3. Jika *rah*n ditetapkan dalam mekanisme pegadaian, maka sudah barang tentu akan sangat membantu saudara kita yang kesulitan dana terutama di daerah-daerah.

4. Bank menerima biaya konkrit yang harus dibayar oleh nasabah untuk pemeliharaan dan keamanan aset tersebut. Jika penahanan aset berdasarkan fiducia maka nasabah juga harus membayar biaya asuransi yang besarnya sesuai dengan yang berlaku secara umum.

Sehubungan dengan jaminan pada pembiayaan *murabahah*, dalam hal ini penulis lebih mengkhususkan tentang jaminan hak tanggungan, dimana yang menjadi objek jaminan adalah sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya. Hal ini menjadi menarik untuk dijadikan objek penelitian sebab objek jaminan hak tanggungan merupakan barang tidak bergerak. Yang tidak dapat dipindahtangankan secara *hand to hand*, akan tetapi harus melalui suatu proses yang sesuai dengan prosedur. Sehingga apabila objek hak tanggungan tersebut dijadikan jaminan pembiayaan *murabahah*, maka ketika nasabah terbukti *wanprestasi* kepemilikan atas objek jaminan hak tanggungan tidak serta merta beralih kepada bank. Jadi tidak semudah penyitaan yang dilakukan terhadap barang bergerak. Dalam hal ini bank melakukan upaya-upaya penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah yang sedikit berbeda daripada pembiayaan yang menggunakan jaminan *fiducia* yang merupakan jaminan berupa benda bergerak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia ataupun jaminan *cessie* yang merupakan jaminan berupa tagihan piutang sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dari banyaknya jumlah pembiayaan *murabahah* yang disalurkan (dari periode Desember 2005 sampai dengan Maret 2010, ada sekitar 1600

pembiayaan *Murabahah*), tentu tidak semuanya berjalan lancar. Sangat mungkin adanya pembiayaan *Murabahah* yang bermasalah. Dalam menangani hal tersebut, Al-Qur'an, Hadist, dan fatwa-fatwa DSN telah memberikan aturan-aturan ataupun tuntunan-tuntunannya, antara lain:

QS. Al-Baqarah (2) ayat 280: *Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.*

QS. An-Nisaa' (4) ayat 29: *Hai orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*

QS. Al-Maidah (5) ayat 2: *Hai orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang hadya, dan binatang-binatang qala'id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari karunia dan keridhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian (mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidil Haram, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.*

Hadist Nabi riwayat Al-Baihaqi dan Ibnu Majah dan dishahihkan oleh Ibnu Hibban: *Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, Sesungguhnya jual beli itu hanya boleh dilakukan dengan kerelaan kedua belah pihak.*

Hadist Nabi Riwayat al-Thabrani dalam al-Kabir al-Hakim dalam al-Mustadrak yang menyatakan bahwa hadist ini shahih: *Ibnu Abbas meriwayatkan bahwa ketika Nabi SAW memerintahkan untuk mengusir Bani Nadhir, datanglah beberapa orang dari mereka seraya mengatakan: "Wahai Nabi Allah, Engkau telah memerintahkan untuk mengusir kami sementara kami mempunyai piutang pada orang-orang yang belum jatuh tempo" Maka Rasulullah SAW berkata: "Berilah keringanan dan tagihlah lebih cepat".*

Hadist Nabi Riwayat Muslim: *Orang yang melepaskan seorang muslim dari kesulitannya di dunia, Allah akan melepaskan kesulitannya di hari kiamat;*

dan Allah senantiasa menolong hamba-Nya selama ia (suka) menolong saudaranya.

Hadist Nabi riwayat Tarmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf: *Perjanjian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.*

Beberapa ayat Al-Qur’an dan Hadist tersebut diatas menjadi pertimbangan bagi Dewan Syariah Nasional dalam mengeluarkan beberapa fatwa yang seharusnya menjadi dasar bagi bank syariah dalam pelaksanaan penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah, yang salah satunya adalah Fatwa Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

Dalam fatwa tersebut terdapat beberapa ketentuan yang boleh dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah dalam melaksanakan penyelesaian *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, antara lain:

1. Objek *murabahah* dan/atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar yang disepakati.
2. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan.
3. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka Lembaga Keuangan Syariah mengembalikan sisanya kepada nasabah.
4. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.

5. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Lembaga Keuangan Syariah dapat membebaskannya.

Salah satu contoh ketidaksesuaian pelaksanaan fatwa tersebut adalah bahwa dalam akad pembiayaan *murabahah* Bank Tabungan Negara Syariah, pada pasal 17 tentang penguasaan dan penjualan (*eksekusi*) rumah jaminan, disebutkan bahwa apabila nasabah karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi kembali pembiayaan, maka bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan yang antara lain:

- a. Melaksanakan *eksekusi* terhadap barang jaminan berdasarkan ketentuan per-Undang-undangan yang berlaku.
- b. Melaksanakan penjualan terhadap barang jaminan berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh nasabah.
- c. Menetapkan harga penjualan dengan harga yang dianggap baik oleh bank.

Jika dilihat sekilas, terdapat ketidaksesuaian pada aturan yang terdapat pada fatwa dan penerapan yang terjadi dan diperjanjikan dalam akad pembiayaan *murabahah* di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Malang. Misalnya tentang penetapan harga jual, menurut fatwa harga jual harus sesuai dengan harga pasar, akan tetapi menurut ketentuan yang ada dalam akad pembiayaan harga jual merupakan harga yang dianggap baik oleh bank. Hal ini tentu akan menimbulkan kesewenang-wenangan yang dapat dilakukan oleh bank, bank akan cenderung menetapkan harga sesuai dengan kehendaknya asalkan hutang nasabah lunas, meskipun harga jual dibawah harga pasar.

Lebih lanjut, penelitian ini akan menganalisis dan mendeskripsikan bagaimana Fatwa Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar tersebut diterapkan dalam pelaksanaan penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah di lingkungan perbankan syariah, khususnya yang menggunakan jaminan Hak Tanggungan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka menghasilkan rumusan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan penyelesaian pembiayaan *Murabahah* bermasalah yang menggunakan jaminan Hak Tanggungan di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang ditinjau dari Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar?
2. Faktor-faktor apa sajakah yang menjadi penghambat pelaksanaan penyelesaian penyelesaian *Murabahah* bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas dapat disusun beberapa tujuan penelitian, yaitu:

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis kesesuaian antara pelaksanaan penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah yang menggunakan jaminan Hak Tanggungan di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang ditinjau dari Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.
2. Untuk mengidentifikasi, mendeskripsikan dan menganalisis faktor-faktor apa sajakah yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan penyelesaian pembiayaan *Murabahah* bermasalah, khususnya yang menggunakan jaminan Hak Tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

a. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah wacana dan wawasan penulis terutama dalam hal masalah pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah.

b. Bagi Mahasiswa (Civitas Akademika)

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk pengembangan pengetahuan hukum pada umumnya dan Ilmu Hukum khususnya

konsentrasi Perdata Bisnis yaitu tentang pelaksanaan penanganan pembiayaan *Murabahah* bermasalah, diharapkan agar nantinya hasil dari penelitian hukum ini berguna sebagai masukan dan bahan untuk melakukan penelitian selanjutnya.

c. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat, khususnya nasabah bank syariah untuk menambah wacana maupun pengetahuan, sehingga apabila nantinya terjadi permasalahan pembiayaan dengan bank syariah dapat diselesaikan dengan cara-cara yang benar, yaitu yang sesuai dengan syariah atau ajaran agama Islam.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Lembaga Keuangan Syariah

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi Lembaga Keuangan Syariah, khususnya bank syariah, sehingga dalam menjalankan kegiatan usahanya dapat benar-benar menerapkan prinsip syariah.

b. Bagi Dewan Pengawas Syariah

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat pula bagi Dewan Pengawas Syariah, selaku pengawas dalam kegiatan perekonomian syariah, sebagai bentuk pengawasan (*controlling*) sehingga penerapan prinsip-prinsip syariah dalam perbankan syariah dapat lebih ditegakkan.

c. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pemerintah dalam hal ini Departemen Keuangan dan Departemen Agama, khususnya para ulama

ataupun tokoh agama sebagai anggota Dewan Syariah Nasional maupun Majelis Ulama Indonesia selaku lembaga/ badan yang berwenang untuk mengeluarkan fatwa-fatwa dan Undang-Undang serta peraturan-peraturan yang terkait dengan perekonomian syariah. Selain itu diharapkan pula dapat bermanfaat bagi para *arbiter*, *mediator*, maupun hakim pengadilan agama atau pengadilan negeri yang sedang menangani permasalahan perekonomian syariah.

E. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika yang akan dipakai dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

BAB I. PENDAHULUAN

Dalam Bab ini berisi tentang Latar belakang masalah yang menguraikan tentang alasan pemilihan judul; Rumusan masalah yang menjelaskan mengenai fokus permasalahan yang diteliti; Tujuan penelitian; Manfaat penelitian; dan, Sistematika penulisan.

BAB II. KAJIAN PUSTAKA

Dalam Bab ini akan diuraikan tentang tinjauan teori atau landasan teori yang mendukung dalam menjawab permasalahan dalam penelitian yang terdiri dari Tinjauan Umum tentang Bank Syariah yang isinya mengenai Pengertian Bank Syariah dan Prinsip Syariah, Sejarah Perbankan Syariah di Indonesia, dan

Kegiatan Operasional Bank Syariah; Tinjauan Umum tentang Pembiayaan *Murabahah* yang isinya mengenai Pengertian Pembiayaan, Jenis Pembiayaan dengan Prinsip Jual Beli, Pengertian *Murabahah*, dan Prosedur Pembiayaan *Murabahah*; Tinjauan Umum tentang Pembiayaan Bermasalah; Tinjauan Umum tentang Jaminan Hak Tanggungan yang isinya mengenai Pengertian Jaminan, Pengertian Hak Tanggungan, Kegunaan Jaminan dalam Pembiayaan *Murabahah*, dan Aturan tentang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan.

BAB III. METODE PENELITIAN

Dalam Bab ini akan diuraikan tentang Metode penelitian yang meliputi Jenis penelitian; Lokasi penelitian; Jenis dan Sumber data; Teknik pengumpulan data; Populasi dan Sampel; Teknik analisa data; serta Definisi Operasional.

BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam Bab ini akan diuraikan mengenai hasil penelitian di lapangan dan analisa mengenai jawaban atas permasalahan penelitian yang terdiri dari Gambaran Umum Lokasi Penelitian; Kesesuaian antara pelaksanaan penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah yang menggunakan jaminan Hak Tanggungan di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang ditinjau dari Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi

Nasabah Tidak Mampu Membayar; dan faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan penyelesaian pembiayaan *Murabahah* bermasalah, khususnya yang menggunakan jaminan Hak Tanggungan.

BAB V. PENUTUP

Dalam Bab ini akan diuraikan tentang hasil akhir penulisan skripsi yang terdiri dari Kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

Berisi keseluruhan literatur dan referensi serta pengarang yang telah dijadikan acuan dalam menyusun skripsi.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah dan Prinsip Syariah

Bank Syariah terdiri atas dua kata, yaitu (a) bank, dan (b) syariah. Kata bank bermakna suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak, yaitu pihak yang berkelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Kata syariah dalam versi bank syariah di Indonesia adalah aturan perjanjian berdasarkan yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan Hukum Islam.

Penggabungan kedua kata dimaksud, menjadi "Bank Syariah". Bank Syariah adalah suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak yang berkelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam. Selain itu, bank syariah biasa disebut *Islamic Banking* atau *Interest Fee Banking*, yaitu suatu sistem perbankan dalam pelaksanaan operasional tidak menggunakan sistem bunga (*riba*), spekulasi (*maisir*), dan ketidakpastian atau ketidakjelasan (*gharar*).³

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang dimaksud Bank Syariah adalah Bank

³ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta:Sinar Grafika), 2008, hal. 1.

yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Sedangkan pengertian tentang prinsip syariah dapat kita temukan dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yaitu prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

2. Sejarah Perbankan Syariah di Indonesia

Majelis Ulama Indonesia (MUI) menjadi tonggak sejarah dengan menggelar *workshop* tentang bunga bank, sehingga menjadi momentum awal dari ide pendirian Bank Syariah di Indonesia pada tahun 1990. *Workshop* dimaksud, mempunyai keputusan diantaranya merekomendasikan pendirian bank syariah untuk melayani sebagian warga masyarakat yang meyakini bahwa bunga bank identik dengan riba dan oleh karenanya haram.⁴

Gagasan tersebut terus bergulir yang akhirnya pada 1 November 1991 Bank Muamalat Indonesia didirikan oleh Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan Majelis Ulama Indonesia (MUI) sebagai pendukung utamanya. Pada saat itu, Undang-Undang perbankan yang berlaku masih Undang-Undang Nomor 14 tahun 1967 yang mendefinisikan pendapatan bank sebagai pendapatan bunga. Definisi ini

⁴ Adiwarman A. Karim, *Para Pejuang Ekonomi Syariah (online)*, www.google.com, diakses 21 Maret 2010.

yang menghambat pendirian bank syariah di Indonesia karena tidak memberi tempat bagi bank yang mengharamkan bunga. Selanjutnya, pada tanggal 25 Maret 1992, Undang-Undang Nomor 14 tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan diganti dengan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Undang-Undang dimaksud, memberi landasan hukum bagi berdirinya bank bagi hasil (istilah bank syariah belum digunakan). Kemudian pada tanggal 1 Mei 1992 Bank Muamalat mulai beroperasi, dengan menggunakan petunjuk pelaksanaan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 72 tahun 1992.

Sebenarnya perkembangan industri keuangan syariah secara informal telah dimulai sebelum dikeluarkannya kerangka hukum formal sebagai landasan operasional perbankan syariah di Indonesia. Hal dimaksud berarti secara yuridis empiris telah diakui keberadaannya oleh warga masyarakat Islam di Indonesia. Sebelum tahun 1992, telah didirikan beberapa badan usaha pembiayaan non bank yang telah menerapkan konsep bagi hasil (*mudharabah*) dalam kegiatan operasionalnya. Hal ini menunjukkan kebutuhan warga masyarakat tentang kehadiran institusi-institusi keuangan yang dapat memberikkan jasa keuangan yang sesuai dengan ajaran Islam bagi pemeluknya.

Untuk mengayomi kebutuhan warga masyarakat Islam dimaksud, pihak pemerintah mengusahakan berdiri suatu sistem perbankan yang sesuai syariah dalam suatu peraturan perundang-undangan, yaitu Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Undang-Undang

dimaksud, secara implisit membuka peluang kegiatan usaha perbankan yang memiliki dasar operasional bagi hasil yang secara rinci dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank.

Prinsip bagi hasil (*mudharabah*) dalam peraturan perundang-undangan tersebut menjadi dasar hukum secara yuridis normatif dalam pengoperasian perbankan syariah di Indonesia yang menandai dimulainya era sistem perbankan ganda (*dual banking system*) di Indonesia. Oleh karena itu, periode 1992 sampai 1998 sudah berdiri bank umum syariah dan 78 bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS) yang telah beroperasi. Selanjutnya, pada tahun 1998 dikeluarkan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 sebagai amandemen dari Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang memberikan landasan hukum yang lebih kuat bagi keberadaan sistem perbankan syariah. Pada tahun 1999 dikeluarkan Undang-Undang Nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia yang memberikan kewenangan kepada Bank Indonesia untuk dapat menjalankan tugasnya berdasarkan prinsip syariah.⁵

3. Kegiatan Operasional Bank Syariah

Kegiatan usaha perbankan syariah diatur dalam Pasal 36 dan 37 Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/24/PBI/2004. Secara garis besar kegiatan usaha perbankan syariah meliputi 9 fungsi:⁶

(1) Penghimpunan dana

⁵ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta:Sinar Grafika), 2008, hal. 12-13.

⁶ Peri Umar Farouk, *Kelembagaan, Operasional & Pengembangan Produk LKS (online)*, <http://mhugm.wikidot.com/artikel:011>, diakses 10 Maret 2010.

Melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan (giro dan tabungan berdasar prinsip *Wadi'ah*) serta investasi (giro, tabungan dan deposito berdasar prinsip *Mudharabah*).

(2) Penyaluran dana (langsung dan tidak langsung)

Pembiayaan langsung (berdasar prinsip jual beli, bagi hasil, sewa menyewa dan pinjam meminjam) serta tidak langsung/*indirect finance* (Bank Garansi, *Letter of Credit*).

(3) Jasa pelayanan perbankan

Jasa pelayanan perbankan berdasarkan *wakalah*, *hawalah*, *kafalah* dan *rahn*.

Menyediakan tempat menyimpan barang dan surat-surat berharga berdasarkan prinsip *wadi'ah yad amanah* (*Safe Deposit Box*).

Melakukan kegiatan penitipan, termasuk piñata usahannya untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak dengan prinsip *wakalah* (*kustodian*).

(4) Berkaitan surat berharga

Membeli, menjual dan/atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata (*underlying transaction*) berdasarkan prinsip syariah.

Membeli surat berharga berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan Pemerintah dan/ atau Bank Indonesia (SWBI).

Menerbitkan surat berharga berdasarkan prinsip syariah.

(5) Lalu lintas keuangan dan pembayaran

Money transfer, inkaso, kartu debit/ charge card, valuta asing (Sharf).

(6) Berkaitan pasar modal

Wali amanat (*wakalah*).

(7) Investasi

Penyertaan modal di bank atau perusahaan lain bidang keuangan berdasarkan prinsip syariah, seperti: sewa guna usaha, modal *ventura*, perusahaan efek, asuransi serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan.

Penyertaan modal sementara berdasarkan prinsip syariah untuk mengatasi akibat kegagalan pembiayaan dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya dengan ketentuan sebagaimana ditetapkan Bank Indonesia.

(8) Dana pensiun

Pendiri dan pengurus dana pensiun (DPLK) berdasarkan prinsip syariah.

(9) Sosial

Penerima dan penyalur dana sosial (*Zakat, Infak, Shadaqah, Waqaf, Hibah*).

B. Tinjauan Umum tentang Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian Pembiayaan

Berdasarkan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, disebutkan bahwa Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah 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 tabungan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 tahun 2008, pada pasal 1 angka 25 menyebutkan bahwa Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*';
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

2. Jenis Pembiayaan dengan Prinsip Jual Beli

Prinsip Jual Beli (*al-Ba'i*) adalah pemindahan hak milik, barang atau aset dengan menggunakan uang sebagai medium. Jenis jual beli syariah antara lain:

- a. Jual beli berdasar perbandingan harga jual dengan harga beli.

- 1) *Musawamah*: Jual beli dimana penjual memasang harga tanpa memberi tahu si pembeli berapa margin keuntungan yang diambil penjual.
 - 2) *At-Tauliah*: Penjual menjual barang tanpa mengambil keuntungan sedikitpun.
 - 3) *Murabahah*: Penjual menjual dengan harga asal ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama dengan pembeli.
 - 4) *Muwadha'ah*: Penjual menjual barang dengan harga yang lebih rendah dari harga beli (kebalikan dari murabahah).
- b. Jual beli berdasar pada jenis barang pengganti.
- 1) *Muqayadhah*: Bentuk awal dari transaksi (barang ditukar dengan barang).
 - 2) *At-Mutlaqah*: Jual beli biasa (barang ditukar dengan sejumlah uang).
 - 3) *Ash-Sharf*: Jual beli antara mata uang yang berbeda (jual beli mata uang asing).
- c. Jual beli berdasar waktu penyerahan barang/uang.
- 1) *Bai'u Bithaman Ajil*: Menjual barang dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama antara penjual dengan pembeli, dan dibayar secara mengangsur.
 - 2) *Bai'u Salam*: Jual beli dengan cara pembayaran dilakukan di muka, dan penyerahan dilakukan kemudian.

- 3) *Bai al Isthisna*: Jual beli barang berdasarkan kontrak order bersama antara pemesan (yang bertindak selaku pembeli) dengan produsen (selaku penjual) atas pembuatan suatu jenis barang. Pada umumnya manufaktur.

3. Pengertian Murabahah

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam istilah teknis perbankan syari'ah *murabahah* ini diartikan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah 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 (harga beli bank + margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan.⁷ Dalam *Murabahah*, penjual harus memberitahu harga produk yang dia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. *Murabahah* dapat dilakukan untuk sistem pemesanan.

Sedangkan pengertian *Murabahah* yang terdapat pada Akad Pembiayaan KPR-BTN Syariah adalah penerapan prinsip jual-beli antara BANK dengan NASABAH dimana BANK membeli Rumah yang diperlukan oleh NASABAH dan kemudian secara prinsip menjualnya kepada NASABAH sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara BANK dan NASABAH.

⁷ Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama MA-RI,2007, *Bai' Al Murabahah* (online), <http://www.badilag.net/index.php.htm>, diakses 24 Maret 2010.

Dasar hukum pembiayaan murabahah dalam Al-Qur'an adalah surat Al-Baqarah ayat 275: "...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".

4. Prosedur Pembiayaan Murabahah

Nasabah memesan barang yang dibutuhkan kepada bank (nasabah mengajukan permohonan pembiayaan murabahah kepada bank), apabila disetujui oleh bank, maka bank membeli dan membayar barang kepada *supplier*, kemudian bank menjual barang secara prinsip kepada nasabah, lalu *supplier* mengirim barang kepada nasabah, dan terakhir nasabah membayar kepada bank (baik secara tunai ataupun angsuran).

C. Tinjauan Umum tentang Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan yang diberikan kepada para nasabah selalu ada resiko berupa pembiayaan tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL). Pembiayaan bermasalah selalu ada dalam kegiatan pembiayaan Bank Syariah karena Bank Syariah tidak mungkin menghindarkan adanya pembiayaan bermasalah. Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit (yang dalam hal ini dapat dipersamakan dengan pembiayaan) sebagai berikut:⁸

1. Lancar

⁸ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Jakarta: Alfabeta), 2003, hal. 263.

2. Dalam perhatian khusus
3. Kurang lancar
4. Diragukan
5. Macet

Untuk menentukan kualitas pembiayaan masuk lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan atau macet, dapat dinilai dari 3 (tiga) aspek, yaitu:⁹

- a. Prospek usaha
- b. Kondisi keuangan dengan penekanan arus kas
- c. Kemampuan membayar

Tiga aspek penilaian tersebut merupakan satu kesatuan untuk menilai kualitas pembiayaan. Namun, untuk menilai kualitas pembiayaan dari prospek usaha dan kondisi keuangan agak sulit dibandingkan menilai kemampuan membayar. Menilai kemampuan membayar lebih mudah, karena ukurannya jelas, yaitu:¹⁰

- a. Pembiayaan digolongkan lancar, jika pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai perjanjian kredit.
- b. Pembiayaan digolongkan dalam perhatian khusus, jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari (3 bulan).

⁹ Ibid, hal : 264

¹⁰ Ibid

- c. Pembiayaan digolongkan kurang lancar, jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari (6 bulan).
- d. Pembiayaan digolongkan diragukan, jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan).
- e. Pembiayaan digolongkan macet, jika terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan lebih).

Banyak penyebab pembiayaan bermasalah, misalnya, karena nasabah tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha atau gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha nasabah atau memang sengaja tidak mau membayar karena karakter nasabah tidak baik. Untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah, ada dua strategi yang dapat ditempuh, yaitu:¹¹

- a. Penyelamatan Pembiayaan, yaitu melalui perundingan kembali antara bank dan nasabah dengan memperingan syarat-syarat pengembalian pembiayaan, sehingga dengan diperingannya syarat-syarat pengembalian tersebut diharapkan nasabah memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan pembiayaan itu.
- b. Penyelesaian Pembiayaan, yaitu melalui lembaga hukum seperti pengadilan atau Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara atau badan

¹¹ Ibid, hal : 265-266

lainnya dikarenakan langkah penyelamatan tidak dimungkinkan lagi. Tujuannya adalah untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan.

D. Tinjauan Umum tentang Jaminan Hak Tanggungan

1. Pengertian Jaminan

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang, yang timbul dari adanya suatu perikatan/perjanjian.

Berdasarkan Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, "Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas".

Sebenarnya, undang-undang tidak memberikan penjelasan mengenai jaminan. KUHPerdota sendiri dalam pasal 1131 dan pasal 1132 hanya mengatur secara umum saja.¹²

Pasal 1131 KUHPerdota menetapkan bahwa "segala kebendaan si berhutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan".

¹² A. Hamzah dan Senjun Manullang, 1987, *Lembaga Fiducia dan Penerapannya di Indonesia*, Cetakan II, Jakarta, Ind-Hill Co., hal : 11

Ini berarti bahwa semua kekayaan seorang dijadikan jaminan untuk semua kewajibannya, yaitu semua hutangnya.¹³ Kalau seorang mempunyai suatu hutang, maka jaminannya adalah semua kekayaannya. Kekayaan ini dapat disita dan dilelang dan dari hasil pelelangan ini dapat diambil suatu jumlah untuk membayar hutangnya kepada krediturnya.

Sedangkan di dalam pasal 1132 KUHPerdara dinyatakan bahwa :

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Pada kalimat terakhir pasal 1132 KUHPerdara tersebut menunjukkan bahwa asas persamaan antar kreditur bisa terjadi penyimpangan atas dasar adanya hak-hak yang didahulukan.

Pitlo memberikan rumusan tentang "Zekerheidsrecht" (hak jaminan) sebagai hak (*en recht*) yang memberikan kepada kreditur kedudukan yang lebih baik disini dimaksudkan sebagai kedudukan yang lebih baik dalam usahanya mendapatkan pemenuhan piutangnya lebih terjamin.¹⁴

Terhadap seorang debitur yang tidak mempunyai sesuatu apapun, kreditur tidak dapat berbuat apa-apa. Seandainya pun ia berhasil memperoleh suatu putusan pengadilan yang menghukum debitur untuk

¹³ Subekti, 1996, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) menurut Hukum Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hal: 11.

¹⁴ J. Satrio, 1983, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Cetakan I, Jakarta, PT Citra Aditya Bakti, hal: 3-4.

membayar hutangnya, putusan pengadilan tersebut tidak ada artinya karena tidak bisa dilaksanakan.¹⁵

Istilah jaminan yang dimaksud disini adalah jaminan yang bersifat umum dan khusus. Jaminan yang bersifat umum yaitu tanggungan atas segala perikatan dari seseorang, yang diatur dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerdara. Sedangkan, jaminan yang bersifat khusus, yaitu tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang seperti ; Piutang yang diistimewakan (pasal 1139-1149 KUHPerdara), Gadai (pasal 1150-1160 KUHPerdara), Hipotik (pasal 1162-1178 KUHPerdara), Penanggungan utang (pasal 1820-1850 KUHPerdara), Fiducia (UU Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia), dan Hak Tanggungan (UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

Jaminan secara umum dirasakan kurang aman bagi seorang kreditur, karena itu kreditur menghendaki kepastian bahwa uang/barang yang dipinjamkannya akan dikembalikan oleh debitur. Oleh karena itu, kreditur dapat meminta pada debitur untuk mengadakan perjanjian tambahan yang dapat berupa jaminan pribadi atau penanggungan dan atau jaminan kebendaan.

Menurut Subekti, jaminan dapat dibedakan dalam jaminan perorangan dan jaminan kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*).¹⁶

Jaminan perorangan adalah selalu suatu perjanjian antara seorang

¹⁵ Subekti, 1996, *Op.cit*, hal : 11

¹⁶ *Ibid*, hal : 17

berpiutang (kreditur) dengan seorang pihak ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang (debitur).¹⁷ Sedangkan pemberian jaminan kebendaan selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) seorang debitur. Kekayaan seseorang wujudnya beraneka ragam, antara lain berupa barang bergerak, barang tetap (barang tak bergerak) dan barang tak berwujud (piutang).

Suatu perjanjian dengan jaminan seperti Gadai, Borgtocht, Hak Tanggungan dan Fidusia bersifat *Accessoir*, karena tidak dapat berdiri sendiri dan adanya tergantung pada perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit antara kreditur dan debitur yang pembayaran kredit tersebut harus dilunasi. Karena merupakan *accessoir* dari perjanjian pokok, sehingga apabila perjanjian pokoknya musnah, maka dengan sendirinya musnah juga hak jaminannya.

2. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu,

¹⁷ Ibid

yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁸

3. Kegunaan Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah

Jaminan mempunyai fungsi untuk memberikan keyakinan kepada bank syariah berdasarkan analisis mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur mengembalikan pembiayaan. Terdapat lima pokok yang perlu dikaji seksama oleh Bank sebelum memberi fasilitas pembiayaan terhadap nasabahnya, yakni: watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha.

Jaminan merupakan salah satu kewajiban yang dipersyaratkan Undang-undang untuk diperjanjikan antara Bank dengan Nasabahnya dalam pembiayaan. Jaminan sendiri ditetapkan menjadi 2 jenis, yang wajib serta jaminan tambahan. Jaminan wajib dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan. Sedangkan jaminan tambahan adalah barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai. Dalam perspektif syariah, pengambilan jaminan diperkenankan.¹⁹

4. Aturan tentang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan

Tentang eksekusi jaminan hak tanggungan, diatur dalam Bab V Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu Pasal

¹⁸ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁹ Peri Umar Farouk, *Kelembagaan, Operasional & Pengembangan Produk LKS (online)*, <http://mhugm.wikidot.com/artikel:011>, diakses 10 Maret 2010.

20 jo Pasal 6. Dengan demikian, apabila debitur cedera janji, pemenuhan pembayaran utang:

a. Melalui *parate eksekusi* biasa berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

- 1) Meminta *fiat eksekusi* kepada ketua Pengadilan Negeri.
- 2) Berdasarkan permintaan itu, ketua Pengadilan Negeri melaksanakan penjualan lelang.

b. Melalui penjualan lelang atas kekuasaan sendiri berdasarkan Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

- 1) Apabila dalam APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan), pemberi Hak Tanggungan berjanji bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan.
- 2) Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada kantor lelang/pejabat lelang.²⁰

²⁰ M.Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta:Sinar Grafika), 2006, hal. 199.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang dipakai adalah *yuridis empiris*, yaitu penelitian hukum yang objek kajiannya meliputi implementasi ketentuan hukum *normatif* serta penerapannya pada peristiwa hukum. Tipe penelitian hukumnya adalah *deskriptif*, yaitu memaparkan secara lengkap, rinci, jelas, dan sistematis hasil penelitian dalam bentuk laporan penelitian sebagai karya ilmiah. Sedangkan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan *yuridis sosiologis*. Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji masalah yang terjadi di masyarakat atau penerapannya dalam kenyataan kemudian mengkaitkannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. *Yuridis Sosiologis*, yaitu dilakukan untuk mengkaji masalah dari segi hukum yaitu peraturan-peraturan yang berhubungan dengan masalah perbankan syariah, khususnya mengenai penerapan fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar Pada Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan, pada hal-hal yang sifatnya praktis artinya pelaksanaan dari fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar di dalam masyarakat.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang dengan pertimbangan bahwa penulis akan lebih efektif dalam memperoleh data karena di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang banyak dikucurkan pembiayaan *murabahah* dengan jaminan tanah dan bangunan, dimana terdapat beberapa pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah yang tidak sesuai dengan ajaran Islam.

C. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis data yang digunakan adalah:

- a. *Primer*, data primer berupa hasil wawancara dengan responden di lokasi penelitian yang dilakukan secara langsung dengan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan sebelumnya, yang diajukan kepada pegawai Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang yang terkait dengan pembiayaan *murabahah*.
- b. *Sekunder*, yaitu data tambahan untuk melengkapi data pokok yang diperoleh dari studi dengan mempelajari dan memahami literatur-literatur; ajaran-ajaran yang terdapat dalam Al-Qur'an, peraturan perundang-undangan terkait, misalnya Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran

Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, dokumen dari Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang, buku-buku yang terdapat di Pusat Dokumentasi dan Ilmu Hukum (PDIH) Fakultas Hukum dan perpustakaan pusat Universitas Brawijaya, Internet, dan fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional, khususnya fatwa nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

2. Sedangkan Sumber data diperoleh dari:
 - a. *Primer*, pada sumber data ini meliputi data yang diperoleh langsung melalui penelitian pada lokasi penelitian yang telah ditentukan serta wawancara langsung pada pihak-pihak yang terkait dalam hal ini Bank Tabungan Negara Syariah cabang Malang.
 - b. *Sekunder*, pada sumber data ini berasal dari studi kepustakaan yang berupa buku atau literatur, penelusuran situs internet, penelusuran peraturan perundang-undangan dari berbagai sumber yang berkaitan dengan penelitian, serta kamus hukum maupun tulisan-tulisan dalam bentuk lain yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara melengkapi dan mengakses informasi dari literatur kepustakaan, media massa cetak maupun elektronik, dan internet untuk mencari data sekunder yang terkait dengan eksekusi jaminan Hak Tanggungan

pada pembiayaan jual beli Murabahah bermasalah pada perbankan syariah. Sedangkan data primer dilakukan dengan bebas yang menggunakan pedoman wawancara.

E. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu/unit atau seluruh gejala/ kegiatan yang diteliti. Populasi dalam penelitian ini adalah Bank Tabungan Negara Syariah cabang Malang. Ini merupakan salah satu Badan Hukum Milik Negara (BUMN). Mencakup pula nasabah bank syariah dan seluruh jajaran yang ada dalam Bank Tabungan Negara Syariah cabang Malang, khususnya yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah* dengan jaminan hak tanggungan.

2. Sampel

Sampel adalah suatu proses dalam memilih suatu bagian yang terdapat dari sebuah populasi. Teknik pengambilan sampel yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* atau sampel bertujuan, yaitu penelitian dalam menentukan sampel dan jumlahnya berdasarkan atas tujuan-tujuan yang memang dikehendaki peneliti atau dilakukan secara sengaja. Adapun yang akan menjadi sampel dalam penelitian ini yaitu pihak-pihak yang terkait langsung dan benar-benar mengerti akan tugas dan kewajibannya dan mengetahui tentang pembiayaan *murabahah*. Sampel meliputi:

- a. Karyawan BTN Syariah Cabang Malang bagian Pembiayaan (*finance admin*), satu orang;
- b. Bagian Pemantau dan Pembina Nasabah Bermasalah CWO (*Collection and Walk Out*), satu orang
- c. Karyawan BTN Syariah Cabang Malang bagian Umum, satu orang;
- d. Nasabah Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang yang pernah melaksanakan tindakan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah dengan jaminan hak tanggungan, dua orang.

Sehingga jumlah seluruh sampel adalah lima orang.

F. Teknik Analisa Data

Data penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode analisis *deskriptif kualitatif* untuk pengolahan data primer, yaitu dengan mendeskripsikan atau menguraikan fenomena atau temuan dari data primer mengenai gambaran secara jelas dan sistematis perihal membandingkan pelaksanaan di lapangan mengenai permasalahan yang ada dengan perihal atau tata cara di literatur, dan metode analisis isi (*content analysis*) untuk pengolahan data sekunder yang berasal dari literatur berupa buku-buku, data internet, dan literatur yang lainnya.

G. Definisi Operasional

1. Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
2. Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.
3. *Murabahah* adalah suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah 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 (harga beli bank + margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan.
4. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

BAB IV

PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.

1. Profil Bank Tabungan Negara Syariah.

Lokasi yang menjadi objek penelitian adalah PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang. Bank Tabungan Negara Syariah merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) dari Bank Tabungan Negara yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah. Bank Tabungan Negara Syariah mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan kantor cabang syariah pertama di Jakarta. Hingga Agustus 2009 telah dibuka 20 Kantor cabang Syariah di beberapa kota di Indonesia, dengan 119 kantor layanan Syariah.

Tujuan pendirian UUS Bank Tabungan Negara adalah untuk memenuhi kebutuhan nasabah akan produk dan layanan perbankan sesuai prinsip syariah, mendukung pencapaian sasaran laba usaha bank, meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha, dan memberi manfaat yang setara dan seimbang dalam pemenuhan kepentingan nasabah dan bank.

Visi dari Bank Tabungan Negara Syariah adalah menjadi *strategic business unit* Bank Tabungan Negara yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan

bersama. Sedangkan misinya adalah mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank Tabungan Negara, memberikan pelayanan jasa keuangan syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan, melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan Bank Tabungan Negara dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*, dan memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

Sebagai bagian dari Bank Tabungan Negara yang merupakan bank Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Bank Tabungan Negara Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana masyarakat melalui produk-produk giro, tabungan dan deposito, dan menyalurkannya kembali ke sektor riil melalui berbagai produk pembiayaan KPR, Multiguna, Investasi, dan modal kerja.

Dengan mengusung motto "Maju dan Sejahtera Bersama" maka Bank Tabungan Negara Syariah mengutamakan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam penerapan imbal hasil antara nasabah dan bank.

2. Produk Pembiayaan Bank Tabungan Negara Syariah

Dalam melakukan penyaluran dana kepada masyarakat, Bank Tabungan Negara Syariah memiliki beberapa produk pembiayaan, antara lain:

- a. Yang menggunakan Akad *Murabahah*/ Jual Beli : KPR BTN iB, Kendaraan Bermotor BTN iB, Swagriya BTN iB, dan KPR Subsidi BTN iB.
- b. Yang menggunakan akad *Ijarah*/ Sewa Beli : KPR Indensya BTN iB.
- c. Yang menggunakan akad *Qardh* : Gadai BTN iB.
- d. Yang menggunakan akad *Mudharabah*/ Bagi Hasil : Modal Kerja BTN iB, dan Pembiayaan Investasi BTN iB.
- e. Yang menggunakan akad *Musyarakah*/ Bagi Hasil : Yasa Griya BTN iB.

Sejak pertama kali Bank Tabungan Negara Syariah cabang Malang didirikan (Desember 2005) hingga Maret 2010, telah disalurkan berbagai pembiayaan sebanyak kurang lebih 1600 pembiayaan. Dari berbagai produk pembiayaan tersebut, sembilan puluh persen pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang adalah dalam bentuk KPR BTN iB yang menggunakan akad *murabahah* dengan jaminan hak tanggungan (tanah dan bangunan).

B. Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Ditinjau dari Fatwa DSN Nomor 47/DSN-MUI/II/2005

1. Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah.

a. Permohonan Pembiayaan Murabahah

Dalam mengajukan permohonan pembiayaan murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah, nasabah diwajibkan untuk

mengajukan permohonan secara tertulis. Yaitu dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan yang dilengkapi dengan dokumen-dokumen persyaratan dalam mengajukan permohonan pembiayaan Murabahah.

Di dalam formulir permohonan tersebut harus berisi informasi yang lengkap, baik mengenai identitas maupun data-data lain yang diperlukan terkait dengan pembiayaan murabahah. Dan pihak bank akan memeriksa kebenaran data-data yang diberikan oleh nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut.²¹

Persyaratan dokumen yang harus dipenuhi oleh Nasabah:

- 1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan.
- 2) Menyerahkan copy identitas diri (Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, dan Akta Nikah).
- 3) Menyerahkan copy slip/ keterangan gaji atau keterangan penghasilan.
- 4) Menyerahkan copy SK Pegawai atau Keterangan Kerja dari Perusahaan.
- 5) Menyerahkan copy Ijin Usaha untuk wiraswasta (Akte Pendirian, Domisili Usaha, Tanda Daftara Perusahaan, Surat Ijin Usaha Perdagangan, Nomor Pokok Wajib Pajak, dan lain-lain).
- 6) Menyerahkan Sertipikat Hak Milik atau Sertipikat Hak Guna Bangunan.

²¹ Hasil wawancara dengan Agus Tri Suadmadji, Karyawan BTN Syariah Cabang Malang bagian Umum, tanggal 22 Maret 2010.

- 7) Menyerahkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
- 8) Menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB.

b. Analisis Pembiayaan

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.²²

Dalam memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud diatas, perlu dilakukan penilaian terhadap watak nasabah, kemampuan nasabah untuk melunasi pembiayaan, modal, agunan/ jaminan, dan prospek usaha.

Ada 3 prinsip analisis pembiayaan, yaitu bentuk/ format/ kedalaman disesuaikan dengan jumlah dan jenis pembiayaan, harus menggambarkan konsep hubungan total permohonan kredit, dan analisis harus lengkap, akurat, objektif.

c. Keputusan Pembiayaan Murabahah

Keputusan dalam pemberian fasilitas pembiayaan murabahah adalah menjadi kewenangan setiap kantor cabang BTN Syariah. Persetujuan terhadap permohonan pembiayaan murabahah diberikan oleh pimpinan kantor cabang BTN Syariah setelah melalui proses analisis pembiayaan.

²² Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

d. Akad Pembiayaan Murabahah BTN Syariah

Akad Pembiayaan Murabahah Bank Tabungan Negara Syariah cabang Malang dibuat secara tertulis. Akad Pembiayaan Murabahah dibuat dibawah tangan yang disaksikan dan disahkan (*legalisasi*) oleh pejabat berwenang, dalam hal ini adalah notaris. Klausula yang terdapat dalam akad pembiayaan murabahah Bank Tabungan Negara Syariah sudah dibuat secara baku oleh pihak Bank Tabungan Negara Syariah. Klausula akad pembiayaan murabahah tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan diantara kedua belah pihak, yaitu pihak Bank Tabungan Negara Syariah selaku pemberi fasilitas pembiayaan dan pihak nasabah selaku penerima fasilitas pembiayaan. Secara umum *standard contract*/ perjanjian baku mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:²³

- 1) Isinya ditentukan sepihak oleh pihak yang posisi ekonominya kuat;
- 2) Konsumen sama sekali tidak terlibat bersama-sama dalam menentukan isi perjanjian;
- 3) Bentuk tertentu, yakni tertulis;
- 4) Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal dan kolektif.

Klausula akad pembiayaan murabahah BTN Syariah menganut asas kebebasan berkontrak, dimana setiap orang bebas untuk membuat perjanjian. Namun, asas kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh

²³ Fairuz Mahda, 2007, Skripsi : *Kajian Yuridis Tentang Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pelanggan Listrik Berkaitan Dengan Isi Perjanjian Baku Berlangganan Listrik Oleh PT. PLN (PERSERO)*, Skripsi tidak diterbitkan, Malang, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hal : 73

hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat perjanjian tersebut harus mentaati hukum yang sifatnya memaksa tersebut. Hukum yang bersifat memaksa yang dimaksud adalah aturan-aturan hukum yang harus ada dalam suatu perjanjian, misalnya dalam suatu perjanjian harus memenuhi unsur-unsur di dalam pasal 1320 KUHPerdara sebagai syarat sahnya perjanjian.

Berkaitan dengan pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu :²⁴

1) *Sepakat untuk mengikatkan dirinya*

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seiyaksekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Kesepakatan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian itu harus diberikan secara bebas.

Berkaitan dengan syarat tersebut, dalam klausula akad pembiayaan murabahah BTN Syariah dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan, sedangkan isi klausula akad pembiayaan disini tidak dibuat oleh dua pihak tetapi sudah dibuat dalam bentuk baku oleh pihak pemberi fasilitas pembiayaan.

²⁴ Subekti, 1996, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) menurut Hukum Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hal: 17.

2) *Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian*

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum.

Dalam pelaksanaan klausula akad pembiayaan murabahah BTN Syariah, para pihak yang bersepakat telah memenuhi syarat kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Hal tersebut dapat dilihat melalui syarat-syarat yang harus dimiliki, baik bagi yang mewakili BTN Syariah Cabang Malang maupun bagi nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan murabahah.

Syarat kecakapan ini diperlukan agar para pihak yang membuat kesepakatan tersebut mempunyai cukup kemampuan untuk mempertanggung jawabkan atas semua beban yang dibebankan kepadanya.

3) *Suatu hal tertentu*

Dalam ketentuan pasal 1333 KUHPerdata menjelaskan mengenai "*suatu hal tertentu*" yang dimaksud di dalam pasal 1320 KUHPerdata. Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan.²⁵ Jadi, dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

²⁵ Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke XII, Jakarta, PT Intermasa, hal: 19.

Barang yang menjadi objek perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak menjadi soal asalkan dapat ditentukan kemudian. Pasal 1332 KUHPerdara menyebutkan bahwa “*hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian*”.

Jadi, dapat dikatakan bahwa, objek perjanjian hanyalah barang-barang yang secara hukum dapat diperdagangkan, misalnya rumah.

Dalam pelaksanaan klausula akad pembiayaan murabahah BTN Syariah, objek yang disepakati dapat ditentukan jenisnya yaitu berupa rumah dengan ketentuan berapa jangka waktu pengembalian, bagaimana cara pengembaliannya serta apa yang dijadikan jaminan. Hal ini dilakukan untuk memastikan mengenai objek kesepakatan yang menjelaskan tentang hak dan kewajiban para pihak apabila terjadi perselisihan.

4) *Suatu sebab yang halal*

Sebab atau *causa* ini yang dimaksudkan dalam Undang-undang adalah isi perjanjian itu sendiri. Jadi, sebab atau *causa* tidak berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang dimaksud. Suatu sebab yang halal maksudnya adalah dalam membuat suatu perjanjian tersebut harus tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Dari keempat syarat diatas dapat disimpulkan bahwa syarat tersebut terdiri dari 2 (dua) syarat pokok, yaitu:²⁶

1) Syarat Subjektif merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh subjek hukum dalam perjanjian, yaitu:

- a) Adanya kata sepakat, yang ditunjukkan di dalam komparasi isi klausula akad pembiayaan murabahah BTN Syariah.
- b) Cakap dalam membuat perjanjian.

Apabila syarat subjektif tersebut tidak dapat dipenuhi, maka salah satu pihak yang mempunyai hak untuk meminta agar kesepakatan permohonan pembiayaan murabahah yang dilaksanakan dibatalkan. Atau dengan kata lain kesepakatan akad pembiayaan murabahah BTN Syariah tersebut dapat dibatalkan.

2) Syarat Objektif merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh objek perjanjian, yaitu:

- a) Suatu hal tertentu, dalam akad pembiayaan murabahah BTN Syariah rumah merupakan objek yang diperjanjikan.
- b) Sebab yang halal, yang ditunjukkan di dalam isi klausula akad pembiayaan murabahah BTN Syariah yang menyangkut tindakan yang dilakukan oleh para pihak dalam kesepakatan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

²⁶ Ibid, hal: 17.

Apabila syarat objektif tersebut tidak dipenuhi, maka kesepakatan yang telah ada tersebut batal demi hukum.

Seperti diketahui bahwa suatu perjanjian itu harus memenuhi 3 macam unsur perjanjian, yaitu:

- 1) *Essentialia*, ialah unsur yang sangat esensi/pokok dalam suatu perjanjian yang harus ada.
- 2) *Naturalia*, ialah unsur perjanjian yang sewajarnya ada jika tidak dikesampingkan oleh kedua belah pihak.
- 3) *Accidentalialia*, ialah unsur perjanjian yang ada jika dikehendaki oleh kedua belah pihak.

Klausula akad pembiayaan murabahah BTN Syariah yang dilakukan oleh BTN Syariah cabang Malang tersebut juga memenuhi unsur-unsur tersebut, yaitu:

- 1) Unsur *Essentialia*, tertuang di dalam isi klausula akad pembiayaan murabahah, yaitu mengenai :
 - a) Adanya benda yang menjadi objek jual beli murabahah, yaitu rumah.
 - b) Adanya harga jual yang disepakati, yang nantinya harus dibayar secara angsuran oleh nasabah penerima fasilitas pembiayaan murabahah kepada BTN Syariah.

Kesepakatan tanpa hal-hal pokok tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mengikat bagi para pihak yang membuat kesepakatan.

2) Unsur *Naturalia*, tertuang di dalam isi klausula akad pembiayaan murabahah BTN Syariah, yaitu mengenai adanya jaminan berupa jaminan hak tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Unsur *naturalia* merupakan suatu ketentuan umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Namun, tanpa pencantuman syarat-syarat yang dimaksud itupun, suatu perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat.

3) Unsur *Accidentalialia*, tertuang di dalam isi klausula akad pembiayaan murabahah BTN Syariah, yaitu mengenai cara pembayaran.

Adapun klausula akad pembiayaan murabahah BTN Syariah termasuk ke dalam jenis perjanjian:

1) *Perjanjian Obligatoir*, yaitu suatu perjanjian dimana satu pihak mengharuskan/ mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu dan di lain pihak mengharuskan/ mewajibkan seseorang untuk menerima sesuatu. Dalam klausula akad pembiayaan murabahah BTN Syariah, BTN Syariah cabang Malang selaku pemberi fasilitas pembiayaan wajib menyerahkan objek perjanjian berupa rumah kepada nasabahnya. Sebaliknya, nasabah selaku penerima fasilitas pembiayaan wajib untuk membayar angsuran uang beserta margin keuntungan kepada BTN

Syariah cabang Malang sesuai dengan kesepakatan yang tercantum dalam surat akad pembiayaan murabahah BTN Syariah.

- 2) *Perjanjian Timbal Balik*, yaitu perjanjian dimana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak. Dalam klausula akad pembiayaan murabahah BTN Syariah, antara BTN Syariah cabang Malang dengan nasabah terdapat hak dan kewajiban yang tertuang dalam isi klausula akad pembiayaan murabahah BTN Syariah, dimana keduanya berkewajiban untuk melakukan suatu prestasi dan berhak pula untuk menuntut suatu kontra prestasi.
- 3) *Perjanjian Konsensual*, yaitu perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Jadi, akad pembiayaan murabahah BTN Syariah tersebut lahir sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak yaitu BTN Syariah cabang Malang dengan nasabah penerima fasilitas pembiayaan murabahah.

e. Pengikatan Jaminan

Pembiayaan Murabahah yang ada di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Malang merupakan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah yang diberikan oleh BTN Syariah cabang Malang kepada nasabah untuk digunakan membeli rumah dan/ atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.

Jaminan yang digunakan dalam akad pembiayaan murabahah tersebut adalah rumah yang sekaligus menjadi objek jual beli murabahah. Dilihat dari benda yang menjadi objek jaminan, maka

jaminan tersebut termasuk dalam jaminan hak tanggungan. Pengikatan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh nasabah, pihak bank, notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan saksi-saksi. Untuk selanjutnya dilakukan pendaftaran pembebanan hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat, sesuai dengan lokasi rumah yang menjadi jaminan. Dari pendaftaran tersebut keluarlah sertipikat hak tanggungan.

Perlu diketahui bahwa hak tanggungan merupakan perjanjian yang mempunyai sifat:

- 1) Bersifat *accessoir* (perjanjian pelengkap) dari akad pembiayaan murabahah yang merupakan perjanjian pokok.
- 2) Hak Tanggungan memberikan hak preferent (*droit de preferent*), atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.
- 3) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.
- 4) Hak Tanggungan mempunyai sifat *doit de suite* (selalu mengikuti bendanya, ditangan siapapun benda tersebut berada).
- 5) Hak Tanggungan dibebankan kepada hak atas tanah saja.
- 6) Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial.
- 7) Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang meliputi: Hak Milik, Hak Guna

Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

f. Pencairan Pembiayaan Murabahah

Pencairan pembiayaan murabahah tidak dilakukan secara langsung dari pihak bank kepada nasabah, akan tetapi dilakukan oleh pihak bank kepada pihak pengembang/penjual dalam bentuk pembelian sebuah rumah. Dari harga pembelian rumah tersebut, bank menjual lagi kepada nasabah dengan tambahan margin keuntungan. Harga jual inilah yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank secara angsuran sesuai kesepakatan yang tertuang dalam akad pembiayaan murabahah.

Syarat Realisasi Pembiayaan (Pasal 4 Akad Pembiayaan Murabahah BTN Syariah):

(1) BANK akan merealisasikan fasilitas Pembiayaan berdasarkan prinsip Murabahah berdasarkan Akad ini, setelah NASABAH terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:

- a. Menyerahkan kepada BANK seluruh dokumen yang disyaratkan oleh BANK termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri NASABAH, dokumen kepemilikan jaminan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan Akad ini dan pengikatan jaminan, yang ditentukan dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP-3) dari BANK.

- b. NASABAH wajib membuka dan memelihara rekening giro atau tabungan pada BANK selama NASABAH mempunyai Pembiayaan dari BANK.
 - c. Menandatangani Akad ini dan perjanjian pengikatan jaminan yang disyaratkan oleh BANK.
 - d. Menyetorkan uang muka pembelian dan atau biaya-biaya yang disyaratkan oleh BANK sebagai yang tercantum dalam SP-3.
- (2) Realisasi pencairan fasilitas Pembiayaan sebagaimana tersebut pada ayat (1), akan dilakukan oleh BANK kepada Pengembang/ Penjual.
- (3) Sejak ditandatanganinya Akad ini dan telah diterimanya Rumah pesanan oleh NASABAH, maka risiko atas Rumah tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab NASABAH dan dengan ini NASABAH membebaskan BANK dari segala tuntutan dan atau ganti rugi berupa apapun atas risiko tersebut.
- (4) Apabila BANK telah membayar kepada Pengembang/ Penjual termasuk pembayaran uang muka, maka NASABAH tidak dapat membatalkan secara sepihak Akad ini.

g. Pengawasan Pembiayaan Murabahah

Di BTN Syariah, pengawasan terhadap pelaksanaan pembiayaan murabahah dilakukan oleh unit CWO (*collection and walk out*). Tugas dari CWO adalah memantau dan membina nasabah bermasalah. CWO mempunyai suatu sistem monitoring yang akan

memunculkan tampilan siapa saja nasabah yang pada hari itu sedang jatuh tempo pembiayaannya. CWO pula yang akan melaksanakan tindakan penanganan terhadap nasabah yang bermasalah.

h. Pelunasan Pembiayaan Murabahah

Pelunasan pembiayaan murabahah BTN Syariah dilakukan secara angsuran. Besaran dan jangka waktu angsuran ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pihak bank dengan pihak nasabah sesuai dengan akad pembiayaan murabahah. Berbeda dengan bank konvensional, pelunasan yang dipercepat tidak akan dikenai *pinalty* (denda).

Setelah dilakukan pelunasan, maka pihak bank akan menyerahkan kembali dokumen-dokumen kepemilikan kepada nasabah. Dokumen-dokumen tersebut antara lain adalah Sertipikat Hak Atas Tanah, Sertipikat Hak Tanggungan, dan surat keterangan lunas dari bank. Untuk selanjutnya, nasabah dapat mengajukan permohonan pencoretan terhadap pembebanan hak tanggungan (*roya*) di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

2. Kriteria Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Kriteria pembiayaan murabahah bermasalah dapat digolongkan menjadi beberapa bagian, antara lain:

- a. Pembiayaan digolongkan lancar, jika pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai perjanjian kredit.

- b. Pembiayaan digolongkan dalam perhatian khusus, jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari (3 bulan).
- c. Pembiayaan digolongkan kurang lancar, jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari (6 bulan).
- d. Pembiayaan digolongkan diragukan, jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan).
- e. Pembiayaan digolongkan macet, jika terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan lebih).

3. Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Banyak penyebab pembiayaan bermasalah, misalnya, karena nasabah tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha atau gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha nasabah atau memang sengaja tidak mau membayar karena karakter nasabah tidak baik. Untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah, ada dua strategi yang dapat ditempuh, yaitu:²⁷

- a. Penyelamatan Pembiayaan, yaitu melalui perundingan kembali antara bank dan nasabah dengan memperingan syarat-syarat pengembalian pembiayaan, sehingga dengan diperingannya syarat-syarat

²⁷ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Jakarta: Alfabeta), 2003, hal. 265-266.

pengembalian tersebut diharapkan nasabah memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan pembiayaan itu.

- b. Penyelesaian Pembiayaan, yaitu melalui lembaga hukum seperti pengadilan atau Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara atau badan lainnya dikarenakan langkah penyelamatan tidak dimungkinkan lagi. Tujuannya adalah untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan.

Seperti telah disebutkan pada pembahasan sebelumnya, tindakan penanganan terhadap pembiayaan murabahah bermasalah dilakukan oleh unit CWO (*collection and walk out*). CWO bertugas untuk memantau dan membina nasabah bermasalah. Beberapa tindakan yang diambil oleh CWO antara lain:²⁸

- a. Untuk keterlambatan yang masih kurang dari satu minggu, maka pihak bank mengingatkan melalui telepon. Tujuannya adalah untuk mengingatkan nasabah apabila nasabah lupa untuk melaksanakan kewajibannya.
- b. Setelah satu bulan, pihak bank mengirimkan Surat Penagihan (SP1), apabila masih tidak diindahkan oleh nasabah maka akan dikirimkan SP2. Selang 2 minggu dari SP kedua apabila masih tidak ada tindak lanjut dari nasabah, maka pihak bank akan mengirimkan SP3.
- c. Setelah pengiriman SP3, pada hari ke 91, apabila nasabah masih belum melaksanakan kewajibannya, maka pihak bank akan melakukan

²⁸ Hasil wawancara dengan Agus Tri Suadmadji, Karyawan BTN Syariah Cabang Malang bagian Umum, tanggal 22 Maret 2010.

kunjungan ke tempat nasabah dengan membawa Surat Kesanggupan Pembayaran Kewajiban Angsuran. Pada saat itu, pihak bank menempelkan stiker hijau yang bertuliskan "dimohon menghubungi BTN Syariah".

- d. Satu bulan setelah penempelan stiker hijau, apabila masih belum ada itikad baik dari nasabah, maka pihak bank akan melakukan penyegelan dan penyemprotan tulisan merah yang bertuliskan "dalam pengawasan BTN Syariah".

4. Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Ditinjau dari Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005

Pada saat nasabah bermasalah masuk pada kategori macet, maka pihak bank akan melakukan tindakan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah. Tindakan yang dilakukan adalah menjual atau mengeksekusi objek jaminan.²⁹

Tindakan menjual objek jaminan dalam penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah, merupakan tindakan yang telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional. Bagi nasabah yang tidak mampu membayar, misalnya disebabkan penurunan pendapatan nasabah karena merosotnya usaha atau karena nasabah mendapat musibah, solusi penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah dengan menjual objek jaminan merupakan solusi yang paling baik bagi kedua belah pihak. Dengan menjual objek jaminan, maka nasabah tidak perlu dibebani dengan

²⁹ Hasil wawancara dengan Agus Tri Suadmadji, Karyawan BTN Syariah Cabang Malang bagian Umum, tanggal 22 Maret 2010.



biaya untuk eksekusi lelang. Hal ini merupakan salah satu perwujudan bentuk kekeluargaan dari nasabah dengan pihak bank syariah.

Sebelum lebih jauh menganalisis kesesuaian pelaksanaan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah di BTN Syariah dengan fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 47/DSN-MUI/II/2005, maka terlebih dahulu akan dibahas tentang fatwa.

a. Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional sebagai Pedoman dalam Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Al-fatwa secara bahasa berarti petunjuk, penasehat, jawaban atas pertanyaan yang berkaitan dengan hukum; jamak: fatawa. Sedangkan dalam ilmu *ushul fiqh*, fatwa berarti pendapat yang dikemukakan seorang *mujtahid* atau *faqih* sebagai jawaban atas pertanyaan yang diajukan oleh peminta fatwa dalam suatu kasus yang sifatnya tidak mengikat. Pihak yang meminta fatwa tersebut bisa bersifat pribadi, lembaga, maupun kelompok masyarakat. Pihak yang memberi fatwa dalam istilah *ushul fiqh* disebut *mufti* dan pihak yang meminta fatwa disebut *al-mustafti*.³⁰

Landasan syariah tentang fatwa tersebut dalam QS. An-Nisaa' (4) ayat 176: *Mereka meminta fatwa kepadamu (wahai Muhammad, mengenai masalah Kalalah). Katakanlah: Allah memberi fatwa kepada kamu dalam perkara kalalah itu.* Dalam Hadist Nabi riwayat Al-Musnad Ahmad Ibn Hanbal disebutkan bahwa: *Barangsiapa yang*

³⁰ Ensiklopedi Hukum Islam.

mengeluarkan fatwa tanpa kepastian (sumbernya), maka sesungguhnya dosanya ke atas orang yang memberi fatwa.

Fatwa merupakan salah satu institusi dalam hukum Islam untuk memberikan jawaban dan solusi terhadap problem yang dihadapi umat. Bahkan umat Islam pada umumnya menjadikan fatwa sebagai rujukan di dalam bersikap dan bertingkah laku. Sebab posisi fatwa di kalangan masyarakat umum, laksana dalil di kalangan para *mujtahid*.

Kehadiran fatwa-fatwa ini menjadi aspek organik dari bangunan ekonomi Islam yang tengah ditata/ dikembangkan, sekaligus merupakan alat ukur bagi kemajuan ekonomi syariah di Indonesia. Fatwa ekonomi syariah yang telah hadir itu secara teknis menyuguhkan model pengembangan bahkan pembaharuan *fiqh muamalah maliyah* (*fiqh* ekonomi).

Secara fungsional, fatwa memiliki fungsi *tabyin* dan *tawjih*. *Tabyin* artinya menjelaskan hukum yang merupakan regulasi praktis bagi lembaga keuangan, khususnya yang diminta praktisi ekonomi syariah ke Dewan Syariah Nasional dan *taujih*, yakni memberikan *guidance* (petunjuk) serta pencerahan kepada masyarakat luas tentang norma ekonomi syariah. Fatwa ekonomi Dewan Syariah Nasional saat ini tidak hanya mengikat bagi praktisi lembaga ekonomi syariah, tetapi juga bagi masyarakat Islam Indonesia. Fatwa Dewan Syariah Nasional menjadi rujukan yang mengikat bagi lembaga-lembaga keuangan

syariah yang ada di tanah air, demikian pula mengikat masyarakat yang berinteraksi dengan lembaga keuangan syariah.

Otoritas fatwa tentang ekonomi syariah di Indonesia berada dibawah Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Komposisi anggota plenonya terdiri dari para ahli syariah dan ahli ekonomi/keuangan yang mempunyai wawasan syariah. Dalam membahas masalah-masalah yang hendak dikeluarkan fatwanya, Dewan Syariah Nasional melibatkan pula lembaga mitra seperti Dewan Standar Akutansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Biro Syariah dari Bank Indonesia.³¹

Fatwa Dewan Syariah Nasional sangat bernilai dan berperan besar sebagai referensi utama dalam menyusun Peraturan Bank Indonesia bagi perbankan syariah (*regulatory building*). Peraturan Bank Indonesia tersebut pada gilirannya akan dipergunakan sebagai dasar pengawasan aspek syariah yang dilakukan oleh Bank Indonesia sebagai otoritas pengawas perbankan. Disamping itu, fatwa Dewan Syariah Nasional dapat menjadi landasan peraturan dan pembinaan lembaga keuangan non bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah pada umumnya agar tetap pada prinsip-prinsip syariah.

Agar fatwa memiliki kekuatan mengikat, sebelumnya perlu diadopsi dan disahkan secara formal ke dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Namun agar peraturan perundang-undangan

³¹ Maslakul Huda (Dr. KH. Sahal Mahfudz), 2010, *Fatwa Ekonomi Syari'ah di Indonesia (online)*, <http://www.pesantrenvirtual.com>, diakses 08 Juli 2010.

yang mengadopsi prinsip-prinsip syariah dapat dijalankan dengan baik, maka Dewan Syariah Nasional perlu membentuk Dewan Pengawas Syariah di setiap lembaga keuangan syariah. Tujuan pembentukan Dewan Pengawas Syariah ialah untuk menjalankan fungsi pengawasan terhadap aspek syariah yang ada dalam perbankan, meskipun secara teknis pengawasan perbankan syariah tetap menjadi kewenangan Bank Indonesia.³²

Terkait dengan fungsi pengawasan tersebut, Dewan Pengawas Syariah dapat melaporkan kepada Dewan Syariah Nasional apabila telah terjadi penyimpangan dari garis panduan yang telah ditetapkan. Apabila laporan tersebut benar adanya, maka Dewan Syariah Nasional berhak untuk memberikan teguran kepada Lembaga Keuangan Syariah yang bersangkutan.

Jika Lembaga Keuangan Syariah tersebut tidak mengindahkan teguran yang diberikan, Dewan Syariah Nasional dapat mengusulkan kepada otoritas yang berwenang seperti Bank Indonesia dan Departemen Keuangan, untuk memberikan sanksi agar Lembaga Keuangan Syariah tersebut tidak mengembangkan lebih jauh tindakan-tindakannya yang tidak sesuai dengan syariah.

³² Microfin Indonesia, 2008, *Tentang Fatwa (online)*, <http://yisriakbar.blogspot.com>, diakses 08 Juli 2010.

b. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah yang Tidak Mampu Membayar.

Pertama: Ketentuan Penyelesaian

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

1. Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;
2. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
3. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
4. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah;
5. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Kedua: Ketentuan Penutup

1. 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.

2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

c. Analisis Kesesuaian Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di BTN Syariah Ditinjau dari Fatwa DSN Nomor 47/DSN-MUI/II/2005.

Meskipun Bank Tabungan Negara Syariah merupakan unit usaha dari Bank Tabungan Negara Konvensional, akan tetapi Bank Tabungan Negara Syariah harus tetap tunduk pada Hukum Islam. Ditinjau dari salah satu fatwa Dewan Syariah Nasional, yaitu fatwa DSN Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah yang Tidak Mampu Membayar, terdapat beberapa ketidaksesuaian, antara lain:

1. Fatwa: Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.
Akad Pembiayaan Murabahah BTN Syariah (Pasal 17 ayat 1):
Apabila NASABAH wanprestasi sebagaimana disebutkan pada Pasal 13 ayat (1), maka setelah memperingatkan NASABAH sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 ayat (2), BANK berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:
 - a. Melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan berdasarkan ketentuan per-Undang-undangan yang berlaku.

- b. Melaksanakan penjualan terhadap barang jaminan berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Nasabah.
- c. Menetapkan harga penjualan dengan harga yang dianggap baik oleh BANK.

ANALISIS: Jika kita bandingkan dari kedua ketentuan diatas, terdapat suatu perbedaan, yaitu ketentuan mengenai penetapan harga penjualan. Dalam fatwa disebutkan bahwa harga penjualan yang dipakai adalah harga pasar. Sedangkan dalam akad pembiayaan, yang berhak menentukan harga penjualan adalah bank, dengan harga yang dianggap baik oleh bank. Jika kita tafsirkan secara sederhana, harga yang dianggap baik oleh bank adalah harga yang ditentukan sepihak oleh bank. Asalkan sudah cukup untuk mengembalikan sisa utang nasabah, bisa saja sudah dianggap harga yang dianggap baik oleh bank. Akan tetapi bagaimana jika harga yang dianggap baik oleh bank tadi adalah harga yang jauh berada di bawah harga pasar? Hal ini tentu sangat merugikan bagi nasabah yang bersangkutan. Dapat dikatakan bahwa penentuan harga penjualan yang dilakukan sepihak oleh bank merupakan suatu bentuk ketidakadilan, karena lebih menguntungkan bank dan di sisi lain merugikan nasabah. Hal ini tentu tidak sesuai dengan prinsip syariah.

2. Fatwa: Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan.

Akad Pembiayaan Murabahah BTN Syariah (Pasal 17 ayat 4):

Hasil eksekusi dan atau penjualan Rumah jaminan tersebut dalam pasal ini, diprioritaskan untuk melunasi seluruh sisa utang NASABAH kepada BANK, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan BANK guna melaksanakan penjualan atau eksekusi Rumah jaminan dan apabila masih ada sisanya maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kepada NASABAH.

ANALISIS: Ketentuan fatwa yang kedua ini telah sesuai dengan pelaksanaan di Bank Tabungan Negara Syariah. Tujuan dari penjualan objek jaminan adalah untuk melunasi hutang nasabah, jadi memang sudah seharusnya jika hasil penjualan objek jaminan diprioritaskan untuk pelunasan sisa hutang nasabah.

3. Fatwa: Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.

Akad Pembiayaan Murabahah BTN Syariah (Pasal 17 ayat 4):

Hasil eksekusi dan atau penjualan Rumah jaminan tersebut dalam pasal ini, diprioritaskan untuk melunasi seluruh sisa utang NASABAH kepada BANK, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan BANK guna melaksanakan penjualan atau eksekusi Rumah jaminan dan apabila masih ada sisanya maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kepada NASABAH.

ANALISIS: Kedua ketentuan di atas merupakan ketentuan yang sudah tepat. Sisa hasil penjualan merupakan hak dari nasabah, sehingga memang sudah seharusnya untuk dikembalikan kepada nasabah.

4. Fatwa: Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.

Akad Pembiayaan Murabahah BTN Syariah (Pasal 17 ayat 5):

Apabila dari hasil penjualan atau eksekusi Rumah jaminan Pembiayaan sebagaimana tersebut pada ayat (4) jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh Utang NASABAH kepada BANK, maka sesuai dengan ketentuan atau peraturan yang berlaku, BANK berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa Utang tersebut dari penjualan harta lain milik NASABAH.

ANALISIS: Sisa utang yang jumlahnya belum dapat tercukupi dari hasil penjualan objek jaminan tentu masih akan tetap menjadi tanggungan nasabah. Nasabah wajib melunasi hutang tersebut, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak bank.

5. Fatwa: Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Akad Pembiayaan Murabahah BTN Syariah (Pasal 17 ayat 5):

Apabila dari hasil penjualan atau eksekusi Rumah jaminan Pembiayaan sebagaimana tersebut pada ayat (4) jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh Utang NASABAH kepada

BANK, maka sesuai dengan ketentuan atau peraturan yang berlaku, BANK berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa Utang tersebut dari penjualan harta lain milik NASABAH.

ANALISIS: Adanya klausula yang menyebutkan bahwa pihak bank berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa hutang dari penjualan harta lain milik nasabah sebaiknya perlu dikaji lagi. Sebab klausula tersebut terdengar seperti suatu bentuk kesewenang-wenangan. Jika kita hubungkan dengan ketentuan pada poin pertama, bahwa penetapan harga penjualan ditentukan oleh bank. Bagaimana jika ternyata kekurangan sisa hutang nasabah disebabkan karena pihak bank menentukan harga penjualan lebih rendah jika dibandingkan dengan sisa hutang yang harus dibayar oleh nasabah. Seharusnya apabila terjadi hal demikian, maka nasabah dan pihak bank dapat melakukan perundingan untuk menentukan kesepakatan mengenai bagaimana tata cara pelunasan kekurangan sisa hutang nasabah. Dari perundingan tersebut mungkin dapat dihasilkan solusi-solusi yang tidak memberatkan salah satu pihak, misalnya membuat perjanjian hutang-piutang baru atau pihak bank memberikan perpanjangan jangka waktu pelunasan sisa hutang nasabah, mengingat sebagai bank syariah, seharusnya BTN Syariah dapat menjunjung prinsip tolong-menolong dalam menjalankan kegiatan operasionalnya.

B. Hambatan dalam Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah.

Pada saat penandatanganan akad pembiayaan murabahah, debitur telah diberikan penjelasan tentang hak dan kewajibannya. Hal ini bertujuan agar kelak pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank tidak bermasalah. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya tidak semua debitur bertanggung jawab atas pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak bank.

Sebagai pihak yang memberikan fasilitas pembiayaan murabahah, dalam prakteknya, pihak bank dihadapkan pada persoalan yang timbul dari perilaku nasabah yang dianggap merugikan. Perilaku tersebut akhirnya memunculkan persoalan dengan istilah “pembiayaan bermasalah” yang disebabkan oleh nasabah. Hal tersebut juga menjadi kendala dalam pelaksanaan akad pembiayaan murabahah Bank Tabungan Negara Syariah.

Berdasarkan hasil penelitian, diperoleh beberapa informasi yang diperoleh dari pihak bank mengenai tindakan-tindakan nasabah yang merugikan dan menghambat dalam pelaksanaan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah, yaitu:

1. Nasabah Memberikan Data yang Tidak Benar.

Pada saat pengajuan permohonan pembiayaan murabahah, nasabah diwajibkan untuk mengajukan permohonan dalam bentuk tertulis. Di dalam formulir permohonan pembiayaan murabahah, nasabah harus mencantumkan data-data mengenai identitas nasabah, penghasilan nasabah, dan data agunan.

Dari semua hambatan yang ada dalam pembahasan ini, hambatan yang pertama ini merupakan hambatan yang paling sering terjadi. Data mengenai identitas nasabah merupakan hal yang paling penting ketika terjadi pembiayaan bermasalah. Nasabah biasanya tidak memberitahukan/menginformasikan kepada pihak bank mengenai perubahan alamat. Ketika terjadi permasalahan, maka pihak bank akan mengalami kesulitan untuk menemui pihak nasabah guna meminta pertanggungjawaban.

Tindakan nasabah yang dengan sengaja tidak memberitahukan/menginformasikan mengenai perubahan alamat kepada pihak bank selama masa pembiayaan merupakan wujud dari itikad tidak baik dari nasabah. Tindakan ini pada akhirnya dipersamakan dengan tindakan nasabah yang kabur/ melarikan diri. Akibat dari tindakan nasabah ini, maka pihak bank akan mengalami kesulitan ketika hendak melakukan tindakan penyelesaian pembiayaan bermasalah, sebab debitur tidak diketahui keberadaannya. Debitur tidak berada di alamat sebagaimana tercantum dalam kartu identitasnya, sedangkan rumah jaminan dibiarkan kosong dan debitur tidak pula berada di alamat rumah yang dijaminan.³³

Apabila terjadi hal demikian, maka pihak bank akan berusaha mencari keberadaan nasabah melalui informasi yang diperoleh dari data salah satu keluarga nasabah yang dicantumkan pada saat pengajuan permohonan pembiayaan, ataupun dari informasi yang diperoleh dari warga yang tinggal di sekitar tempat tinggal nasabah. Setelah upaya

³³ Hasil wawancara dengan Agus Tri Suadmadji, Karyawan BTN Syariah cabang Malang bagian Umum, tanggal 29 Maret 2010.

tersebut dilakukan akan tetapi nasabah masih belum diketahui keberadaannya, maka pihak bank dengan terpaksa akan melakukan tindakan eksekusi jaminan.

Seharusnya, selain memeriksa data nasabah melalui dokumen-dokumen, pihak bank juga berusaha memeriksa kebenaran dan keaslian dokumen yang diserahkan oleh bank. Dengan lebih mengetahui dan mengenal nasabah, maka kendala sebagaimana tersebut diatas dapat dihindari.

2. Nasabah Mengajukan Pembiayaan Murabahah untuk Orang Lain.

Hambatan yang kedua adalah apabila nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian rumah untuk orang lain, misalnya untuk orang tua atau saudara. Apabila terjadi wanprestasi, nasabah dengan sengaja tidak mau melakukan pembayaran, maka nasabah akan sulit untuk dimintai pertanggungjawaban. Sedangkan orang yang menerima pembiayaan juga tidak akan mau dimintai pertanggungjawaban, sebab ia tidak pernah merasa mengajukan permohonan pembiayaan.

Di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Malang sendiri, diterapkan peraturan yang melarang nasabah untuk mengajukan pembiayaan murabahah yang ditujukan untuk orang lain. Sebab pernah terjadi kasus dimana seorang nasabah mengajukan pembiayaan murabahah untuk kakaknya. Suatu ketika nasabah tersebut wanprestasi dan melarikan diri. Kakak dari nasabah juga tidak mau dimintai pertanggungjawaban.

Akhirnya pihak bank mengambil tindakan untuk mengeksekusi objek jaminan.³⁴

3. Nasabah Wanprestasi.

Nasabah yang dengan sengaja tidak melakukan pembayaran angsuran selama masa pembiayaan berarti nasabah tersebut telah melakukan wanprestasi. Nasabah yang seperti ini biasanya dilatarbelakangi oleh watak/ karakter nasabah. Pihak bank menyebut nasabah yang seperti ini dengan sebutan nasabah nakal.

Namun tidak semua nasabah wanprestasi disebabkan karena kesengajaan dari pihak nasabah untuk tidak melakukan pembayaran angsuran. Ada pula nasabah yang wanprestasi karena nasabah tersebut tidak mampu. Hal ini bisa disebabkan karena nasabah mengalami kemerosotan usaha, nasabah kehilangan pekerjaannya, ataupun karena nasabah mengalami musibah.

Mengenai upaya penyelesaian perselisihan yang terjadi sebagai akibat dari tindakan nasabah yang wanprestasi, khususnya dikarenakan wanprestasi terhadap isi akad pembiayaan murabahah, pihak bank dan nasabah sepakat untuk menyelesaikan melalui musyawarah. Untuk nasabah yang kooperatif karena tidak melakukan wanprestasi secara sengaja, pihak bank akan memberikan keringanan. Keringanan yang diberikan oleh pihak bank biasanya dalam bentuk potongan margin, pengurangan atau penghapusan denda tunggakan, ataupun penambahan

³⁴ Hasil wawancara dengan Agus Tri Suadmadji, Karyawan BTN Syariah cabang Malang bagian Umum, tanggal 29 Maret 2010.

jangka waktu angsuran. Apabila belum tercapai kesepakatan, maka para pihak akan menyelesaikannya dengan bantuan Basyarnas (Badan Arbitrase Syariah Nasional), sesuai dengan yang tertuang dalam akad pembiayaan murabahah BTN Syariah.

Dalam prakteknya, hingga saat ini Bank Tabungan Negara Syariah cabang Malang belum pernah menyelesaikan perselisihan dengan nasabah melalui Basyarnas. Pihak bank akan terlebih dahulu mengupayakan musyawarah dengan nasabah, apabila nasabah bertindak tidak kooperatif maka pihak bank terpaksa untuk mengambil tindakan eksekusi barang jaminan melalui lelang umum.³⁵

4. Nasabah Bersikap Tidak Kooperatif.

Ketika pembiayaan murabahah telah masuk dalam kategori macet, maka pihak bank harus cepat mengambil suatu tindakan penyelesaian. Sebagaimana telah disebutkan diatas, jalan pertama yang ditempuh oleh Bank Tabungan Negara Syariah dalam menyelesaikan perselisihan dengan nasabah adalah melalui musyawarah. Mengingat yang menjadi objek jaminan adalah rumah yang merupakan benda tidak bergerak, maka pengambilalihan barang jaminan oleh bank tidak dapat dilakukan begitu saja.

Musyawarah antara pihak bank dengan pihak nasabah bertujuan untuk menghasilkan suatu kesepakatan mengenai bagaimana jalan penyelesaian yang terbaik bagi kedua belah pihak. Pihak bank akan

³⁵ Hasil wawancara dengan Agus Tri Suadmadji, Karyawan BTN Syariah cabang Malang bagian Umum, tanggal 29 Maret 2010.

menawarkan solusi-solusi untuk menjual objek jaminan atau mengalihkan pembiayaan kepada pihak lain.

Nasabah yang baik dan menyadari kesalahannya tentu akan bersikap kooperatif dalam membantu pihak bank untuk memperlancar proses penyelesaian pembiayaan bermasalah. Akan tetapi, ada pula nasabah yang bersikap tidak kooperatif ketika terjadinya permasalahan. Contoh tindakan nasabah yang tidak kooperatif misalnya nasabah tidak bersedia untuk bermusyawarah dengan pihak bank untuk bermufakat mencari solusi, nasabah tidak bersedia untuk membantu pihak bank dalam memperlancar tindakan penyelesaian yang sedang diupayakan oleh pihak bank, atau nasabah mengacuhkan objek jaminan sehingga menyebabkan nilai jual jaminan menurun. Dalam hal ini, pihak bank tidak mempunyai pilihan lain dalam mengambil tindakan penyelesaian yaitu mengeksekusi jaminan.

Hingga saat ini, di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Malang masih ada dua kasus pembiayaan bermasalah yang dieksekusi melalui lelang umum. Akan tetapi, hingga saat ini masih belum laku terjual. Inilah salah satu alasan mengapa bank syariah menghindari penyelesaian pembiayaan dengan eksekusi jaminan melalui lelang umum.³⁶

Selain beberapa informasi yang diperoleh dari pihak bank sebagaimana tersebut diatas, penulis juga berusaha menggali informasi dari pihak nasabah.

Penulis memperoleh informasi dari salah satu nasabah Bank Tabungan Negara

³⁶ Hasil wawancara dengan Agus Tri Suadmadji, Karyawan BTN Syariah cabang Malang bagian Umum, tanggal 29 Maret 2010.

Syariah. Penggalan informasi ini dimaksudkan untuk mengkonfirmasi keterangan yang sebelumnya diperoleh dari pihak bank. Menurut nasabah, ada beberapa alasan yang menyebabkan nasabah mengambil tindakan yang dianggap oleh pihak bank sebagai kendala. Alasan-alasan yang menjadi faktor penyebabnya antaranya adalah:

1. Nasabah menganggap bahwa pihak bank terlalu cepat dalam mengambil tindakan penyelesaian tanpa memberikan kesempatan kepada nasabah untuk melunasi tunggakannya.

Pada saat pelaksanaan tindakan penyelesaian pembiayaan bermasalah, pihak bank seringkali mendapat tindakan perlawanan dari nasabah yang keberatan apabila objek jaminannya hendak disita oleh pihak bank. Nasabah menganggap tindakan yang diambil oleh bank terlalu cepat tanpa memberikan kesempatan kepada nasabah untuk melunasi tunggakannya, padahal nasabah menganggap bahwa tunggakannya baru 1 atau 2 bulan.

Mengenai hal ini, seharusnya pihak bank mencantumkan dengan jelas dan detail dalam akad pembiayaan murabahah klausul mengenai batas waktu toleransi yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah yang menunggak angsuran. Batas waktu yang dimaksudkan adalah batas waktu ketika nasabah mulai mempunyai tunggakan angsuran hingga keluarnya perintah pengosongan dari pihak bank.

2. Pihak bank seringkali bersikap tidak mau tahu terhadap kesulitan membayar yang dialami oleh nasabah.

Kesulitan nasabah dalam membayar angsuran tidak selalu disebabkan oleh watak nasabah yang memang dengan sengaja melakukan wanprestasi. Ada nasabah yang terlambat ataupun tidak dapat membayar angsuran pembiayaan karena suatu alasan tertentu. Alasan-alasan tersebut antara lain adalah apabila nasabah mengalami kemerosotan usaha, nasabah kehilangan pekerjaan/ mata pencahariannya, ataupun nasabah sedang mengalami musibah.

Kondisi-kondisi seperti inilah yang menurut nasabah kurang dimengerti oleh pihak bank. Pihak bank seringkali bersikap acuh terhadap kesulitan yang sedang dialami oleh nasabah.

Dalam hal ini, seharusnya pihak nasabah yang sedang mengalami kesulitan mengutarakan permasalahannya kepada pihak bank. Dengan demikian, maka pihak bank dapat memberikan bantuan keringanan ataupun solusi terhadap kesulitan yang tengah dialami oleh nasabah.

Di Bank Tabungan Negara Syariah sendiri, terhadap kejadian-kejadian sebagaimana tersebut diatas, pihak bank biasanya dapat memberikan keringanan kepada nasabah dalam bentuk potongan margin, pengurangan atau penghapusan denda tunggakan, ataupun penambahan jangka waktu angsuran.

3. Nasabah keberatan terhadap harga jual objek jaminan.

Sebagaimana telah disinggung pada pembahasan sebelumnya, bahwa harga yang penjualan yang dipakai di Bank Tabungan Negara adalah harga yang dianggap baik oleh bank. Hal ini dapat menimbulkan ketidaksetujuan dari pihak nasabah. Seringkali nasabah merasa keberatan terhadap harga penjualan yang ditetapkan oleh pihak bank, sebab harga tersebut dianggap terlalu rendah oleh nasabah.

Selain itu, mengingat bahwa yang menjadi objek jaminan adalah tanah dan bangunan (rumah) maka sesuai peraturan yang berlaku, peralihan hak nya pun akan menimbulkan berbagai biaya yang nantinya akan timbul. Biaya-biaya yang akan timbul tersebut antara lain biaya pencoretan hak tanggungan (roya), biaya pembuatan Akta Jual Beli, biaya pajak peralihan hak, dan biaya pengurusan permohonan peralihan hak di Kantor Pertanahan Nasional. Biaya-biaya tersebut diatas tentu akan sangat membebani nasabah, sebab harus ditanggung oleh nasabah.

Mengenai hal ini, seharusnya dalam penentuan harga penjualan, harga yang digunakan adalah harga pasar yang berlaku, sehingga tidak merugikan pihak nasabah. Akan tetapi apabila pihak bank merasa dirugikan dengan kekhawatiran terhadap waktu yang diperlukan untuk mencari pembeli, maka harga penjualan dapat dilakukan dengan harga penjualan dibawah harga pasar, tentunya harus melalui musyawarah terlebih dahulu dengan nasabah. Dan walaupun terpaksa harus

menggunakan harga jual dibawah harga pasar, maka hendaklah dihitung dengan teliti agar tidak merugikan kedua belah pihak.

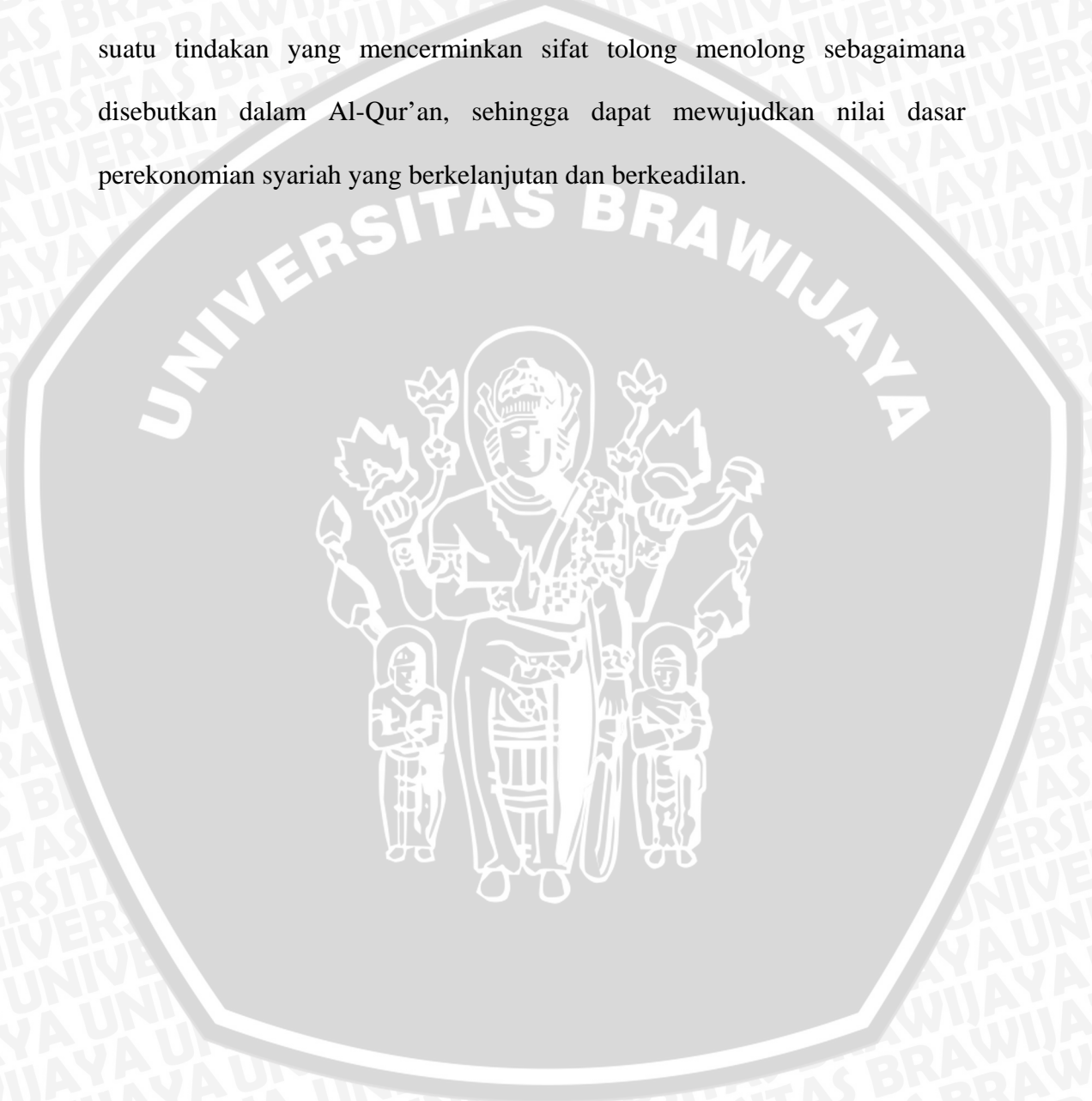
4. Nasabah kesulitan dalam melakukan pembayaran

Seringkali nasabah mengaku kesulitan ketika hendak melakukan pembayaran. Hal ini disebabkan karena jarak yang harus ditempuh oleh nasabah cukup jauh. Nasabah yang tinggal di pelosok merasa kesulitan apabila harus membayar angsuran di kantor cabang yang biasanya terletak di pusat kota. Akan tetapi menurut pihak bank, untuk mengantisipasi hal tersebut maka pihak bank telah melakukan upaya penanggulangan. Nasabah yang kesulitan untuk membayar angsuran pada kantor cabang dapat membayar di kantor pos, sehingga dapat lebih memudahkan nasabah.

Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan sebagaimana tersebut diatas, maka pihak bank harus bersikap lebih cermat, teliti, dan profesional ketika menganalisis suatu permohonan pembiayaan. Pihak bank harus benar-benar mengenali nasabahnya. Jangan sampai kesepakatan awal yang bertujuan untuk kebaikan bagi kedua belah pihak malah akan membawa kerugian.

Selain itu, kedua belah pihak, khususnya nasabah harus benar-benar mengerti dan memahami isi dari akad pembiayaan murabahah. Sehingga nasabah akan lebih memperhatikan kewajibannya dan sadar dengan berbagai resiko/ konsekuensi yang harus diterimanya apabila melanggar kesepakatan.

Dan sebagaimana tersebut dalam akad pembiayaan murabahah, ketika terjadi perselisihan antara nasabah dengan pihak bank, maka jalan yang pertama ditempuh adalah melalui jalan kekeluargaan. Tindakan ini merupakan suatu tindakan yang mencerminkan sifat tolong menolong sebagaimana disebutkan dalam Al-Qur'an, sehingga dapat mewujudkan nilai dasar perekonomian syariah yang berkelanjutan dan berkeadilan.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa dalam pelaksanaan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah, BTN Syariah telah menerapkan cara yang sesuai dengan pedoman yang ada dalam fatwa Dewan Syariah Nasional. Akan tetapi, tidak semua poin dalam fatwa dilaksanakan dengan maksimal. Beberapa contoh ketidaksesuaian dengan fatwa adalah tentang penentuan harga penjualan, dalam fatwa disebutkan bahwa harga penjualan adalah harga pasar sedangkan dalam akad pembiayaan harga penjualan adalah harga yang dianggap baik oleh bank. Selain itu, pada poin kelima fatwa disebutkan bahwa “Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya”, akan tetapi pada pelaksanaannya, pihak bank tidak memungkinkan adanya pembebasan sisa hutang. Pada akad pembiayaan disebutkan apabila hasil penjualan rumah jaminan tidak mencukupi untuk membayar hutang, maka pihak bank berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa utang dari penjualan harta lain milik nasabah. Pada intinya, pihak bank tidak mau dirugikan ketika terjadi pembiayaan bermasalah. Berdasarkan hasil wawancara, pihak bank tidak dapat membebaskan seorang nasabah dari hutangnya sebab pihak bank dituntut untuk dapat mempertahankan nilai NPF (*Non Performing*

Finance)nya. Dengan NPF rendah, maka bank masuk kategori bank yang sehat, sehingga menimbulkan kepercayaan di kalangan masyarakat.

2. Hambatan yang dialami oleh pihak bank dalam pelaksanaan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah adalah apabila nasabah memberikan data yang tidak benar, nasabah mengajukan pembiayaan untuk orang lain, nasabah wanprestasi, dan nasabah bersikap tidak kooperatif ketika terjadi permasalahan.

B. Saran

1. Pada saat penyelesaian pembiayaan bermasalah, telah disebutkan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional bagaimana seharusnya cara yang ditempuh. Bagi lembaga keuangan syariah, khususnya perbankan syariah, dalam menjalankan kegiatan operasionalnya haruslah selalu berpegang teguh pada ajaran Islam dan aturan-aturan yang berlaku. Sebab pada dasarnya Islam yang menjadi acuan dari bank syariah, selalu mengajarkan prinsip tolong-menolong kepada sesama umat. Jadi seharusnya pihak bank syariah lebih mengikuti ajaran Islam sebagaimana tersebut dalam fatwa.
2. Ketika melaksanakan tindakan penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah akan timbul berbagai hambatan. Untuk menghindari berbagai hambatan tersebut, maka pihak bank harus selalu bersikap cermat, teliti, dan professional ketika menganalisis suatu permohonan pembiayaan. Pelaksanaan prinsip kehati-hatian sangat diperlukan untuk menghindari terjadinya berbagai kendala yang akan timbul nantinya. Selain itu pihak

bank seharusnya juga berusaha untuk lebih mengenal dan membina hubungan baik dengan nasabah, sehingga pada saat terjadi suatu permasalahan, dapat diselesaikan dengan baik secara kekeluargaan melalui suatu bentuk musyawarah untuk mufakat.

3. Bagi nasabah yang hendak mengajukan ataupun sedang dalam masa pembiayaan murabahah, hendaklah mengetahui dan memahami dengan benar mengenai isi akad pembiayaan, sehingga nasabah diharapkan dapat memahami dengan benar apa yang menjadi hak dan kewajibannya selama masa pembiayaan. Dengan demikian akan terwujud suatu kerjasama yang baik antara nasabah dengan bank.
4. Bagi Dewan Pengawas Syariah yang salah satu tugasnya adalah mengawasi bagaimana pelaksanaan fatwa, hendaklah menjalankan tugasnya dengan baik dan bersikap tegas terhadap segala bentuk pelanggaran. Dalam hal ini, peranan Dewan Pengawas Syariah sangat penting demi terwujudnya kemajuan perekonomian yang berbasis syariah.
5. Bagi pemerintah ataupun kalangan lembaga/ badan yang berwenang untuk mengeluarkan peraturan yang terkait dengan perekonomian syariah, hendaklah dalam menetapkan suatu peraturan atau memutuskan suatu hal yang berhubungan dengan perekonomian syariah selalu berpegang teguh pada Al-Qur'an dan hadist, sehingga tidak menyimpang dari ajaran Islam. Sebab pada dasarnya perekonomian Islam bertujuan untuk membawa kesejahteraan umat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A.Hamzah dan Senjun Manullang, 1987, *Lembaga Fiducia dan Penerapannya di Indonesia*, Cetakan II, Jakarta, Ind-Hill Co.
- Ali, Zainuddin. 2008. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Antonio, M. Syafii. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Djumhana, Muhammad. 2003. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. 2006. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- J. Satrio. 2007. *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Lubis, Suhrawardi K. 2004. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhammad. 2002. *Bank Syariah, Analisis Kekuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman*. Yogyakarta: Ekonosia.
- _____. 2007. *Lembaga Ekonomi Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Perangin, Effendi. 1987. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian - Cetakan XII*, Jakarta, PT Intermasa.
- _____, 1996, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) menurut Hukum Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- Sumitro, Warkum. 2004. *Asas-Asas Perbankan Islam & Lembaga-Lembaga Terkait*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sutarno. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Jakarta: Alfabeta.
- Usman, Rachmadi. 2002. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Undang-Undang:

Terjemahan Al-Qur'an.

Al Hadist.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Internet:

www.google.com

<http://definisi-pengertian.blogspot.com/2009/12/pengertian-murabahah.html>

<http://www.adln.lib.unair.ac.id>

<http://www.badilag.net/index.php>

<http://www.btn.go.id>

<http://mhugm.wikidot.com/artikel:011>

<http://sasakrinjani.multiply.com/journal/item/60/60>

<http://www.pesantrenvirtual.com/index.php/ekonomi-syariah/1096-fatwa-ekonomi-syariah-di-indonesia>

<http://yisriakbar.blogspot.com/2010/03/pengertian-fatwa-al-fatwa-secara-bahasa.html>

