

**PENANGANAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH
YANG DISEBABKAN FORCE MAJEURE PIHAK NASABAH**

(Studi di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh

Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

Oleh:

NOVIANTI NURHALIMAH

NIM. 105010101111002



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2014

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **PENANGANAN PEMBIAYAAN
MURABAHAH BERMASALAH YANG
DISEBABKAN FORCE MAJEURE PIHAK
NASABAH (Studi di Bank Tabungan Negara
Syariah Cabang Malang)**

Identitas Penulis :

a. Nama : **Novianti Nurhalimah**

b. NIM : **105010101111002**

Konsentrasi : **Hukum Ekonomi dan Bisnis**

Jangka Waktu Penelitian : **6 bulan**

Disetujui pada tanggal :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Warkum Sumitro S.H., M.H.
NIP: 19560222 198403 1 002



Siti Hamidah S.H., M.M.
NIP: 19660622 199002 2 001

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata



Siti Hamidah S.H., M.M.
NIP. 19660622 199002 2 00

HALAMAN PENGESAHAN

**PENANGANAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH
YANG DISEBABKAN FORCE MAJEURE PIHAK NASABAH
(Studi di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang)**

Oleh :

NOVIANTI NURHALIMAH

105010101111002

Skripsi ini telah disahkan oleh Majelis Penguji pada tanggal : **11 MAR 2014**

Ketua Majelis Penguji

Dr. Sihabudin S.H., M.H.

NIP. 19591216 198503 1 001

Anggota

Warkum Sumitro S.H., M.H.

NIP: 19560222 198403 1 002

Anggota

Yenny Eta Widyanti S.H., M.H.

NIP. 19790603 200812 2 002

Sekretaris

Siti Hamidah S.H., M.M.

NIP. 19660622 199002 2 001

Anggota

Djumikash S.H., M.H.

NIP. 19721130 199802 2 001

Ketua Bagian Hukum Perdata

Siti Hamidah S.H., M.M.

NIP. 19660622 199002 2 001

Mengetahui



Dekan Fakultas Hukum

Dr. Sihabudin S.H., M.H.

NIP. 19591216 198503 1 001



KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Syukur *Alhamdulillah Rabbil 'Alamin*, segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam yang selalu memberikan rahmat dan hidayah Nya kepada seluruh umat Nya. Kesuksesan merupakan suatu hal yang ingin dicapai setiap orang dalam perjalanan kehidupannya, dan untuk mencapainya diperlukan pengorbanan yang tidak sedikit. Banyaknya batu ujian yang menghadang dalam perjalanan nan terjal menuju kesuksesan haruslah dilalui kita semua. Begitu pula yang harus dilalui oleh penulis dalam menyelesaikan penelitian ini. Tetapi berkat kasih sayang serta ridha Allah SWT yang telah memberikan kekuatan, petunjuk, dan kemudahan Nya, penulis dapat menyelesaikan ini yang berjudul “Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Yang Disebabkan *Force Majeure* Pihak Nasabah (Studi di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang).

Dalam penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari segala upaya, kesabaran, dan bantuan dari semua pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Sihabudin S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Ibu Siti Hamidah S.H., M.M selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Brawijaya dan sekaligus selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang telah memberikan arahan, masukan, dan bimbingan yang berarti kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

3. Bapak Warkum Sumitro S.H., M.H selaku Pembimbing Utama yang telah memberikan nasehat dan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya atas pengabdianya untuk membina dan mendidik penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
5. Bapak Amsal Yuspin selaku *Branch Manager* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Malang yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian guna menyelesaikan skripsi ini.
6. Ibu Fitanti Pudji W selaku *Operation Unit Head* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Malang yang telah membantu dan mengarahkan penulis dalam melakukan penelitian guna menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak M Riski K selaku karyawan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Malang yang telah membantu dan mengarahkan penulis dalam melakukan penelitian guna menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak Ndaru dan Bapak Dinar selaku karyawan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Malang yang telah meluangkan waktu dan membantu penulis dalam melakukan penelitian guna menyelesaikan skripsi ini.
9. Ibu dan Amak yang sedang menyaksikan dan berbahagia di sisi Mu, berkat wasiat beliau telah memberikan kekuatan bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

10. Mama dan Bapak penulis tersayang yang selalu berdo'a dalam sujudnya dan memberikan motivasi, serta dorongan moral maupun material hingga terwujudnya skripsi ini.
11. Dinar Nastity yang telah memberikan bantuan dan motivasi dalam pengerjaan skripsi ini.
12. Pipiet Novianti, Fadila, Arum Dwi, Rekha Tustarama, serta teman-teman angkatan 2010 yang telah memberikan bantuan dalam pengerjaan skripsi ini.
13. Semua pihak yang telah ikut membantu dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Semoga semuanya mendapatkan balasan dan ridha dari Allah SWT

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun untuk kesempurnaan skripsi ini.

Akhir kata semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dalam perkembangan ilmu hukum.

Malang, Februari 2014

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Lembar Persetujuan	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar isi	vi
Ringkasan	x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat Penelitian	13
E. Sistematika Penulisan	14

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Perbankan Syariah	16
A.1 Pengertian Perbankan Syariah	16
A.2 Tujuan Perbankan Syariah	18
A.3 Persamaan dan Perbedaan antara Bank Syariah dan Bank Konvensional	19
A.4 Bentuk-bentuk Kegiatan Operasional Perbankan Syariah	21
B. Pembiayaan Murabahah Bermasalah	22
B.1 Pengertian Pembiayaan	22
B.2 Pengertian <i>Murabahah</i>	25
B.3 Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah	29
B.4 Pengertian Pembiayaan Bermasalah	32
C. <i>Force Majeure</i>	36
C.1 <i>Force Majeure</i> Menurut Al Qur'an	36
C.2 <i>Force Majeure</i> Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah	36
C.3 <i>Force Majeure</i> Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata	37

D. Penanganan Pembiayaan Bermasalah	41
---	----

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Metode pendekatan	44
B. Lokasi Penelitian	44
C. Jenis dan Sumber Data	45
D. Teknik Memperoleh Data	47
E. Populasi dan Sampel	48
F. Analisis Data	48
G. Definisi Operasional	49

BAB IV PENANGANAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH YANG DISEBABKAN FORCE MAJEURE PIHAK NASABAH

A. Gambaran Umum Bank Tabungan Negara Syariah	51
A.1 Sejarah Bank Tabungan Negara Syariah	51
A.2 Tujuan Pendirian Bank Tabungan Negara Syariah	53
A.3 Visi dan Misi Bank Tabungan Negara Syariah	54
A.4 Produk dan Jasa Bank Tabungan Negara Syariah	54
A.5 Struktur Organisasi Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang	60
B. Pembiayaan KPR BTN Syariah	63
C. Penanganan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bermasalah karena <i>Force Majeure</i> yang dialami oleh Nasabah di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang	65
D. Hambatan dalam Penanganan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bermasalah karena <i>Force Majeure</i> yang dialami oleh Nasabah di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang	97

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	103
B. Saran	104

Daftar Pustaka

Lampiran



DAFTAR BAGAN

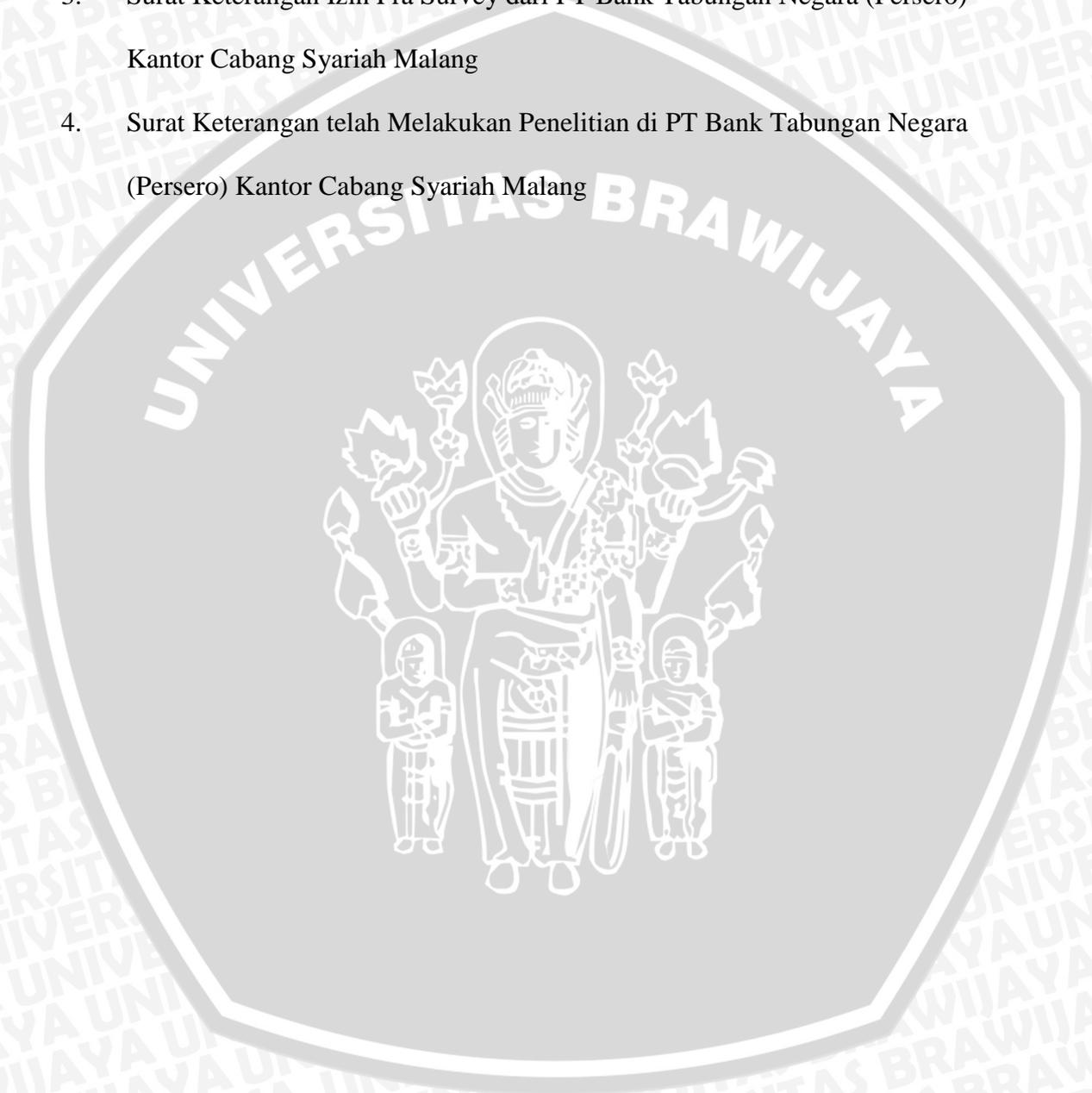
Halaman

Bagan 1. Struktur Organisasi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang
Syariah Malang 62



DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Penetapan Dosen Pembimbing Skripsi
2. Kartu Bimbingan Skripsi Bagian Perdata
3. Surat Keterangan Izin Pra Survey dari PT Bank Tabungan Negara (Persero)
Kantor Cabang Syariah Malang
4. Surat Keterangan telah Melakukan Penelitian di PT Bank Tabungan Negara
(Persero) Kantor Cabang Syariah Malang



RINGKASAN

Novianti Nurhalimah, Warkum Sumitro S.H., M.H., Siti Hamidah S.H., M.M.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis membahas mengenai penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di bank syariah, dalam hal ini dikhususkan pada *force majeure* yang bersifat relatif. Adapun yang melatarbelakangi dipilihnya pembiayaan *murabahah* karena hampir seluruh bank syariah di Indonesia menawarkan produk pembiayaan *murabahah*, serta dalam praktik *force majeure* dapat terjadi kepada setiap orang secara tiba-tiba dan tanpa dapat diduga sebelumnya, dan apabila hal ini dialami nasabah penerima fasilitas pembiayaan *murabahah* tentunya dapat memicu timbulnya pembiayaan bermasalah. Terkait *force majeure* yang dialami nasabah tersebut, hal ini pernah terjadi di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulisan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang dan hambatan dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang, beserta upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, untuk mengkaji penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah, dan faktor-faktor yang menghambat penanganan pembiayaan bermasalah tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian, Penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada, bahwa penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah terdapat dua upaya penanganan, yakni upaya penyelamatan dan upaya penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah. Adapun hambatan dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah berasal dari faktor internal dari pihak bank dan faktor eksternal dari pihak nasabah. Dalam rangka meminimalisir dampak dari adanya pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* yang bersifat relatif, maka diharapkan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang mengoptimalkan manajemen risiko dan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan usahanya.

SUMMARY

Novianti Nurhalimah, Warkum Sumitro S.H., M.H., Siti Hamidah S.H., M.M.

In writing this thesis, the author discusses the problematic handling of murabahah financing due to force majeure by the customers in Islamic banks, in this case devoted to the relative nature of force majeure. The chosen background murabahah financing for almost all Islamic banks in Indonesia offer murabahah financing products, also the practice of force majeure can happen to any person suddenly and without any unpredictable a priori, and if it is experienced murabahah financing facility recipient clients must be lead to financing problems. Experienced related to force majeure such customers, it has happened at Bank Tabungan Negara Syariah Branch of Malang.

Based on this background, the thesis aims to identify and analyze problematic handling of murabahah financing due to force majeure by the customers in the Bank Tabungan Negara Syariah Branch of Malang and murabahah financing obstacles in handling problematic force majeure due to by the customer at the Bank Tabungan Negara Syariah Branch of Malang, along with attempts to overcome these obstacles.

In this study, the writer used socio-juridical approach, to examine the handling of murabahah financing problematic due to force majeure by the customers, and the factors that hinder the handling of financing problems.

Based on the results of the research, the authors get the answers to issues that exist, that the handling of murabahah financing problem caused by force majeure client side, there are two treatment efforts, the rescue efforts and the efforts to resolve the problematic murabahah financing. The murabahah financing constraints in handling problematic due to force majeure comes from the bank's internal factor and external factors from the customers. In order to minimize the impact of the murabahah financing problem caused by force majeure which is relative, it is expected that the Bank Tabungan Negara Syariah Branch of Malang optimize the risk management and the prudential principles.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang :

Pertumbuhan dan perkembangan ekonomi suatu negara tidak terlepas dari kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh para pelaku usaha, salah satunya yaitu melalui jasa keuangan perbankan. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan melalui fungsinya memiliki posisi strategis dalam rangka menunjang perekonomian nasional. Salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan fungsi dan peran bank yaitu melalui pengembangan sistem perbankan syariah. Dalam sistem perbankan syariah, prinsip yang digunakan adalah Prinsip Syariah yang berlandaskan pada nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, dan keuniversalan (*rahmatan lil 'alamin*). Selanjutnya nilai-nilai tersebut diterapkan dalam pengaturan perbankan yang didasarkan pada Prinsip Syariah yang disebut Perbankan Syariah.¹

Kelahiran perbankan syariah di Indonesia merupakan perwujudan pemenuhan terhadap harapan-harapan masyarakat yang membutuhkan sistem perbankan alternatif dan juga memenuhi prinsip-prinsip syariah. Hal ini disebabkan masyarakat Indonesia sebagian besar beragama islam, sedangkan sistem perbankan yang ada hanyalah sistem perbankan konvensional, dimana dalam operasionalnya menerapkan sistem riba. Seperti telah diketahui bahwa terdapat pelarangan di Agama Islam dalam hal meminjamkan atau memungut

¹ Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Penjelasan Umum.

pinjaman dengan disertai riba. Menurut istilah teknis, riba dapat diartikan sebagai pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara batil.²

Lahirnya perbankan syariah di Indonesia tidak terlepas dari perkembangan dan kemajuan perbankan Islam di dunia, serta dukungan dari Pemerintah Indonesia yang tercermin pada kebijakan perbankan yang dikeluarkan oleh Pemerintah, dimana komitmen dukungan Pemerintah terhadap pengembangan Bank Islam di Indonesia berawal sejak tahun 1992.³

Pada tahun 1992 diundangkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dimana melalui undang-undang tersebut meskipun belum menyebut Bank Islam secara eksplisit, tetapi telah memberikan isyarat untuk awal berkembangnya Bank Islam di Indonesia, yang selanjutnya diatur lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank berdasarkan Prinsip Bagi Hasil.⁴ Adapun alasan pengaturan bank berdasarkan prinsip bagi hasil ini disebabkan oleh pemikiran bahwa perbankan nasional sebagai suatu sistem perlu mengakomodasi kepentingan seluruh masyarakat dan bahwa perbankan dengan prinsip bagi hasil merupakan perbankan alternatif yang berlandaskan pada nilai-nilai kemaslahatan yang sesuai dengan keyakinan mayoritas masyarakat, serta secara faktual perbankan dengan prinsip

² Abdullah Saeed, **Islamic Banking and Interest: A Study of the Prohibition of Riba and its Contemporary Interpretation** (Leiden: EJ Brill, 1996), dalam Muhammad Syafi'i Antonio, **Bank Syariah dari Teori ke Praktik**, Gema Insani, Jakarta, 2001, hlm. 37.

³ Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, **Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi**, Bumi Aksara, Jakarta, 2010, hlm. 148.

⁴ Ibid, hlm. 150.

bagi hasil dalam berbagai hal memiliki karakteristik yang berbeda dengan perbankan konvensional.⁵

Dikarenakan ketentuan di dalam UU No. 7 Tahun 1992 dan PP No. 72 Tahun 1992 belum memberikan landasan hukum yang cukup kuat untuk pengembangan Bank Islam di Indonesia sebab Bank Islam hanya dipahami bank bagi hasil yang selanjutnya harus tunduk pada peraturan perbankan umum konvensional, serta belum ada ketentuan operasional yang mengatur berbagai hal yang berhubungan dengan Bank Islam, hal ini menyebabkan Bank Islam mengalami kesulitan dalam menjalankan kegiatan usahanya.⁶ Berdasarkan hal tersebut, pada tahun 1998 menjadi tonggak bersejarah bagi perkembangan perbankan Islam di Indonesia, dimana Pemerintah memberikan komitmen secara penuh yaitu dengan mengundang UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang merupakan perubahan dari UU No. 7 Tahun 1992 yang memberikan landasan kelembagaan dan operasional untuk perkembangan perbankan Islam secara komprehensif.⁷ UU No. 10 Tahun 1998 tersebut mengatur beberapa perubahan ketentuan pasal dalam UU No. 7 Tahun 1992, berupa menambah beberapa ketentuan baru, serta menghapus pasal 17 dan pasal 32. Dengan diundangkannya UU No. 10 tahun 1998 memberikan dampak positif bagi landasan hukum perkembangan perbankan Islam di Indonesia yang menjadi lebih jelas dan kuat.

⁵ Ahmad Fuad, **Pengaturan Perbankan Syariah dalam Sistem Peraturan Perundang-undangan nasional, dalam Majalah Hukum nasional Nomor 1 Tahun 2005**, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta 2005, hlm. 161, dalam Rachmadi Usman, **Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 44.

⁶ Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, op.cit, hlm. 150.

⁷ Ibid, hlm. 151.

Selanjutnya, dikarenakan Bank Islam atau Bank Syariah mempunyai kekhususan tersendiri dibandingkan Bank Konvensional, dan UU No.10 Tahun 1998 masih belum spesifik mengatur mengenai Perbankan Syariah, maka disusun suatu peraturan tersendiri yang mengatur mengenai Perbankan Syariah, yakni UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Perkembangan perbankan syariah semakin pesat di Indonesia, terlebih setelah diundangkannya UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Hal ini dapat diketahui dengan semakin meningkatnya jumlah bank yang bergerak dengan Prinsip Syariah di Indonesia, pada tahun 2007 jumlah Bank Umum Syariah, Bank Umum Konvensional yang memiliki Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah sejumlah 163 bank, kemudian pada Januari 2013 meningkat menjadi 193 bank.⁸ Sehingga dengan meningkatnya perkembangan perbankan syariah di Indonesia dapat dijadikan tolak ukur keberhasilan eksistensi ekonomi syariah.

Berdasarkan pasal 1 angka 1 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah diterangkan bahwa yang dimaksud dengan Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Bank Syariah dalam menjalankan kegiatan operasionalnya menerapkan sistem bagi hasil, dimana merupakan landasan utama di setiap kegiatan

⁸ Bank Indonesia, 2013, **Statistik Perbankan Syariah Januari 2013** (online), [www.google.com/url?q=http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/B315942F-28A6-420C-96B3-059D352D726D/28366/SPSJan2014.pdf&sa=U&ei=RUcYUthnPMm62AWMpYDABg&ved=0CAkQFjAB&usq=AFOjCNGzff_gLYkaMUUFJ5vIZsideSy-PQ](http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/B315942F-28A6-420C-96B3-059D352D726D/28366/SPSJan2014.pdf&sa=U&ei=RUcYUthnPMm62AWMpYDABg&ved=0CAkQFjAB&usq=AFOjCNGzff_gLYkaMUUFJ5vIZsideSy-PQ), (24 Agustus 2013), hlm. 1.

usahanya, baik dalam kegiatan usaha pendanaan, pembiayaan, maupun produk lainnya. Melalui sistem bagi hasil ini diharapkan dapat mewujudkan keadilan, sehingga tidak ada pihak yang tereksplotasi seperti yang terjadi di bank konvensional.

Pada umumnya akad yang dipergunakan pada perbankan syariah di Indonesia adalah akad yang telah disepakati oleh sebagian besar ulama dan sesuai dengan ketentuan syariah. Akad tersebut meliputi akad pendanaan, pembiayaan, jasa, jasa operasional, dan lain-lain. Namun, terdapat beberapa akad yang sering digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia, antara lain akad pembiayaan *murabahah*, *mudharabah*, dan *musyarakah*. Pada penelitian ini hanya mengkaji tentang akad pembiayaan *murabahah*.

Bahwa berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah Januari 2013 yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah-Bank Indonesia, jumlah pembiayaan *murabahah* oleh Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) mengalami peningkatan dalam kurun waktu lima tahun terakhir, yakni pada tahun 2008 sebesar 22.486 milyar, tahun 2009 sebesar 26.321 milyar, tahun 2010 sebesar 37.508 milyar, 2011 sebesar 56.365 milyar, tahun 2012 sebesar 88.004 milyar, dan pada Bulan Januari 2013 sebesar 89.665 miliar.⁹

Pada dasarnya suatu pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah selalu berhubungan dengan akad. Akad adalah pertalian antara ijab dengan qabul menurut ketentuan *syara'* yang menimbulkan akibat hukum

⁹ Ibid, hlm.18.

pada objeknya atau dengan redaksi yang lain: keterkaitan antara pembicaraan salah seorang yang melakukan akad dengan yang lainnya menurut *syara'* pada segi yang tampak pengaruhnya pada objek.¹⁰ Berdasarkan pengertian tersebut, akad merupakan suatu ikatan antara dua pihak, dimana salah seorang mengucapkan *ijab* dan orang yang lain mengucapkan *qabul*, selanjutnya dengan terjadinya *ijab* dan *qabul* tersebut menimbulkan akibat hukum, yakni timbulnya hak dan kewajiban antara dua pihak yang terikat di dalamnya. Penggunaan akad di bank syariah pada dasarnya disesuaikan dengan produk dan jasa masing-masing, hal ini dikarenakan setiap produk dan jasa memiliki konsep yang berbeda antara satu dengan lainnya.

Apabila dikaitkan dengan pembiayaan *murabahah*, maka akad yang digunakan adalah akad *murabahah*. Akad *murabahah* adalah pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.¹¹ Berdasarkan pengertian akad *murabahah* tersebut, maka terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli, dimana penjual menyatakan *ijab* yaitu menjual barang kepada pembeli, sedangkan pembeli menyatakan *qabul* yaitu menerima barang dari penjual. Dengan terjadinya peristiwa jual beli tersebut, menimbulkan akibat hukum antara penjual dan pembeli, berupa timbulnya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak yang mengadakan akad *murabahah*. Adapun kewajiban penjual adalah penjual harus menyediakan barang, serta memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian barang dan menyatakan

¹⁰ Wahbah Zuhaili, **Al Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuh, Juz 4**, Dar Al-Fikr, Damaskus, 1986, hlm. 80, dalam Ahmad Wardi Muslich, **Fiqh Muamalat**, Amzah, Jakarta, 2013, hlm. 111.

¹¹ Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Penjelasan Pasal 19 ayat 1.

jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut, dan hak penjual adalah menerima pembayaran dari pembeli atas barang yang dijualnya. Sedangkan kewajiban pembeli adalah membayar barang sesuai dengan harga yang telah disepakati kepada penjual baik secara tunai maupun tangguh, dan hak pembeli adalah menerima barang sesuai dengan kesepakatan.

Seperti halnya di dalam perbankan konvensional, pembiayaan bermasalah juga dimungkinkan terjadi di perbankan syariah, mengingat fungsi bank syariah secara garis besar tidak jauh berbeda dengan bank konvensional. Salah satu fungsinya adalah fungsi intermediasi, yakni menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan bermasalah muncul sebagai akibat adanya risiko yang melekat pada hampir keseluruhan aktivitas perbankan. Risiko dalam konteks perbankan ini dapat diartikan sebagai kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun yang tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan, dimana risiko tersebut tidak dapat dihindari, tetapi dapat dikelola dan dikendalikan.¹²

Adapun risiko yang sering dialami bank syariah, khususnya dalam pembiayaan *murabahah* adalah risiko pembiayaan. Risiko pembiayaan adalah risiko yang terjadi karena adanya kegagalan pembayaran atau pelunasan

¹² Adiwarmanto A. Karim, **Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 255, dalam Rachmadi Usman, **Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 291.

kembali pembiayaan *murabahah* dari nasabah dikarenakan hal-hal yang sebelumnya tidak dapat diprediksi oleh bank.¹³

Pembiayaan *murabahah* bermasalah antara bank dengan nasabah berkaitan dengan risiko pembiayaan dapat timbul dikarenakan tidak terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak sebagaimana yang telah disepakati di dalam akad. Terdapat beberapa hal yang menyebabkan terjadinya pembiayaan *murabahah* bermasalah antara bank dengan nasabah, antara lain disebabkan:¹⁴

1. Nasabah cidera janji atau biasa dikenal dengan istilah wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu keadaan ketika debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya karena kesalahannya dan debitur tersebut telah ditegur (disomasi). Bentuk wanprestasi meliputi: debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi, debitur memenuhi sebagian prestasi, debitur terlambat melakukan prestasi, debitur keliru melaksanakan prestasi, debitur melaksanakan sesuatu yang dilarang di dalam akad.
2. Nasabah debitur mengalami *force majeure*, yaitu suatu keadaan-keadaan yang terjadi di luar kekuasaannya, sehingga memaksanya untuk tidak dapat melakukan prestasi yang telah menjadi kewajibannya.

Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*overmacht* atau *force majeure*), selain keadaan itu, “di luar kekuasaannya” si berhutang dan “memaksa”, keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya-tidaknya tidak dipikul risikonya oleh si berhutang.¹⁵

¹³ Bagya Agung Prabowo, **Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah**, UII Press, Yogyakarta, 2012, hlm. 34.

¹⁴ Ibid, hlm. 135-136.

¹⁵ Subekti, **Pokok-Pokok Hukum Perdata**, PT Intermedia, Jakarta, 1985, hlm. 150

3. Nasabah debitur melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pelaksanaan akad yang tidak sesuai dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Berdasarkan penjelasan di atas, penelitian ini hanya khusus meneliti penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah. Adapun alasan permasalahan ini diteliti karena hampir di setiap Bank Syariah di Indonesia menawarkan produk pembiayaan *murabahah* yang biasanya diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah), pembiayaan kendaraan bermotor, dan lain-lain. Selain itu, jumlah NPF Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah mengalami peningkatan pada Bulan Desember 2012 hingga Januari 2013, yakni masing-masing sebesar 2,22% dan 2,49%.¹⁶ NPF atau *Non Performing Financing* adalah rasio pembiayaan bermasalah terhadap total pembiayaan.

Dengan melihat jumlah NPF tersebut, bukan suatu hal yang tidak mungkin pada akad pembiayaan *murabahah* antara bank syariah dengan nasabah terdapat kendala, yakni nasabah tidak dapat memenuhi prestasi yang telah menjadi kewajibannya karena adanya peristiwa *force majeure*. *Force majeure* dalam hal ini hanya terbatas pada *force majeure* yang bersifat relatif. *Force majeure* atau keadaan memaksa yang bersifat relatif adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan

¹⁶ Bank Indonesia, 2013, **Statistik Perbankan Syariah Januari 2013** (online), [www.google.com/url?q=http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/B315942F-28A6-420C-96B3-059D352D726D/28366/SPSJJan2014.pdf&sa=U&ei=RUcYUtHnPMm62AWMpYDABg&ved=0CAkQFjAB&usg=AFQjCNGzgf_gLYkaMUUFJ5vIZsideSy-PQ](http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/B315942F-28A6-420C-96B3-059D352D726D/28366/SPSJJan2014.pdf&sa=U&ei=RUcYUtHnPMm62AWMpYDABg&ved=0CAkQFjAB&usg=AFQjCNGzgf_gLYkaMUUFJ5vIZsideSy-PQ), (24 Agustus 2013), hlm. 26.

prestasinya, tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban yang besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang diluar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar.¹⁷ Contoh *force majeure* yang bersifat relatif, seperti: nasabah kehilangan pekerjaan, nasabah sakit, nasabah meninggal dunia, dan lain-lain.

Pada umumnya setiap permohonan pembiayaan *murabahah*, bank akan menerangkan esensi dari pembiayaan *murabahah*, serta kondisi penerapannya. Salah satu yang diterangkan adalah tentang definisi atas kondisi *force majeure* yang dapat dijadikan dasar acuan bahwa bank tidak akan mengalami kerugian (dirugikan) oleh faktor-faktor yang bersifat spesifik.¹⁸ Hal ini berbeda dengan ketentuan *force majeure* yang diatur di dalam KUHPerdata maupun di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Pengaturan tentang *force majeure* di dalam KUHPerdata diatur pada pasal 1244 dan pasal 1245, kemudian menurut v. Brakel, dengan adanya *overmacht* menyebabkan kewajiban prestasi debitur menjadi hapus dan konsekuensi lebih lanjut adalah debitur tidak perlu mengganti kerugian kreditur yang diakibatkan oleh adanya keadaan memaksa.¹⁹ Sedangkan menurut KHES, yakni pada pasal 43 ayat 1, yang rumusannya sebagai berikut, “kewajiban menanggung kerugian yang disebabkan kejadian di luar kesalahan salah satu pihak dalam perjanjian sepihak dipikul oleh peminjam”, kemudian ayat selanjutnya, “kewajiban

¹⁷ Salim H.S., **Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak**, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 102.

¹⁸ Ascarya, **Akad & Produk Bank Syariah**, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 238.

¹⁹ J. Satrio, **Hukum Perikatan pada Umumnya**, PT Alumni, Bandung, 1999, hlm. 249.

menanggung kerugian yang disebabkan kejadian di luar kesalahan salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik, dipikul oleh pihak yang meminjamkan”.²⁰

Bahwa menurut pasal 1313 KUHPerdara yang dimaksud perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Selanjutnya perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, pembedaan yang paling pokok salah satunya adalah perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian, misalnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa.²¹ Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja, misalnya perjanjian hibah.²² Dengan demikian apabila dikaitkan dengan pembiayaan *murabahah*, maka akad yang digunakan termasuk dalam perjanjian timbal balik.

Dari hasil pra survey di salah satu bank syariah di Kota Malang yaitu Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang (BTN Syariah Cabang Malang) terdapat kasus pembiayaan *murabahah* bermasalah karena *force majeure* yang bersifat relatif oleh pihak nasabah. Salah satu kasus yang pernah diselesaikan oleh BTN Syariah Cabang Malang adalah nasabah X seorang pegawai swasta mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* untuk fasilitas KPR kepada BTN Syariah, dengan perincian sebagai berikut: harga beli rumah Rp 150.000.000,00, uang muka Rp 190.000.000,00, harga

²⁰ Mahkamah Agung, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 43 ayat 1 dan 2.

²¹ Sutarno, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank**, Penerbit Alfabeta, Bandung, 2009, hlm.82.

²² Ibid, hlm. 82.

jual/jumlah pembiayaan Rp 271.420.560,00, angsuran per bulan Rp 2.261.838,00, jangka waktu 10 tahun, biaya administrasi Rp 1.125.000,00. Setelah berjalan 4 tahun, tiba-tiba terjadi hal diluar kekuasaannya, yaitu nasabah X di PHK. Dengan adanya hal tersebut menyebabkan nasabah tidak memiliki kemampuan untuk membayar angsuran KPR. Untuk menangani kasus pembiayaan *murabahah* bermasalah tersebut, dilakukan restrukturisasi pembiayaan *murabahah*, dimana permohonan restrukturisasi pembiayaan diajukan secara tertulis oleh pihak nasabah.²³

Berdasarkan hal tersebut, penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* oleh pihak nasabah perlu dikaji lebih mendalam, guna mengetahui upaya penanganan yang tepat dan sesuai dengan Prinsip Syariah. Keberadaan sarana dan mekanisme penanganan terhadap pembiayaan bermasalah merupakan hal yang penting untuk diketahui oleh nasabah sebagai upaya perlindungan terhadap nasabah. Melalui pengenalan dan pemahaman mengenai penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah, diharapkan permasalahan mengenai pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* oleh pihak nasabah dapat diselesaikan melalui mekanisme yang telah tersedia, serta sebagai upaya untuk menghindari konflik lebih lanjut yang dapat menimbulkan kerugian bagi nasabah maupun bank.

²³ Hasil wawancara dengan Bapak Ndaru Perdana, *Collection Staff* BTN Syariah Cabang Malang pada tanggal 30 September 2013.

B. Rumusan Masalah :

1. Bagaimana penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di BTN Syariah Cabang Malang?
2. Apa saja hambatan dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di BTN Syariah Cabang Malang?

C. Tujuan Penelitian :

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mendeskripsikan dan menganalisis penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di BTN Syariah Cabang Malang.
2. Mendeskripsikan hambatan dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di BTN Syariah Cabang Malang.

D. Manfaat Penelitian :

Manfaat yang dapat diperoleh dari penulisan ini, antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Melalui penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan hukum perdata, khususnya hukum ekonomi dan bisnis, terutama dalam hal penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah di perbankan syariah.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Praktisi Perbankan Syariah

Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan dalam menentukan mekanisme penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah.

b. Bagi Akademisi Perbankan Syariah

Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai sumber referensi dalam mengkaji penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah di perbankan syariah.

c. Bagi Masyarakat

Diharapkan dapat menambah pengetahuan dan informasi tentang hukum di kalangan masyarakat, khususnya tentang penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah di perbankan syariah.

E. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Pada pendahuluan berisi tentang latar belakang penulis membahas penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah, rumusan masalah, tujuan, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi tentang teori-teori yang melandasi penulisan dan pembahasan yang berkaitan dengan pokok bahasan yang berkaitan dengan kajian umum tentang perbankan syariah, yang meliputi

pengertian perbankan syariah, tujuan perbankan syariah, persamaan dan perbedaan bank syariah dengan bank konvensional, serta bentuk-bentuk kegiatan operasional perbankan syariah. Selanjutnya kajian tentang pembiayaan *murabahah* bermasalah, *force majeure*, dan penanganan pembiayaan bermasalah.

Bab III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini berisi jenis dan metode penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik memperoleh data, populasi dan sampel, metode analisis data.

Bab IV : PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi hasil dan pembahasan mengenai permasalahan yang dibahas antara lain gambaran umum lokasi penelitian, KPR BTN Syariah, penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah karena *force majeure* yang dialami pihak nasabah di BTN Syariah Cabang Malang, serta hambatan dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah karena *force majeure* yang dialami pihak nasabah di BTN Syariah Cabang Malang.

Bab V : PENUTUP

Kesimpulan dari hasil pembahasan bab-bab sebelumnya dan berisi saran-saran yang diharapkan dapat memberikan masukan atas solusi yang bermanfaat bagi semua pihak.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Perbankan Syariah

1.1 Pengertian Perbankan Syariah

Bank syariah merupakan salah satu perangkat dalam ekonomi syariah, dimana bank syariah merupakan bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga.²⁴ Bank Syariah juga dapat diartikan sebagai lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Al Qur'an dan Hadits Nabi SAW.²⁵

Istilah lain yang digunakan untuk Bank Syariah adalah Bank Islam. Adapun yang dimaksud dengan Bank Islam menurut Karnaen Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio adalah:²⁶

Bank yang beroperasi dengan prinsip-prinsip syariah Islam, yakni bank yang dalam beroperasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam. Dalam tata cara bermuamalat itu di jauhi praktik-praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur-unsur riba untuk diisi dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan.

Selanjutnya dikatakan pula, bahwa:²⁷

Bank Islam adalah bank yang tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al Qur'an dan Al Hadis, yakni bank yang tata cara beroperasinya itu mengikuti suruhan dan larangan yang tercantum dalam Al Qur'an dan Al Hadis. Sesuai dengan suruhan dan larangan itu maka yang di jauhi adalah praktik-praktik yang mengandung unsur riba, sedang yang diikuti adalah praktik-praktik usaha yang dilakukan di zaman Rasulullah atau bentuk-bentuk usaha yang telah ada sebelumnya tetapi tidak dilarang oleh beliau.

²⁴ Amir Machmud, Rukmana, **Bank Syariah Teori, Kebijakan dan Studi Empiris di Indonesia**, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2010, hlm.9.

²⁵ Ibid, hlm. 9.

²⁶ Rachmadi Usman, op. cit, hlm. 33-34.

²⁷ Ibid, hlm. 33-34.

Menurut pasal 1 angka 1 UU No. 21 Tahun 2008 diterangkan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.²⁸

Menurut kegiatan usaha, jenis kelembagaan perbankan syariah dapat dibedakan atas:²⁹

- a. Bank Syariah, yaitu bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas:
 1. Bank Umum Syariah, yaitu bank yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
 2. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, yaitu bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- b. Unit Usaha Syariah (UUS), yaitu unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri, yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/unit syariah.

²⁸ Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 angka 1.

²⁹ Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, **Hukum Perbankan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 151.

1.2 Tujuan Perbankan Syariah

Adapun tujuan didirikannya bank islam atau bank syariah, antara lain:³⁰

1. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalah secara islam, khususnya muamalah yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktik-praktik riba atau jenis-jenis usaha/perdagangan lain yang mengandung unsur gharar (tipuan), dimana jenis-jenis usaha tersebut selain dilarang dalam Islam, juga telah menimbulkan dampak negative terhadap kehidupan ekonomi umat.
2. Untuk menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi, dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.
3. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat, dengan jalan membuka peluang berusaha yang lebih besar terutama kepada kelompok pihak yang membutuhkan dana, yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian berusaha (berwira usaha).
4. Untuk membantu menanggulangi masalah kemiskinan, yang pada umumnya merupakan program utama dari begara-negara yang sedang berkembang. Upaya bank islam dalam mengentaskan kemiskinan berupa pembinaan nasabah yang lebih menonjol sifat kebersamaan dari siklus usaha yang lengkap seperti program pembinaan pengusaha

³⁰ Warkum Sumitro, **Asas-Asas Perbankan Islam & Lembaga-Lembaga Terkait**, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 17-18.

produsen, pembinaan pedagang perantara, program pembinaan konsumen, program pengembangan modal kerja dan program pengembangan usaha bersama.

5. Untuk menjaga kestabilan ekonomi atau moneter pemerintah. Dengan aktifitas-aktivitas bank islam yang diharapkan mampu menghindari inflasi akibat penerapan system bunga, menghindarkan persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan, khususnya bank, serta menanggulangi kemandirian bank dari pengaruh gejolak moneter baik dari dalam maupun luar negeri.
6. Untuk menyelamatkan ketertanggung jawaban umat islam terhadap bank konvensional yang menyebabkan umat islam berada di bawah kekuasaan bank, sehingga umat islam tidak dapat menjalankan agamanya secara penuh, terutama di bidang kegiatan bisnis dan perekonomian.

1.3 Persamaan dan Perbedaan antara Bank Syariah dengan Bank Konvensional

Pada dasarnya bank konvensional dan bank syariah dalam beberapa hal memiliki persamaan, terutama dalam sisi teknis penerimaan uang, mekanisme transfer, teknologi komputer yang digunakan, persyaratan umum pembiayaan, dan syarat-syarat umum untuk mendapat pembiayaan seperti KTP, NPWP, proposal, laporan keuangan, sebagainya.³¹

³¹ Amir Machmud, Rukmana, op.cit, hlm. 10-11.

Sedangkan perbedaan pokok antara sistem bank konvensional dengan sistem bank syariah, antara lain:³²

1. Falsafah : pada bank syariah tidak berdasarkan atas bunga, spekulasi, dan ketidakjelasan. Sedangkan pada bank konvensional berdasarkan atas bunga.
2. Operasional : pada bank syariah, dana masyarakat berupa titipan dan investasi baru akan mendapatkan hasil jika diusahakan terlebih dahulu, sedangkan pada bank konvensional, dana masyarakat berupa simpanan yang harus dibayar bunganya pada saat jatuh tempo. Pada sisi penyaluran, bank syariah menyalurkan dananya pada sektor usaha yang halal dan menguntungkan, sedangkan pada bank konvensional, aspek halal tidak menjadi pertimbangan utama.
3. Sosial : pada bank syariah, aspek sosial dinyatakan secara eksplisit dan tegas yang tertuang dalam visi dan misi perusahaan, sedangkan pada bank konvensional tidak tersirat secara tegas.
4. Akad dan aspek legalitas : pada bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi *duniawi* dan *ukhrawi*, karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum islam. Sedangkan pada bank konvensional perjanjian yang dilakukan hanya memiliki konsekuensi *duniawi*, karena perjanjian yang dilakukan berdasarkan hukum positif belaka.
5. Struktur organisasi : pada bank syariah diharuskan adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang berfungsi mengawasi operasional bank

³² Ibid, hlm. 11.

dan produk-produknya agar sesuai dengan garis-garis syariah. DPS biasanya diletakkan pada posisi setingkat dewan komisaris pada setiap bank. Penetapan anggota DPS dilakukan oleh Rapat Umum Pemegang Saham setelah para anggota DPS mendapat rekomendasi dari Dewan Syariah Nasional.

1.4 Bentuk-bentuk Kegiatan Operasional Perbankan Syariah

Pada dasarnya, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga, yakni:³³

a. Produk penyaluran dana (*financing*)

Dalam menyalurkan dana kepada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu:

- 1) Pembiayaan dengan prinsip jual beli, yakni ditujukan untuk memiliki barang.
- 2) Pembiayaan dengan prinsip sewa, yakni ditujukan untuk mendapatkan jasa.
- 3) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, yakni digunakan untuk usaha kerja sama yang ditujukan guna mendapatkan barang dan jasa sekaligus.
- 4) Pembiayaan dengan akad pelengkap, yakni ditujukan untuk memperlancar pembiayaan dengan menggunakan tiga prinsip tersebut.

³³ Adiwarman A. Karim, **Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan**, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 97.

b. Produk penghimpun dana (*funding*)

Penghimpun dana di bank syariah dapat berbentuk giro, tabungan dan deposito. Prinsip operasional syariah yang diterapkan dalam penghimpunan dana masyarakat adalah prinsip *Wadi'ah* dan *Mudharabah*.

c. Produk jasa (*service*)

Selain menjalankan fungsinya sebagai lembaga penyalur dana, bank syariah juga dapat melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan mendapat imbalan berupa sewa atau keuntungan. Jasa perbankan tersebut, antara lain *Sharf* (jual beli valuta asing), *ijarah* (sewa).

B. Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah

1. Pengertian Pembiayaan

Menurut pasal 1 angka 25 UU No.21 Tahun 2008, yang dimaksud pembiayaan adalah penyediaan dana atau yang dipersamakan untuk itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *isthisna*';
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan

5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa

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.³⁴

Dalam pengertian lain, pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.³⁵

Pembiayaan adalah suatu proses mulai dari analisis kelayakan pembiayaan sampai kepada realisasinya, tetapi realisasi pembiayaan bukanlah tahap terakhir dari proses pembiayaan. Setelah realisasi pembiayaan maka bank syariah perlu melakukan pemantauan dan pengawasan pembiayaan, karena dalam jangka waktu pembiayaan tidak mustahil terjadi pembiayaan bermasalah dikarenakan beberapa alasan.³⁶

Dalam proses pemberian pembiayaan pada bank syariah, tahapannya tidak jauh berbeda dengan tahapan yang dilakukan oleh bank konvensional dalam

³⁴ Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 angka 25.

³⁵ Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, op.cit, hlm. 681.

³⁶ Trisadinah Prasastinah Usanti, 2011, **Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah** (online), <https://www.academia.edu/Download>, (13 Oktober 2012), hlm. 6.

memberikan kreditnya. Proses pemberian pembiayaan diawali dengan tahapan :³⁷

1. tahap sebelum pemberian pembiayaan diputuskan oleh bank syariah, yaitu tahap bank syariah mempertimbangkan permohonan pembiayaan calon nasabah penerima fasilitas. Tahap ini disebut tahap analisis kelayakan penyaluran dana.
2. tahap setelah permohonan pembiayaan diputuskan pemberiannya oleh bank syariah dan kemudian penuangan keputusan tersebut kedalam perjanjian pembiayaan (akad pembiayaan) serta dilaksanakannya pengikatan agunan untuk pembiayaan yang diberikan itu. Tahap ini disebut tahap dokumentasi pembiayaan.
3. tahap setelah perjanjian pembiayaan (akad pembiayaan) ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dokumentasi pengikatan agunan telah selesai dibuat serta selama pembiayaan itu digunakan oleh nasabah penerima fasilitas sampai jangka waktu pembiayaan berakhir. Tahap ini disebut tahap penggunaan pembiayaan
4. tahap setelah pembiayaan menjadi bermasalah tetapi usaha nasabah penerima fasilitas masih memiliki prospek sehingga pembiayaan yang bermasalah itu dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali. Tahap ini disebut tahap penyelamatan pembiayaan
5. tahap setelah pembiayaan menjadi macet. Tahap ini disebut tahap penyelesaian pembiayaan.

³⁷ Ibid, hlm. 6-7.

Pada pasal 19 sampai dengan pasal 26 UU No.21 Tahun 2008 terdapat pengaturan mengenai pembatasan kegiatan usaha Bank Syariah dan UUS, yakni:

1. Mengatur kegiatan-kegiatan usaha yang boleh dan yang dilarang dilakukan Bank Syariah dan UUS.
2. Kegiatan usaha bank tersebut dibedakan antara Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Salah satu kegiatan usaha Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah adalah menyalurkan pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna'*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.³⁸

2. Pengertian *Murabahah*

Murabahah secara etimologis merupakan istilah serapan dari Bahasa Arab dalam ranah ekonomi yang diambil dari kata *al-ribhu* (ربح) yang berarti sesuatu yang tumbuh dalam dagangan (اربعون ارباب) atau kelebihan dan tambahan (keuntungan).³⁹

Secara terminologis, yang dimaksud dengan *murabahah* menurut tiga mazhab umumnya, antara lain menurut ulama Syafi'iah, *murabahah* adalah penjualan komoditas dengan harga asli yang disertai dengan keuntungan dan syarat-syarat tertentu. Menurut ulama Hanafiah, *murabahah* adalah

³⁸ Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 19 ayat (1) d, (2) d.

³⁹ Amal Khairat, Umar Abdullah, Lukmanul Hakim, Agusasantanto, Hafiz Risal Mansyur, 2012, *Akad Bai' Murabahah, Kajian Reguler Pusat Kajian Ekonomi Islam (PAKEIS) ICMI Orsat Kairo Level II*, (online), www.scribd.com/mobile/doc/112275033/download, (5 September 2013), hlm. 2.

jual-beli dengan harga yang sama seperti harga pembelian (modal) yang ditambah keuntungan. Dan menurut ulama Hanabilah, *murabahah* adalah jual-beli dengan harga modal yang ditambahi keuntungan yang diketahui.⁴⁰

Adapun yang dimaksud dengan akad *murabahah* menurut UU No. 21 Tahun 2008 adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁴¹

Dalam melaksanakan suatu perikatan, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Rukun secara bahasa dapat diartikan sebagai sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan, sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan.⁴² Pada akad *murabahah*, terdapat rukun yang harus dipenuhi dalam transaksi, yakni:⁴³

- a. Pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang;
- b. Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga); dan
- c. *Shighat*, yaitu *ijab* dan *qabul*. *Shighat* adalah pernyataan yang timbul dari dua orang yang melakukan akad yang menunjukkan kesungguhan

⁴⁰ Ibid, hlm. 3.

⁴¹ Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Penjelasan Pasal 19 ayat 1 huruf d.

⁴² Gemala Dewi, et al, **Hukum Perikatan Islam di Indonesia**, Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 49.

⁴³ Ascarya, op.cit, hlm.52.

kehendak batin keduanya untuk mengadakan akad.⁴⁴ Istilah lain *shighat* adalah *ijab* dan *qabul*, adapun yang dimaksud dengan *ijab* adalah pernyataan yang keluar pertama kali dari salah seorang yang melakukan akad, baik ia pemilik barang maupun calon pemilik barang. Sedangkan *qabul* adalah pernyataan yang dikeluarkan belakangan sebagai jawaban atas pernyataan pertama, dengan tidak memandang siapa yang menyatakannya.⁴⁵

Syarat-syarat pokok *murabahah* menurut Usmani, antara lain:⁴⁶

- a) *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b) Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau presentase tertentu dari biaya.
- c) Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan lain-lain dimasukkan ke dalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat. Setelah itu, margin keuntungan didasarkan pada harga agregat ini.
- d) *Murabahah* dapat dikatakan sah jika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya perolehan tidak dapat

⁴⁴ Ahmad Wardi Muslich, op.cit, hlm. 133.

⁴⁵ Ibid, hlm. 130-132.

⁴⁶ Ibid, hlm.83.

dipastikan, barang atau komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*.

Selanjutnya mengenai ciri atau elemen pokok pembiayaan *murabahah* menurut Usmani, antara lain:⁴⁷

a) Pembiayaan *murabahah* bukan pinjaman yang diberikan dengan bunga.

Pembiayaan *murabahah* adalah jual beli komoditas dengan harga tangguh yang termasuk margin keuntungan di atas biaya perolehan yang disetujui bersama.

b) Sebagai bentuk jual beli, dan bukan bentuk pinjaman, pembiayaan *murabahah* harus memenuhi semua syarat-syarat yang diperlukan untuk jual beli yang sah.

c) *Murabahah* tidak dapat digunakan sebagai bentuk pembiayaan, kecuali ketika nasabah memerlukan dana untuk membeli suatu komoditas/barang.

d) Pemberi pembiayaan harus telah memiliki komoditas/barang sebelum dijual kepada nasabahnya.

e) Komoditas/barang harus sudah dalam penguasaan pemberi pembiayaan secara fisik atau konstruktif, dalam arti bahwa risiko yang mungkin terjadi pada komoditas tersebut berada di tangan pemberi pembiayaan meskipun untuk jangka waktu pendek.

f) Cara terbaik untuk ber *murabahah*, yang sesuai syariah adalah bahwa pemberi pembiayaan membeli komoditas melalui orang ketiga sebagai agennya sebelum menjual kepada nasabah. Tetapi dikarenakan terkadang

⁴⁷ Ibid, hlm. 85.

pembelian kepada *supplier* oleh agen sebagai pihak ketiga, maka diperbolehkan kepada pemberi pembiayaan untuk memanfaatkan nasabah sebagai agen untuk membeli komoditas atas nama pemberi pembiayaan.

- g) Jual beli tidak dapat berlangsung kecuali komoditas/barang telah dikuasai oleh penjual, tetapi penjual dapat berjanji untuk menjual meskipun barang belum berada dalam kekuasaannya.

3. Landasan Hukum Pembiayaan *Murabahah*

a. Landasan Syariah

Pada dasarnya segala sesuatu di dunia ini tidak terlepas dari batasan-batasan yang telah ditetapkan oleh hukum yang berlaku. Adapun landasan syariah akad *murabahah*, antara lain:⁴⁸

1. Al Qur'an

1) QS An Nisa ayat 29

"hai orang-orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu".

2) QS. Al Baqarah ayat 275

"Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba"

3) QS Al Maidah ayat 1

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu [Aqad (perjanjian) mencakup: janji prasetia hamba kepada

⁴⁸ Wiroso, **Jual Beli Murabahah**, UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 46-47.

Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya]....”

4) QS Al Baqarah ayat 280

“Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka beilah tangguh sampai ia berkelapangan..”

2. Al Hadits

1) Hadits Nabi dari Abu Said Al-Khudri, dari Abu Said Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, *“sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”* (HR Al Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

2) Hadits Nabi riwayat Ibnu Majah, Nabi SAW bersabda, *“ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradah (mudharabah), dan mencampur gandum dan jewawut untuk kepentingan rumah tangga, bukan untuk dijual.”* (HR Ibnu Majah dari Shuahaib).

3) Hadits Nabi riwayat Tirmidzi dari Amr bin Auf: *“perdamaian dapat dilakukan diantara 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.”*

4) Hadits Nabi riwayat Nasa’i, Abu Dawud, Ibnu majah, dan Ahmad: *“menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh*

orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya.”

- 5) Hadits Nabi riwayat Abd Al-Raziq dari Zaid bin Aslam, Rasulullah ditanya tentang *'urban* (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya.

3. Kaidah Fiqih

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

b. Pengaturan dalam Hukum Positif⁴⁹

- 1) Pasal 1 angka 13 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- 2) Pasal 19 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*.
- 3) PBI No. 9/19/PBI/2007 jo. PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
- 4) PBI No. 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah.
- 5) Ketentuan Pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

⁴⁹ Bagya Agung Prabowo, op.cit, hlm. 29.

4. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah suatu kondisi pembiayaan, dimana ada suatu penyimpangan utama dalam pembayaran kembali pembiayaan yang menyebabkan kelambatan dalam pengembalian, atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensial *loss*.⁵⁰

Menurut Dadan Muttaqien, hal-hal yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah dapat berasal dari pihak bank, nasabah, dan pihak eksternal, yaitu sebagai berikut:⁵¹

a. Dari Pihak Internal Bank

1. Kebijakan Pembiayaan yang kurang tepat.
2. Kuantitas, kualitas, dan integritas SDM yang kurang memadai.
3. Memberikan perlakuan khusus kepada nasabah yang kurang tepat.
4. Kelemahan organisasi dan sistem, serta prosedur pembiayaan, sehingga memungkinkan terjadinya penyalahgunaan wewenang dalam pemutusan persetujuan pemberian pembiayaan dan ketidakmampuan bank dalam melakukan identifikasi dan pengawasan terhadap pembiayaan bermasalah secara dini.
5. Prasarana dan sarana lain yang tersedia kurang mendukung, baik yang berkaitan dengan teknis pekerjaan maupun administrasinya.

b. Dari Pihak Nasabah

Sebab-sebab pembiayaan bermasalah yang berasal dari nasabah terdapat pada setiap aspek pembiayaan, yaitu:

⁵⁰ Ibid, hlm. 129.

⁵¹ Ibid, hlm. 130-134.

i. Aspek legal/yuridis.

Persyaratan legal atau pembiayaan tidak terpenuhi, misalnya tidak dipenuhinya persyaratan tentang keaslian/keabsahan dokumen-dokumen pembiayaan.

ii. Aspek manajemen/karakter.

1. Manajemen/pengurus perusahaan tidak *capable* atau tidak profesional, misalnya: merasa serba tahu atau tidak tahu sama sekali tentang produk/jasa yang akan diproduksi, tidak bisa memimpin, lemah dalam perencanaan.

2. Kesalahan dalam kebijakan pengembangan, misalnya: terlalu ekspansif, keberanian berspekulasi pada sektor usaha yang berisiko tinggi.

3. Penyimpangan dari tujuan penggunaan pembiayaan dengan cara: pembiayaan modal kerja digunakan untuk investasi, dana yang disediakan untuk produksi digunakan untuk konsumsi, pembiayaan investasi seharusnya digunakan untuk membeli barang baru digunakan untuk membeli barang bekas.

4. Karakter/itikad yang tidak baik, misalnya: melarikan diri setelah menarik pembiayaan, memalsukan catatan/pembukuan, dan memalsukan usaha, suka berjudi, pola hidup mewah dan tidak sebanding dengan penghasilannya, tidak kooperatif.

5. *Turn over* yang tinggi di level manajemen dan/atau terjadi perselisihan intern. Contoh: seringkali dilakukan pergantian pemilik/pengurus kunci, lemahnya kemampuan tenaga ahli

yang ada, perusahaan dalam sengketa antara pemilik/pengurus atau di pihak lain.

iii. Aspek finansial.

1. Kesalahan dalam kebijakan pembelanjaan.
2. *Debt to equity ratio* terlalu tinggi sehingga beban kewajiban nasabah sangat berat.
3. Aktivitas usaha nasabah tidak efisien dan usaha peningkatan penjualan/penempatan tidak tercapai, sehingga tingkat *profitability* menurun atau usahanya rugi.
4. Pemilik perusahaan tidak mampu/tidak bersedia menambah modal.
5. Piutang nasabah kepada pihak ketiga bermaslah dan/atau persediaan/*inventory* menumpuk, sehingga *cash flow* nasabah terganggu.

iv. Aspek teknis/produksi

1. Biaya produksi atau harga penjualan tinggi.
2. Target produksi tidak tercapai, contoh: karena kesulitan bahan baku/pembantu dan tenaga kerja, serta keterbatasan kapasitas mesin.
3. Ketidakmampuan memenuhi kebutuhan AMDAL.
4. Kelemahan teknis produksi atau ketidakmampuan untuk menghasilkan barang/jasa yang sesuai dengan kebutuhan pasar.
5. Kesalahan dalam penetapan lokasi industry.

v. Aspek pemasaran

1. Kualitas produk, harga *delivery* dan promosi tidak sesuai dengan kebutuhan konsumen, sehingga pangsa pasar nasabah semakin kecil.
2. Kondisi pasar untuk sector usaha/produk nasabah telah jenuh (*over supply*).
3. Adanya pesaing-pesaing baru yang sangat potensial.
4. Kesalahan dalam strategi pemasaran.

vi. Aspek agunan

1. Tidak ada agunan tambahan atau agunan yang diserahkan tidak mencukupi.
2. Kekeliruan dalam menilai agunan (tidak didasarkan harga nilai yang wajar)
3. Agunan yang diserahkan tidak dapat (mempunyai kelemahan) untuk diikat secara yuridis sempurna.
4. Kesulitan dalam penutupan asuransi atas barang agunan yang harus diasuransikan.

c. Dari Pihak Eksternal

1. Krisis ekonomi/moneter atau perubahan makro ekonomi.
2. Adanya perubahan regulasi oleh otoritas moneter maupun instansi terkait lainnya yang diberlakukan terhadap bank atau nasabah.
3. Perkembangan teknologi yang tidak dapat diikuti baik oleh pihak bank atau nasabah.
4. Ketidakmampuan nasabah-nasabah dalam memenuhi ketentuan AMDAL.

5. Bencana alam dan/atau gangguan keamanan (kerusuhan masa) yang menimpa nasabah.

C. Force Majeure

1. Force Majeure menurut Al Qur'an

Secara langsung Al Qur'an tidak pernah membicarakan tentang tidak terpenuhinya akad karena adanya *force majeure*, tetapi hal ini secara tersirat diatur pada QS Al Baqarah ayat 280, yakni “*dan jika orang yang berhutang itu dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang), lebih baik bagimu jika kamu mengetahui*”.

2. Force Majeure menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Force majeure menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah keadaan memaksa atau darurat, yakni keadaan di mana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakan prestasinya.⁵² Syarat keadaan memaksa atau darurat, antara lain:⁵³

- a. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya darurat tersebut tidak terduga oleh para pihak;
- b. Peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak yang harus melaksanakan prestasi;
- c. Peristiwa yang menyebabkan darurat tersebut di luar kesalahan pihak yang harus melakukan prestasi;

⁵² Mahkamah Agung, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 40.

⁵³ Mahkamah Agung, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 41.

- d. Pihak yang harus melakukan prestasi tidak dalam keadaan beritikad buruk.

Selanjutnya disebutkan bahwa kewajiban memikul kerugian yang tidak disebabkan kesalahan salah satu pihak dinyatakan sebagai risiko.⁵⁴ Mengenai pertanggungjawaban risiko tersebut, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menganut dua model pertanggungjawaban, yaitu:⁵⁵

1. Kewajiban menanggung kerugian yang disebabkan kejadian di luar kesalahan salah satu pihak dalam perjanjian sepihak dipikul oleh pihak peminjam.
2. Kewajiban menanggung kerugian yang disebabkan kejadian di luar kesalahan salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik dipikul oleh pihak yang meminjamkan.

4) ***Force Majeure* menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)**

Pengaturan mengenai *force majeure* diatur dalam pasal 1244 KUHPerdata yang rumusannya sebagai berikut: *“jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”*.⁵⁶

⁵⁴ Mahkamah Agung, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 42.

⁵⁵ Mahkamah Agung, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 43.

⁵⁶ Pasal 1244 KUHPerdata.

Berdasarkan pasal 1244 tersebut, terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi, antara lain:⁵⁷

1. Ada peristiwa yang menghalangi prestasi debitur, yang diterima sebagai halangan yang dapat membenarkan debitur untuk tidak berprestasi sebagaimana mestinya;
2. Tidak ada unsur salah pada debitur atas timbulnya peristiwa halangan itu;
3. Tidak dapat diduga sebelumnya oleh debitur.

Kemudian, pasal 1245 KUHPerdota juga mengatur mengenai ganti rugi akibat adanya *force majeure*, yang rumusannya sebagai berikut: “tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”.⁵⁸

Menurut v. Brakel dengan adanya *overmacht* pada debitur, maka kewajiban prestasi debitur menjadi hapus dan konsekuensi lebih lanjut adalah debitur tidak perlu mengganti kerugian kreditur yang diakibatkan oleh itu (karena tidak ada kewajiban prestasi pada debitur).⁵⁹

Dari ketentuan tersebut debitur tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya, dikarenakan oleh:

1. Hal yang tidak terduga

⁵⁷ J. Satrio, op.cit, hlm. 253.

⁵⁸ Pasal 1245 KUHPerdota.

⁵⁹ J. Satrio, loc.cit, hlm.249.

2. Tidak dapat dipersalahkan kepadanya
3. Tidak disengaja
4. Tidak ada itikad buruk

Atau dengan kata lain debitur mengalami *force majeure* atau keadaan memaksa.⁶⁰

Terdapat dua macam *force majeure* atau keadaan memaksa, yakni:⁶¹

1. Keadaan memaksa absolut adalah keadaan dimana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangnya kepada debitur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, adanya lahar.
2. Keadaan memaksa yang relatif adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya, tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan korban yang besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar.

Terdapat dua teori mengenai keadaan memaksa ini, yakni:⁶²

1. Teori ketidakmungkinan atau *onmogelijkheid*.

Menurut teori ini keadaan memaksa adalah suatu keadaan tidak mungkin melakukan pemenuhan prestasi yang diperjanjikan. Ketidakmungkinan dapat dibedakan menjadi dua:

- i. Ketidakmungkinan absolut/objektif

⁶⁰ Ibid, hlm. 249.

⁶¹ Salim H.S, op.cit, hlm 102.

⁶² Ibid, hlm. 102-103.

adalah suatu ketidakmungkinan sama sekali dari debitur untuk melakukan prestasinya kepada kreditur.

ii. Ketidakmungkinan relatif/subjektif

adalah suatu ketidakmungkinan relatif dari debitur untuk memenuhi prestasinya.

2. Teori penghapusan atau peniadaan kesalahan.

Menurut teori ini adanya keadaan memaksa terhapuslah kesalahan debitur atau *overmacht* peniadaan kesalahan. Sehingga akibat kesalahan yang ditiadakan tidak boleh atau bisa dipertanggungjawabkan.

Dengan adanya keadaan memaksa tersebut, menimbulkan akibat hukum antara lain:⁶³

- 1) Debitur tidak perlu membayara ganti rugi (pasal 1244 KUHPerdara)
- 2) Beban risiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara.
- 3) Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam pasal 1460 KUHPerdara.

Ketiga akibat hukum tersebut dibedakan menjadi dua macam, 1 dan 3 termasuk akibat hukum keadaan memaksa absolut, sedangkan 2 termasuk akibat hukum keadaan memaksa yang relatif.

⁶³ Ibid, hlm. 103.

D. Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Sebuah konflik terjadi apabila dua pihak atau lebih dihadapkan pada perbedaan kepentingan, berkembang menjadi sebuah sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau kepada pihak lain.⁶⁴

Dalam hal terjadi permasalahan, khususnya dalam pelaksanaan akad, maka para pihak akan mencari penyelesaian terhadap permasalahan yang dihadapinya. Secara garis besar upaya penyelesaian permasalahan dalam akad disebut juga penanganan permasalahan, yang dikelompokan dalam dua tahapan, yaitu upaya penyelamatan dan upaya penyelesaian.⁶⁵

Upaya penyelamatan pembiayaan merupakan tahapan pertama, dimana pada tahap ini cenderung dan lebih terfokus pada upaya tercapainya pembayaran kembali pembiayaan dengan semestinya dengan cara *cash collection* (penagihan secara intensif), *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali) atau *restructuring* (penataan kembali) atau yang dikenal pula dengan tahapan pemenuhan atas prestasinya.⁶⁶

Sedangkan upaya penyelesaian pembiayaan merupakan tahapan kedua, pada tahap ini cenderung terfokus pada tindakan untuk mengupayakan pembayaran kembali pembiayaan dengan mengeksekusi agunan, baik dengan

⁶⁴ Siti Megadianty Adam dan Takdir Rahmadi, **Sengketa dan Penyelesaiannya” Buletin Musyawarah Nomor 1 Tahun 1**, Indonesian Centre for Enviromental Law, Jakarta, 1997, hlm. 1, dalam Wirdyaningsih, et al , **Bank dan Asuransi Islam di Indonesia**, Kencana, Jakarta, 2007, hlm.. 223.

⁶⁵ Bagya Agung Prabowo, op.cit, hlm. 136.

⁶⁶ Ibid, hlm. 136-137.

melakukan pencairan *cash collateral*, penagihan kepada penjamin, pengambilalihan agunan oleh bank sendiri, penjualan secara sukarela atau penjualan agunan melalui lelang.⁶⁷

Upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dan macet dalam praktik perbankan syariah, antara lain dilakukan dengan cara:

- a. Diselesaikan melalui lembaga, dalam praktik diselesaikan oleh bagian *account officer/remedial* atau dibentuk tim *task force* penyelesaian sengketa;
- b. Diselesaikan melalui mediasi perbankan;
- c. Diselesaikan melalui Arbitrase dan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS);
- d. Diselesaikan melalui Pengadilan Agama,

hal pertama yang sebaiknya dilakukan oleh bank syariah dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah adalah dengan proses musyawarah yang didasarkan pada pasal 4 Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah jo. Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah yang menyatakan bilamana musyawarah demi menyelesaikan sengketa/perselisihan tidak tercapai, maka penyelesaian selanjutnya dapat dilakukan melalui mediasi, dan apabila dengan cara kedua ini belum tercapai

⁶⁷ Ibid, hlm. 137-138.

kesepakatan maka diselesaikan melalui alternatif penyelesaian sengketa atau Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) serta dapat diselesaikan melalui jalur litigasi.⁶⁸



⁶⁸ Ibid, hlm. 138.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Metode Pendekatan

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Istilah lain dari penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan.⁶⁹ Penelitian hukum empiris bertitik tolak dari data primer, dimana data primer didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan.⁷⁰

Adapun metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Metode ini dipakai untuk mengkaji penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di BTN Syariah Cabang Malang, serta mengkaji hambatan dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di BTN Syariah Cabang Malang.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dalam penelitian ini adalah salah satu Bank Syariah yang berada di Kota Malang, yaitu Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang, beralamat di Jalan Bandung Nomor 40 Malang. Alasan dipilihnya lokasi ini karena bank tersebut mengeluarkan produk pembiayaan *murabahah*, dan di BTN Syariah Cabang Malang terjadi kasus pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah, serta BTN Syariah

⁶⁹ Bambang Waluyo, **Penelitian Hukum Dalam Praktek**, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 15

⁷⁰ Ibid, hlm. 16.

Cabang Malang melakukan penanganan terhadap pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah .

C. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

- 1) Data primer, dalam penelitian ini berupa pengalaman, pendapat dari para pihak dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di BTN Syariah Cabang Malang, serta hambatan dalam menangani pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di BTN Syariah Cabang Malang.
- 2) Data sekunder berupa dokumen, catatan, dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti, hasil penelitian, serta dokumen-dokumen yang relevan dengan permasalahan yang dibahas, antara lain:
 - a. Dokumen penyaluran dana, khususnya akad pembiayaan *murabahah*, serta data-data lain yang terkait.
 - b. Peraturan perundang-undangan:
 1. UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, khususnya pasal 36, 55.
 2. Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
 3. Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/2007 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/2006 tentang Penilaian

Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

4. Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
5. Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
6. Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
7. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor: 10/34/DPbS/2008.
5. Fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
6. Kitab Undang-undang Hukum Perdata, khususnya pasal 1244 dan pasal 1245.
7. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

2. Sumber Data

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian ini, peneliti memperoleh dari dua sumber data, yaitu:

- 1) Data primer diperoleh dari Pihak BTN Syariah Cabang Malang, dengan responden yang terdiri dari dua pihak yaitu *Collection Staff* dan *Legal and Financing Recovery*.
- 2) Data sekunder diperoleh dari dokumen akad penyaluran dana, khususnya akad pembiayaan *murabahah*, serta studi pustaka dengan mengambil data yang diperoleh secara teknis, yang didapat dari sumber bahan bacaan pada Pusat Dokumentasi dan Informasi Hukum (PDIH) Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Perpustakaan Umum Kota Malang, dan internet.

D. Teknik Memperoleh Data

1. Data Primer

Data primer diperoleh dengan wawancara secara mendalam yaitu dengan mengajukan beberapa pertanyaan kepada responden secara langsung untuk mengetahui permasalahan yang diteliti oleh peneliti. Dalam hal ini wawancara dilakukan dengan menggunakan pertanyaan terbuka yang ditujukan untuk pencarian data dengan melakukan tanya jawab kepada karyawan BTN Syariah Cabang Malang, yakni *Collection Staff* dan *Legal and Financing Recovery*.

2. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan cara melakukan studi kepustakaan dari bahan pustaka, yaitu dengan mengutip data dari literatur, dokumentasi, *browsing* internet, dan dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan mekanisme penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah di bank syariah.

E. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang terlibat dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah antara BTN Syariah Cabang Malang dengan nasabah, yang terdiri dari Pihak BTN Syariah yang diwakili oleh *Collection Staff*, *Legal and Financing Recovery*, dan nasabah.

2. Sampel

Penentuan sampel dilakukan dengan sampel bertujuan (*purposive sample*), yaitu dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan atas strata, random atau daerah, tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu.⁷¹ Sampel dalam penelitian ini adalah *Collection Staff* dan *Legal and Financing Recovery* BTN Syariah Cabang Malang. Adapun alasan dipilihnya sampel tersebut disebabkan *Collection Staff* diantaranya bertugas melakukan penagihan kepada nasabah untuk membayar angsuran tepat waktu, menyusun riwayat pembayaran nasabah. Sedangkan *Legal and Financing Recovery* diantaranya bertugas melakukan restrukturisasi dan penyelesaian pembiayaan.

F. Analisis Data

Dalam penelitian ini data dianalisis dengan menggunakan metode *deskriptif kualitatif*. Dengan metode ini peneliti memaparkan terlebih dahulu kondisi di lapangan, kemudian dianalisis dan diteliti sebagai satu kesatuan. Analisis *deskriptif kualitatif* bertujuan untuk menggambarkan hasil

⁷¹ Suharsimi Arikunto, **Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek**, PT Asdi Mahasatya, Jakarta, 2002, hal. 117.

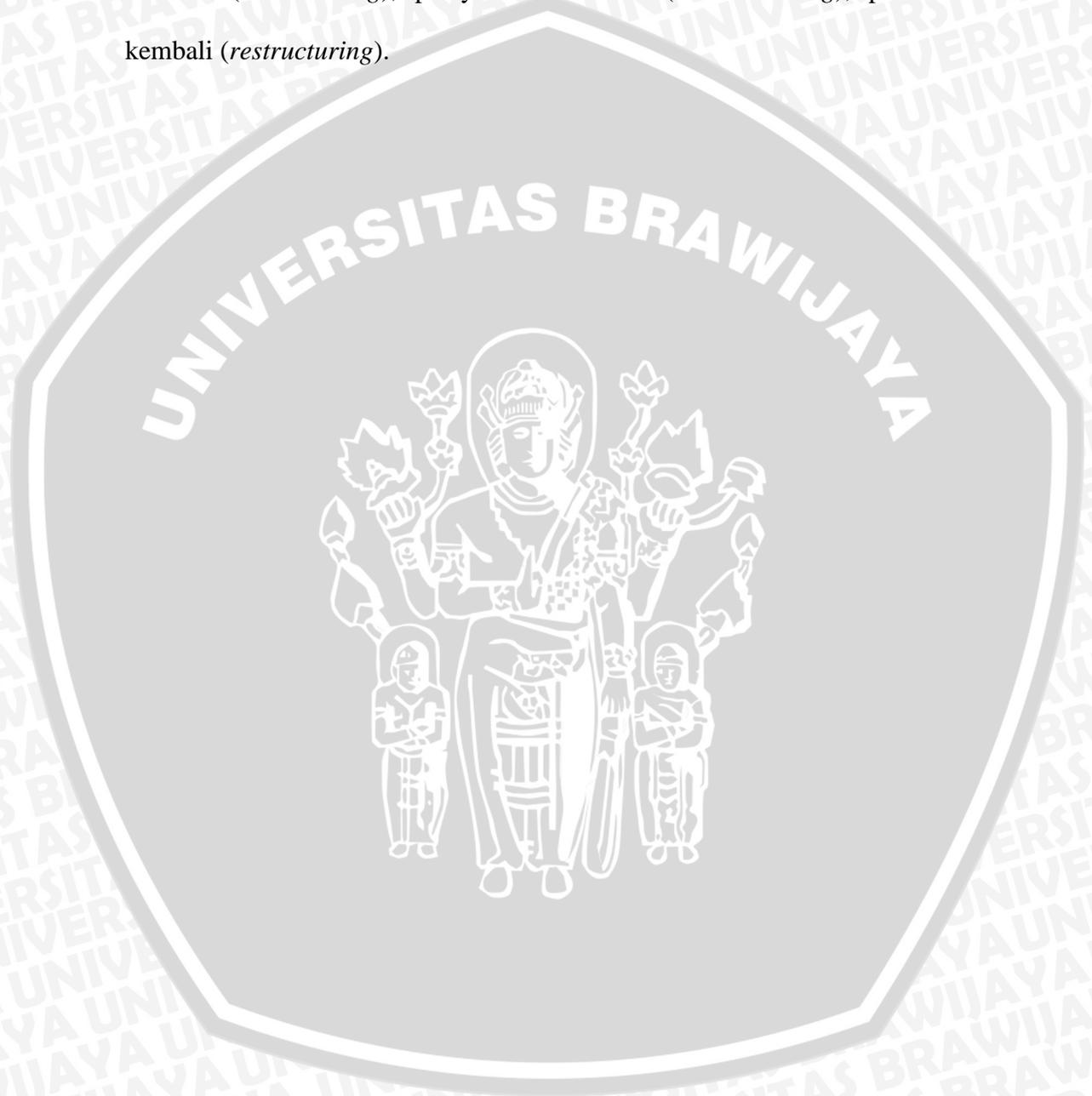
pembahasan dari permasalahan mengenai penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di BTN Syariah Cabang Malang, serta hambatan yang ditemui dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* oleh pihak nasabah di BTN Syariah Cabang Malang.

G. Definisi Operasional.

Berikut ini pengertian istilah yang digunakan untuk memberikan batasan-batasan dalam penelitian ini:

1. Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank syariah dalam penelitian ini adalah Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang.
2. *Murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Pada penelitian ini pembiayaan *murabahah* berupa pembiayaan untuk pemilikan rumah (KPR BTN Syariah).
3. *Force majeure* adalah suatu keadaan memaksa atau darurat, di mana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakan prestasinya. Pada penelitian ini pihak yang terhalang untuk melaksanakan prestasi adalah pihak nasabah, karena adanya keadaan memaksa yang bersifat relatif, seperti nasabah di PHK dan nasabah sakit.

4. Restrukturisasi Pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain dapat melalui: penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), penataan kembali (*restructuring*).



BAB IV

PENANGANAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH YANG DISEBABKAN FORCE MAJEURE PIHAK NASABAH

A. Gambaran Umum Bank Tabungan Negara Syariah

1. Sejarah Bank Tabungan Negara Syariah

BTN Syariah merupakan Unit Usaha Syariah dari BTN konvensional, dimana pada tanggal 12 Desember 2003 manajemen PT Bank Tabungan Negara (Persero) melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturisasi Bank BTN, manajemen Bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka Unit Usaha Syariah agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah.⁷²

Selanjutnya PT Bank Tabungan Negara (Persero) pada Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 16 Januari 2004 dan berdasarkan perubahan Anggaran Dasar dengan akta No. 29 tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emy Sulistyowati, S.H. notaris di Jakarta dibentuk Unit Usaha Syariah yang ditandai dengan terbentuknya divisi syariah berdasarkan Ketetapan Direksi No. 14/DIR/DSYA/2004. Dengan dibentuknya Unit Usaha Syariah ini juga memperkuat tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah lainnya. Selanjutnya Unit Usaha Syariah dari BTN Konvensional tersebut disebut dengan BTN Syariah.⁷³

⁷² Cholidah Hanum, **Strategi Bank BTN Syariah dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)**, Skripsi tidak diterbitkan, Jakarta, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2009, hlm. 45.

⁷³ Ibid, hlm. 46.

Dalam pelaksanaan kegiatan usahanya, Unit Usaha Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat, dan pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Divisi Syariah, dan Pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan Prinsip Syariah. Pada Bulan November 2004 untuk pertama kalinya dibentuk struktur organisasi BTN Syariah, dimana setiap Kantor Cabang Syariah dipimpin oleh seorang Kepala Cabang yang bertanggung jawab kepada Kepala Divisi Syariah.⁷⁴

Pada tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat No. 6/1350/DPbs dari Bank Indonesia mengenai persetujuan pembukaan Kantor Cabang Syariah Bank BTN. Dengan demikian pada tanggal 15 Desember diperingati secara resmi sebagai hari lahir BTN Syariah.⁷⁵ Meskipun demikian, BTN Syariah yang merupakan *Strategic Business Unit* (SBU) dari BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah (KCS) pertama di Jakarta, yakni di Gedung Menara Bank BTN lantai 2, Jalan Gajah Mada Jakarta. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, selain itu adanya Fatwa Majelis Ulama Indonesia tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004.⁷⁶

⁷⁴ Ibid, hlm. 46.

⁷⁵ Ibid, hlm. 47.

⁷⁶ PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Profil BTN Syariah** (online), <http://www.btn.co.id/Syariah/Tentang-Kami/Profil-BTN-Syariah.aspx>, (21 November 2013).

Sedangkan pembukaan Kantor Cabang Syariah di Malang dilakukan oleh BTN pada tanggal 1 Desember 2005 yang ditandai dengan penandatanganan prasasti oleh Direktur BTN Iqbal Latanro yang disaksikan oleh Wakil Walikota Malang Drs Bambang Priyo Utomo, dan KH Ali Maschan Musa (Ketua PWNU Jawa Timur).⁷⁷

2. Tujuan Pendirian Bank Tabungan Negara Syariah⁷⁸

1. Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
2. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank.
3. Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
4. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

3. Visi dan Misi Bank Tabungan Negara Syariah⁷⁹

Visi dan Misi Bank BTN Syariah sejalan dengan Visi Bank BTN yang merupakan *Strategic Business Unit* dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai

⁷⁷ PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **BTN Syariah Hadir di Malang** (online), <http://www.btn.co.id/ContentPage/Berita/BTN-Syariah-Hadir-di-Malang-28-10-09-11-48-51.aspx>, (21 November 2013).

⁷⁸ PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Profil BTN Syariah** (online), <http://www.btn.co.id/Syariah/Tentang-Kami/Profil-BTN-Syariah.aspx>, (21 November 2013).

⁷⁹ PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Visi & Misi** (online), <http://www.btn.co.id/Syariah/Tentang-Kami/Visi---Misi.aspx>, (21 November 2013).

pelengkap dari bisnis perbankan di mana secara konvensional tidak dapat terlayani.

a. Visi Bank Tabungan Negara Syariah

Menjadi *Strategic Business Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama.

b. Misi Bank Tabungan Negara Syariah

1. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
2. 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.
3. Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.
4. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

4. Produk dan Jasa Bank Tabungan Negara Syariah

Produk dan Jasa Bank Tabungan Negara Syariah, meliputi:⁸⁰

- a. Produk Dana, terdiri dari:

⁸⁰ PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Agenda 2013 BTN Syariah**.

1. Giro BTN iB adalah simpanan dana Perorangan/Korporasi untuk memperlancar aktivitas bisnis dan penarikan dana dapat dilakukan dengan cek/bilyet giro atau sarana pemindahan buku lainnya. Akad yang digunakan sesuai syariah yaitu *Wadi'ah*, bank tidak menjanjikan bagi hasil tetapi boleh memberikan bonus yang menguntungkan bagi nasabah.
2. Giro BTN Prima iB adalah giro yang bersifat investasi atau berjangka yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu dengan imbalan bagi hasil yang disepakati. Akad yang digunakan adalah akad *mudharabah*.
3. Tabungan BTN Batara iB adalah produk simpanan dana yang bebas biaya administrasi bulanan. Akad yang digunakan adalah akad *wadi'ah*, bank tidak menjanjikan bagi hasil tetapi dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.
4. Tabungan BTN Prima iB adalah produk simpanan dana dengan biaya administrasi Rp 7.500 per bulan. Akad yang digunakan adalah akad *mudharabah* (investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.
5. Tabungan Haji BTN iB adalah media penyimpanan dana dalam rupiah untuk biaya perjalanan haji (BPIH).
6. Tabunganku iB adalah produk tabungan perorangan dengan syarat yang mudah dan ringan. Diterbitkan secara bersma-sama oleh

bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Akad yang digunakan adalah akad *wadi'ah*, bank tidak menjanjikan bagi hasil tetapi dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

7. Deposito BTN iB adalah produk penyimpanan dana dalam bentuk simpanan deposito, jangka waktu sesuai pilihan/keinginan nasabah.

8. Deposito *on Call* BTN iB adalah produk penyimpanan dana dalam bentuk simpanan deposito. Jangka waktu harian dan hanya dapat diambil saat jatuh tempo.

b. Jasa dan Layanan

1. ATM Batara merupakan fasilitas layanan kartu yang memberikan kemudahan bagi nasabah melalui mesin ATM seperti tarik tunai, pembayaran tagihan dan sebagainya, dapat dilakukan di semua jaringan ATM Link dan ATM bersama.

2. *Payroll* merupakan layanan bagi perusahaan, lembaga atau perorangan dalam mengelola pembayaran gaji, THR, bonus, dan kebutuhan finansial lainnya yang bersifat rutin bagi karyawan.

3. Kiriman Uang merupakan fasilitas layanan pengiriman uang dalam bentuk rupiah dan mata uang asing lainnya kepada pihak lain di suatu tempat, dalam dan luar negeri.

4. *Payment Point* merupakan fasilitas layanan bagi nasabah untuk memudahkan dalam membayar tagihan rutin, seperti tagihan telepon, telepon seluler, listrik, air, dan pajak.
5. Penerimaan Biaya Perjalanan Ibadah Haji merupakan fasilitas yang memberikan kepastian keberangkatan ibadah haji dengan sistem *online* dari SISKOHAT.
6. Program Pengembangan Operasional merupakan fasilitas yang diberikan Bank dengan melakukan kerjasama untuk pemberian Program Pengembangan Operasional berupa barang, jasa, atau fasilitas lainnya yang dapat diberikan di awal maupun di akhir kerjasama yang nilainya dihitung seperti tambahan Jasa Giro maupun Nisbah/bagi hasil Deposito.
7. *SPP Online* merupakan layanan bagi Perguruan Tinggi/Sekolah dalam menyediakan *delivery channel* menerima setoran biaya-biaya pendidikan secara *online*.

c. Produk Pembiayaan

1. KPR BTN iB dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor iB
 - a. Akad yang dipergunakan adalah akad *murabahah*, dengan tingkat harga dan margin yang disepakati bersama.
 - b. Bank BTN membeli rumah, apartemen, atau kendaraan bermotor yang diinginkan nasabah dan menjualnya kepada nasabah dalam tingkat harga dan margin yang telah disepakati bersama. Pembayaran oleh nasabah dilakukan secara *periodic* dengan jumlah tetap sama.

2. Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

- a. Akad yang dipergunakan adalah akad *mudharabah*, dimana Bank BTN menyediakan modal kerja bagi pendanaan nasabah bisnis (*mudharib*).
- b. Kompensasi yang diperoleh Bank BTN berasal dari bagi hasil terhadap pendapatan yang didapat dari kegiatan bisnis yang sedang dibiayai.

3. Pembiayaan Yasa Griya BTN iB

- a. Akad yang dipergunakan adalah akad *musyarakah*, dimana Bank BTN menyediakan produk ini bagi pengembang perumahan dan bisnis sejenis untuk menyediakan modal kerja guna membiayai konstruksi proyek perumahan, termasuk infrastruktur terkait.
- b. Bagi hasil yang diperoleh Bank BTN berasal dari bagi hasil pendapatan nasabah yang dihasilkan dari bisnis yang dibiayai.

4. Pembiayaan KPR Indensya BTN iB

- a. Akad yang dipergunakan adalah akad *istishna*, dimana Bank BTN membeli perumahan yang dibangun oleh suatu pengembang berdasarkan permintaan atau pesanan nasabah. Kemudian Bank BTN menjual perumahan tersebut kepada nasabah dengan harga dan tingkat keuntungan yang telah disepakati.
- b. Sistem pembayaran oleh nasabah dilakukan secara periodik dengan jumlah yang tetap.

5. Pembiayaan Investasi BTN iB

- a. Pembiayaan ini diberikan kepada nasabah lembaga atau perusahaan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal, seperti pembelian mesin, pembangunan atau rehabilitasi gedung, pengadaan peralatan laboratorium, dan lain-lain.
- b. Akad yang dipergunakan dapat menggunakan prinsip akad jual beli (*murabahah*), atau kerja sama (*musyarakah*), dengan sistem pembayaran oleh nasabah dilakukan sesuai *cash flow* yang telah disepakati.

6. Pembiayaan Tunai Emas BTN iB

- a. Pembiayaan jenis pegadaian ini berdasarkan harta nasabah berupa emas sebagai barang yang digadaikan.
- b. Bank BTN mengenakan imbal jasa atas penyimpanan barang gadai (*ujrah*).

7. Pembiayaan Multijasa BTN iB

- a. Pembiayaan dengan akad *qardh*
- b. Dapat digunakan untuk keperluan mendanai berbagai kebutuhan layanan jasa bagi nasabah, seperti: paket biaya pendidikan, paket biaya pernikahan, paket biaya *travelling*, paket biaya umroh/haji plus, paket biaya kesehatan, paket biaya lainnya yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

8. Pembiayaan Multimanfaat BTN iB

- a. Pembiayaan konsumtif perorangan.

- b. Akad *murabahah* yang ditujukan khusus bagi para pegawai dan para pensiunan yang manfaat pensiunnya dibayarkan melalui jasa *payroll* BTN iB dan kolektif.
- c. Pembiayaan ini bertujuan untuk memenuhi keperluan pembelian berbagai jenis barang halal yang dibutuhkan oleh nasabah sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti: barang elektronik, furniture, dan perlengkapan rumah tangga dan barang halal lainnya.

9. Talangan Haji BTN iB

5. Struktur Organisasi Kantor Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang

Setiap organisasi pasti memiliki struktur organisasi yang dibuat sesuai dengan tujuan organisasi masing-masing. Tujuan dibentuknya struktur organisasi adalah untuk mempertegas tugas-tugas, wewenang serta kewajiban unit masing-masing. Dengan demikian dalam menjalankan kegiatan usahanya dapat berjalan dengan efektif dan efisien.

Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang dalam menjalankan kegiatan usahanya di pimpin oleh seorang *Branch Manager* (Kepala Cabang) yang bertugas memimpin kantor cabang dan bertanggung jawab langsung kepada direksi, serta mengambil keputusan-keputusan tertinggi ditingkat cabang. Dalam menjalankan tugasnya tersebut, *Branch Manager* dibantu oleh.⁸¹

⁸¹ Hasil wawancara dengan Bapak M. Riski K, *Human Capital Support Staff* BTN Syariah Cabang Malang, pada tanggal 30 Desember 2013.

- c. *Consumer Deputy Branch Manager*, bertanggung jawab terhadap segala penyaluran pembiayaan, pengumpulan dana, dan tabungan yang berkenaan dengan pencapaian target yang telah ditetapkan. Tanggung jawab yang lain, yakni memberikan laporan pertanggung jawaban kepada pimpinan. *Consumer Deputy Branch Manager* membawahi tiga unit, antara lain *Mortgage and Consumer Financing Unit*, *Consumer Funding and Service Unit*, dan *Customer Care Unit*.
- d. *Commercial Deputy Branch Manager*, bertanggung jawab untuk memimpin dan mengelola, serta mengembangkan bisnis di segmen komersial. *Commercial Deputy Branch Manager* membawahi dua unit, yakni *Housing and Commercial Financing Unit* dan *Commercial Funding and Service Unit*.
- e. *Sub Branch Head Cash Office Head* merupakan bawahan langsung *Branch Manager* yang bertanggung jawab melakukan penyelesaian transaksi pencairan dana pinjaman, fungsi *cash management*, penerbitan daftar tagihan, dan pengelolaan rekening pinjaman.
- f. *Supporting Deputy Branch Manager*, bertanggung jawab untuk mengelola operasional harian kantor cabang, menjamin standar kualitas dalam proses transaksi, administrasi pembiayaan, dan administrasi umum kantor cabang. Selain itu menjamin produktifitas dan kapabilitas pegawai bidang operasional. *Supporting Deputy Branch Manager* membawahi tiga unit, yakni *Operation Unit*, *Accounting Control Unit*, dan *Collection and Workout Unit*.



B. Pembiayaan KPR Bank Tabungan Negara Syariah

Pada produk pembiayaan KPR BTN Syariah, terdapat dua macam pembiayaan KPR BTN Syariah, yakni KPR BTN Platinum iB dan KPR BTN Indent iB. KPR BTN Platinum iB adalah produk pembiayaan BTN Syariah yang ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian rumah, ruko, apartemen baik baru maupun lama. Pada KPR BTN Platinum iB akad yang dipergunakan adalah akad *murabahah* (jual beli), dimana nasabah bebas memilih obyek KPR, sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah dari aspek lokasi maupun harga. Sedangkan KPR BTN indent iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *istishna* (pesanan), diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari bank, yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan dari nasabah.⁸²

Pada dasarnya tidak semua orang dapat mengajukan permohonan pembiayaan KPR BTN Syariah, tetapi hanya pemohon yang memenuhi syarat sebagai berikut, yakni Warga Negara Indonesia yang telah berusia 21 tahun atau telah menikah, kemudian ketika pembiayaan lunas usia pemohon tidak lebih dari 65 tahun. Selanjutnya, minimal masa kerja pemohon satu tahun, berpenghasilan dan mampu membayar angsuran setiap bulan hingga lunas.⁸³

Adapun dokumen yang harus dilengkapi oleh pemohon pembiayaan KPR BTN Syariah, antara lain:⁸⁴

⁸² PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Brosur Produk Pembiayaan KPR BTN iB.**

⁸³ PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Brosur KPR BTN iB.**

⁸⁴ PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Brosur Syarat Pembiayaan KPR BTN Syariah 2013**

a. Persyaratan Umum Wajib

1. Maksimal pembiayaan 80% dari harga jual untuk rumah baru dan 70% untuk rumah second dan tipe > 70.
2. Aplikasi permohonan dari BTN Syariah.
3. Fotokopi KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai/Belum Nikah.
4. Pasphoto 3x4 pemohon dan pasangan (suami/istri) yang terbaru 1 lembar (hitam putih/berwarna).
5. Fotokopi rekening Koran Tabungan Bank lain (minimal 6 bulan terakhir).
6. NPWP dan SPT Tahunan.
7. Fotokopi legalitas objek rumah yang dibeli (sertifikat, IMB, PBB), sedangkan untuk rumah second (fotokopi Kartu Keluarga dan KTP Penjual).
8. Rencana Anggaran Biaya (khusus untuk renovasi rumah)

b. Persyaratan Wajib *Fix Income*

1. Slip gaji atau Surat Keterangan Penghasilan selama 3 bulan terakhir (suami dan istri) yang disahkan oleh instansi yang berwenang.
2. Surat keterangan bekerja dari perusahaan calon nasabah (suami dan istri) bekerja/SK Pengangkatan terakhir.

c. Persyaratan Wajib *Non Fix Income*

1. Fotokopi Akta Perusahaan, izin usaha, SIUP, TDP, NPWP (untuk wiraswasta).

2. Laporan Keuangan/Catatan Keuangan minimal selama 3 bulan terakhir (untuk wiraswasta).
3. Izin Praktek (untuk dokter/profesi lainnya).

Selanjutnya terdapat syarat pembiayaan KPR BTN Syariah terkait biaya-biaya yang harus dibayar oleh nasabah, antara lain: satu atau dua kali blokir angsuran yang disesuaikan dari hasil rekomendasi BTN Syariah, biaya notaris untuk pengikatan akad dan akta-akta lainnya sebesar Rp 200.000,00 biaya SKMHT/APHT, biaya *appraisal*, premi asuransi jiwa, premi asuransi kebakaran, saldo tabungan minimum sebesar Rp 100.000,00, dan biaya administrasi sebesar $0,75\% \times \text{KPR}$.⁸⁵

C. Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah karena *Force Majeure* yang dialami oleh Nasabah di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang

Dalam setiap hubungan bisnis antara para pelaku usaha perselisihan atau sengketa tak jarang timbul diantara keduanya. Hal ini kerap kali juga terjadi di perbankan syariah, mengingat dalam keseluruhan aktivitasnya selalu melekat risiko. Risiko muncul ketika terdapat lebih dari satu kemungkinan hasil (*out come*), dan hasil yang paling akhir ini tidak dapat diketahui.⁸⁶ Sengketa adalah salah satu risiko dari transaksi (akad) bisnis, termasuk bisnis dengan sistem syariah, dan risiko yang dimaksud berupa

⁸⁵ PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Brosur Syarat Pembiayaan KPR BTN Syariah 2013**

⁸⁶ Tariqullah Khan, Habib Ahmed, **Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah**, Bumi Aksara, Jakarta, 2008, hlm.9

ingkar janji (*wanprsetasi*)/melanggar hukum, atau adanya perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*).⁸⁷

Wanprestasi diartikan sebagai keadaan pihak (atau pihak-pihak) yang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara pihak-pihak.⁸⁸ Sedangkan perbuatan melawan hukum meliputi: perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, atau perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.⁸⁹

Permasalahan atau sengketa yang terjadi di perbankan syariah, salah satunya disebabkan oleh penggunaan akad penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan kepada nasabah yang membutuhkan. Akad penyaluran dana tersebut pada umumnya telah dibuat dalam suatu bentuk formulir yang dibuat oleh salah satu pihak atau dengan kata lain akad tersebut merupakan kontrak baku. Kontrak baku adalah suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan sering kali kontrak tersebut sudah tercetak (*boilerplate*) dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani, umumnya para pihak hanya mengisikan data-data informatif tertentu saja

⁸⁷ Jaih Mubarak, **Hukum Ekonomi Syariah-Akad Mudharabah**, FOKUSMEDIA, Bandung, 2013, hlm.4.

⁸⁸ Ibid, hlm.4.

⁸⁹ Ibid, hlm.4.

dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-klausulanya, dimana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausula-klausula yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku sangat berat sebelah.⁹⁰

Apabila ditelaah lebih lanjut, akad yang merupakan kontrak baku tersebut memang dapat memicu timbulnya sengketa antara pihak bank dengan nasabah, karena nasabah cenderung hanya memiliki sedikit kesempatan bahkan justru tidak sama sekali untuk melakukan negosiasi serta mengubah klausula-klausula yang dibuat oleh pihak bank, sehingga nasabah selalu berada di posisi yang lemah dan mau tidak mau nasabah menyetujui semua klausula-klausula di dalam akad yang telah dibuat oleh bank atau dengan kata lain akad tersebut berat sebelah.

Berdasarkan hasil penelitian di BTN Syariah Cabang Malang, dapat diketahui bahwa permasalahan yang sering terjadi, timbul pada pelaksanaan akad *murabahah*, dalam hal ini untuk fasilitas pembiayaan KPR. Adapun yang menjadi penyebab utama munculnya permasalahan tersebut dalam Pembiayaan KPR BTN Syariah adalah tidak terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak yang telah ditentukan dalam akad. Tidak terpenuhinya hak dan kewajiban tersebut disebabkan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak nasabah. Pada dasarnya di dalam Akad Pembiayaan KPR BTN Syariah telah ditentukan sebelumnya mengenai klausula wanprestasi, yakni

⁹⁰ Munir Fuady, **Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 98.

nasabah dinyatakan wanprestasi apabila tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam Akad ini.⁹¹

Dalam praktik, pelanggaran banyak terjadi disebabkan nasabah tidak membayar angsuran yang telah menjadi kewajibannya kepada pihak bank pada waktu yang telah ditetapkan sebelumnya di dalam akad. Dengan adanya hal tersebut, tentunya menyebabkan pembiayaan *murabahah* yang diaplikasikan untuk pembiayaan KPR menjadi bermasalah. Adapun yang dimaksud dengan pembiayaan bermasalah adalah suatu kondisi pembiayaan, dimana ada suatu penyimpangan utama dalam pembayaran kembali pembiayaan yang menyebabkan kelambatan dalam pengembalian, atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensial *loss*.⁹²

Terkait pembiayaan *murabahah* bermasalah tersebut, berdasarkan hasil wawancara dengan *Collection Staff* BTN Syariah Cabang Malang, terdapat faktor-faktor yang menyebabkan munculnya kasus pembiayaan *murabahah* bermasalah. Adapun kasus yang pernah ditangani oleh pihak BTN Syariah Cabang Malang, seperti:⁹³

1. Nasabah mengalami permasalahan ekonomi, biasanya disebabkan nasabah *resign*, nasabah di PHK, nasabah bangkrut, dan usaha yang dijalankan oleh nasabah mengalami penurunan omset,

⁹¹ PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Format Akad Pembiayaan KPR BTN Syariah**, Pasal 13.

⁹² Bagya Agung Prabowo, loc.cit, hlm. 129.

⁹³ Hasil wawancara dengan Bapak Ndaru Perdana, *Collection Staff* BTN Syariah Cabang Malang pada tanggal 5 Desember 2013.

2. Perceraian suami istri,
3. Nasabah sakit parah,
4. Karakter nasabah tidak baik.

Apabila dikaitkan dengan kasus-kasus yang ditangani oleh BTN Syariah Cabang Malang tersebut, maka kasus yang termasuk *force majeure* yang bersifat relatif adalah nasabah tidak dapat melaksanakan kewajibannya karena nasabah mengalami permasalahan ekonomi, yang disebabkan nasabah *resign*, nasabah di PHK, nasabah bangkrut, dan usaha yang dijalankan oleh nasabah mengalami penurunan omset, serta nasabah sakit parah.

Di dalam klausula-klausula Akad KPR BTN Syariah, pada dasarnya tidak ditemukan klausula yang mengatur secara khusus tentang *force majeure*. Tetapi terdapat klausula yang mengatur secara eksplisit keadaan-keadaan yang dapat dikategorikan sebagai *force majeure* yang bersifat relatif, yakni terdapat pada pasal 16 Akad KPR BTN Syariah tentang Penagihan Seketika Seluruh Utang Murabahah dan Pengosongan Rumah. Isi klausul tersebut adalah:⁹⁴

Pasal 16 ayat 1

Menyimpang dari jangka waktu Pembiayaan sebagaimana ditentukan dalam pasal 1 huruf h, BANK berhak mengakhiri jangka waktu Pembiayaan dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atau seluruh sisa Utang yang timbul dari Akad ini dan NASABAH wajib membayar dengan seketika dan sekaligus melunasi sisa Utang yang ditagih oleh BANK atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan Pembiayaan, bila NASABAH ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan di bawah ini, yaitu:

⁹⁴ PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Format Akad Pembiayaan KPR BTN Syariah**, Pasal 16 ayat 1.

- a. NASABAH wanprestasi, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 13.
- b. NASABAH tidak mungkin lagi atau diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban di dalam Akad ini, karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut:
 1. NASABAH diberhentikan dari Kantor/Instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman Pidana, mendapat cacat badan, sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat dipekerjakan lagi, dipindahkan ke kota/daerah lain atau ke luar negeri, perusahaan tempat NASABAH bekerja, atau
 2. NASABAH telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wakil atau kuratornya.
- c. NASABAH membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan jaminan atas Pembiayaan yang telah diterima.
- d. Rumah yang diberikan oleh NASABAH sebagai jaminan Pembiayaan telah musnah.
- e. NASABAH tidak atau lalai memperpanjang jangka waktu hak atas tanah/Rumah yang dijaminkan kepada BANK, sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebelum jangka waktu hak tersebut habis.
- f. Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau bukti kepemilikan atas jaminan yang diserahkan oleh NASABAH kepada BANK terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala segi atau NASABAH lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya kepada BANK.
- g. NASABAH gagal dalam memenuhi atau NASABAH bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan Kantor tempat bekerja.
- h. Setiap sebab atau kejadian apapun antara lain perubahan bidang moneter, keuangan, atau politik nasional yang mempengaruhi kegiatan bisnis pada umumnya dan menurut pertimbangan bisnis BANK tidak mungkin lagi meneruskan fasilitas Pembiayaan yang diberikan baik sementara maupun untuk seterusnya, sehingga menjadi layak bagi BANK untuk melakukan penagihan seketika seluruh sisa utang guna melindungi kepentingan-kepentingannya.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 16 tersebut, maka ketentuan yang termasuk dalam keadaan-keadaan *force majeure* yang bersifat relatif adalah ketentuan pasal 16 ayat 1 point b. Apabila ditelaah lebih lanjut, pengaturan keadaan-keadaan *force majeure* yang bersifat relatif pada pasal 16 ayat 1 point b di dalam akad tersebut kurang tepat, karena jika dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdara yang terdiri dari:

1. adanya kesepakatan kedua belah pihak
2. kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
3. Hal tertentu, dan
4. Kausa yang halal.

Ketentuan pasal 16 ayat 1 point b bertentangan dengan kausa yang halal.

Hal ini disebabkan meskipun pasal 1320 KUHPerdara tidak memberikan penjelasan mengenai kausa yang halal itu sendiri, tetapi pada pasal yang lain, yakni pasal 1337 KUHPerdara diatur mengenai kausa yang terlarang.

Adapun isi pasal 1337 KUHPerdara, sebagai berikut, “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan, baik atau ketertiban umum”.

Berdasarkan isi pasal 1337 KUHPerdara tersebut, maka suatu akad yang merupakan kontrak baku, klausula-klausulanya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Suatu klausula dikatakan bertentangan dengan undang-undang apabila isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Selanjutnya jika ketentuan dalam akad tersebut dianalisis, khususnya ketentuan mengenai nasabah yang mengalami keadaan *force majeure* yang bersifat relatif, seperti nasabah di PHK, sakit, maupun peristiwa lainnya, pengaturan tersebut dapat dikatakan bertentangan dengan hukum yang berlaku, dalam hal ini bertentangan dengan hukum islam, yakni sebagaimana yang telah diatur di dalam Al Qur'an. Hal ini dikarenakan nasabah yang berada dalam keadaan sulit, tidak dapat melaksanakan kewajiban tepat waktu sebagaimana yang telah ditentukan di dalam akad akibat peristiwa yang terjadi diluar

kekuasaannya. Sehingga oleh karenanya nasabah yang mengalami keadaan sulit tadi sepatutnya diberikan kelapangan atau ditunda pembayaran utangnya sampai nasabah tersebut sanggup kembali.

Adapun landasan hukum yang membolehkan nasabah untuk menunda pembayaran apabila terjadi hal-hal di luar kekuasaannya yang menyebabkan nasabah mengalami kesulitan untuk melaksanakan kewajibannya, landasan hukum tersebut, seperti Firman Allah QS Al Baqarah ayat 280, *“dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan”*. Selain itu, diatur pula di dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pada ketentuan keenam, yakni mengenai kepailitan nasabah, dimana jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Selanjutnya maksud dari pelarangan bertentangan dengan kesusilaan adalah jika terdapat klausula yang sangat berat sebelah dalam suatu kontrak baku, apalagi jika pihak yang kepadanya disodorkan formulir kontrak tersebut berada dalam keadaan tidak berdaya, seperti kecilnya kesempatan memilih untuk membuat kontrak dengan pihak lainnya, maka klausula tersebut dapat dianggap bertentangan dengan prinsip-prinsip kesusilaan.⁹⁵

Kemudian maksud pelarangan bertentangan dengan ketertiban umum adalah apabila suatu kontrak baku yang berat sebelah, baik dengan klausula eksemisi atau tidak, terlepas ada atau tidaknya unsur pengaruh tidak pantas,

⁹⁵ Munir Fuady, op.cit, hlm. 80.

atau unsur penyalahgunaan keadaan, sangat mungkin kontrak yang demikian dianggap bertentangan dengan unsur ketertiban umum.⁹⁶

Dengan demikian klausula pada pasal 16 mengenai penagihan seluruh utang *murabahah* dan pengosongan rumah di dalam akad pembiayaan KPR BTN Syariah bertentangan dengan kausa yang halal. Menurut pasal tersebut, bank berhak mengakhiri jangka waktu seketika pembiayaan dan dapat seketika menagih pelunasan sekaligus atau seluruh sisa utang, serta nasabah berkewajiban membayar seketika dan sekaligus melunasi sisa utang yang ditagih oleh bank. Padahal seharusnya apabila merujuk pada QS Al Baqarah ayat 280, nasabah yang berada dalam keadaan sulit atau sukar harus diberikan kelapangan sampai nasabah tersebut sanggup membayar utangnya.

Berdasarkan pasal 2 ayat 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, dijelaskan bahwa dalam melaksanakan jasa perbankan melalui kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana, dan pelayanan jasa bank, Bank wajib memenuhi Prinsip Syariah. Selanjutnya pada pasal 2 ayat 3 PBI No:10/16/PBI/2008, diterangkan bahwa Pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pokok Hukum Islam antara lain prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), dan

⁹⁶ Ibid, hlm.80-81.

universalisme (*alamiyah*) serta tidak mengandung *gharar*, *maysir*, *riba*, *zalim* dan objek haram.

Dengan telah diaturnya atau dibatasinya keadaan-keadaan yang apabila dilanggar memberikan konsekuensi kepada nasabah untuk membayar dengan seketika dan sekaligus melunasi sisa utang yang ditagih oleh bank, hal ini menimbulkan rasa ketidakadilan bagi salah satu pihak, dalam hal ini nasabah. Sehingga apabila dikaitkan dengan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pasal 2 ayat 3 PBI No: 10/16/PBI/2008, bank syariah dalam menyalurkan dana wajib tidak mengandung *zalim*. Dengan demikian seharusnya suatu ketentuan-ketentuan di dalam akad tidak boleh menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya. Dan apabila ternyata akad tersebut mengandung *zalim*, maka bank tersebut dalam praktiknya tidak menerapkan prinsip syariah yang merupakan suatu kewajiban bagi bank syariah.

Namun apabila ditinjau dari sisi lain, dengan semakin pesatnya perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi dewasa ini, menjadikan praktik bisnis, khususnya praktik jasa keuangan perbankan syariah ikut berkembang pesat di Indonesia. Keadaan demikian tentunya memberikan implikasi terhadap penggunaan kontrak baku, dimana dalam praktik kegiatan bisnis, kontrak baku sangat diperlukan dalam rangka mempermudah kegiatan bisnis. Hal ini disebabkan kontrak baku jauh lebih efisien baik dari segi waktu maupun biaya dibandingkan harus menyusun kontrak sendiri dengan pihak nasabah, dimana waktu yang diperlukan pasti sangat lama dan biaya yang tidak sedikit, karena tidak mudah untuk

mencapai kata sepakat, mengingat adanya proses tawar menawar atau negosiasi antara kedua belah pihak.

Di sisi lain, pada dasarnya penggunaan kontrak baku dewasa ini tidak terlalu menjadi persoalan secara hukum karena kontrak baku sudah menjadi kebutuhan dalam praktik dan sudah menjadi kebiasaan sehari-hari. Persoalan muncul manakala kontrak baku mengandung unsur-unsur yang tidak adil (berat sebelah) bagi salah satu pihak, sehingga apabila hal yang demikian dibenarkan oleh hukum, akan sangat menyentuh rasa keadilan dalam masyarakat.⁹⁷

Dalam suatu hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah bukan suatu hal yang tidak mungkin timbul perselisihan terkait pembiayaan bermasalah diantara keduanya, dan hal ini sulit sekali untuk dihindari. Ketika bank syariah setuju untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah, maka disana selalu ada risiko yang melekat, yakni risiko berupa pengembalian pembiayaan tidak kembali tepat pada waktu yang telah ditentukan. Untuk mencegah terjadinya pembiayaan yang tidak kembali tersebut, bank syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya berusaha untuk meminimalisir jumlah pembiayaan bermasalah. Hal ini merujuk pada ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 8/21/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, khususnya pasal 2 ayat 2 dijelaskan bahwa Pengurus Bank wajib menilai, memantau dan mengambil langkah-langkah antisipasi agar kualitas aktiva senantiasa dalam keadaan lancar.

⁹⁷ Munir Fuady, op.cit, hlm. 79.

Pada pasal selanjutnya, yakni pasal 3 diterangkan bahwa, penilaian kualitas sebagaimana dimaksud pada pasal 2 ayat 2 dilakukan terhadap aktiva produktif dan aktiva non produktif. Menurut pasal 7 PBI No: 8/21/2006 tersebut, penilaian terhadap kualitas aktiva produktif wajib dinilai secara bulanan. Adapun parameter penilaian terhadap kualitas aktiva produktif diatur pada pasal 9 ayat 1 PBI No: 8/21/2006, yakni kualitas aktiva produktif dalam bentuk pembiayaan dinilai berdasarkan: prospek usaha, kinerja (*performance*) nasabah, dan kemampuan membayar. Mengenai kualitas pembiayaan sendiri ditetapkan menjadi 5 (lima) golongan yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet.⁹⁸

Aktiva produktif menurut pasal 1 angka 3 PBI No: 9/9/2007 tentang Perubahan atas PBI No: 8/21/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah adalah penanaman dana bank baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memperoleh penghasilan, dalam bentuk pembiayaan, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada transaksi rekening administratif, Sertifikat *Wadiah* Bank Indonesia serta bentuk penyediaan dana lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu. Sedangkan aktiva non produktif menurut pasal 1 angka 23 PBI No: 9/9/2007 adalah aset bank selain aktiva produktif yang memiliki potensi kerugian, antara lain dalam bentuk agunan yang diambil alih, properti terbengkalai, rekening antar kantor, dan *suspense account*, serta persediaan.

⁹⁸ Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, pasal 9 ayat 2.

Dikarenakan penelitian ini hanya mengkaji tentang pembiayaan, maka yang dimaksud pembiayaan menurut PBI No: 9/9/2007 adalah penyediaan dana atau tagihan /piutang yang dapat dipersamakan dengan itu berupa:⁹⁹

- a. transaksi investasi dalam akad *Mudharabah* dan/atau *Musyarakah*;
- b. transaksi sewa dalam akad *Ijarah* atau sewa dengan opsi perpindahan hak milik dalam akad *Ijarah Muntahiyah bit Tamlik*;
- c. transaksi jual beli dalam akad *Murabahah*, *Salam*, dan *Istishna'*;
- d. transaksi pinjam meminjam dalam akad *Qardh*; dan
- e. transaksi multijasa dengan menggunakan akad *Ijarah* atau *Kafalah* berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah pembiayaan yang mewajibkan nasabah pembiayaan untuk melunasi hutang/kewajibannya dan/atau menyelesaikan investasi *mudharabah* dan/atau *musyarakah* dan hasil pengelolaannya sesuai dengan akad.

Dengan merujuk pada paparan di atas, berdasarkan hasil penelitian di BTN Syariah Cabang Malang, maka pada dasarnya BTN Syariah Cabang Malang dalam menjalankan kegiatan usahanya telah mendasarkan kegiatan usahanya sesuai dengan aturan yang berlaku bagi bank syariah, hal ini dapat diketahui dari BTN Syariah Cabang Malang dalam memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah selalu melakukan penilaian, pemantauan, serta mengambil langkah-langkah antisipasi agar kualitas aktiva, yakni salah satunya berupa pembiayaan *murabahah* agar senantiasa dalam keadaan lancar. Agar tidak terjadi pembiayaan *murabahah* bermasalah, BTN Syariah Cabang Malang telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan

⁹⁹ Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/2007 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Pasal 1 angka 4.

kegiatan usahanya, seperti melakukan analisis mendalam terhadap calon nasabah penerima fasilitas pembiayaan *murabahah*, serta setelah terealisasinya pembiayaan *murabahah* Pihak BTN Syariah Cabang Malang juga melakukan pemantauan dan pengawasan secara terus-menerus terhadap nasabah yang diwakili oleh *Collection Staff*.

Tetapi meskipun telah dilakukannya upaya-upaya untuk meminimalisir pembiayaan *murabahah* bermasalah tersebut, tak jarang masih terdapat nasabah yang tidak mampu membayar angsuran dengan berbagai sebab, salah satunya yang sering ditemui yaitu nasabah mengalami *force majeure* yang bersifat relatif, seperti nasabah di PHK maupun *resign*, nasabah bangkrut, usaha yang dijalankan nasabah mengalami penurunan omset, serta nasabah sakit parah.¹⁰⁰ Dengan adanya pembiayaan *murabahah* bermasalah tersebut, maka diperlukan suatu upaya penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah untuk menghindarkan kerugian bagi BTN Syariah Cabang Malang.

Menurut akad KPR BTN Syariah antara Bank Tabungan Negara (Persero) dengan nasabah, apabila nasabah tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana disepakati dalam akad ini, baik itu karena wanprestasi maupun sebab lainnya sebagaimana diatur dalam pasal 16 akad KPR BTN Syariah, maka tindakan-tindakan penanganan sebagaimana diatur di dalam akad yang dilakukan oleh BTN Syariah ketika terjadi pembiayaan *murabahah* bermasalah, meliputi:

¹⁰⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Ndaru Perdana, *Collection Staff* BTN Syariah Cabang Malang pada tanggal 3 Desember 2013.

1. Tindakan pertama yang dilakukan oleh bank adalah memberikan peringatan baik secara lisan maupun dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat nasabah. Namun apabila peringatan tersebut tidak diindahkan oleh nasabah, bank selanjutnya memberikan peringatan dalam bentuk pemasangan Papan Peringatan (Plank), stiker atau dengan cara apapun yang ditempelkan atau dituliskan pada jaminan pembiayaan.¹⁰¹
2. Selanjutnya apabila nasabah setelah mendapat peringatan dari bank, dan ternyata nasabah tidak dapat melunasi sisa utang yang seketika ditagih oleh bank, maka bank berhak memerintahkan kepada nasabah dan nasabah wajib untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah dijaminkan oleh nasabah kepada bank, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah bank, tanpa syarat dan ganti rugi apapun juga.¹⁰²
3. Apabila nasabah ternyata tidak mengosongkan rumah berikut tanahnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah bank, maka bank berhak meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan nasabah dari rumah untuk mengosongkan rumah tersebut.¹⁰³
4. Bagi nasabah yang wanprestasi maupun nasabah yang tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi

¹⁰¹ PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Format Akad Pembiayaan KPR BTN Syariah**, Pasal 13 ayat 2.

¹⁰² PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Format Akad Pembiayaan KPR BTN Syariah**, Pasal 16 ayat 2.

¹⁰³ PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Format Akad Pembiayaan KPR BTN Syariah**, Pasal 16 ayat 3.

kembali pembiayaan dan atas dasar itu nasabah menyerahkan rumah yang dijadikan jaminan pembiayaan kepada bank, maka setelah memperingatkan nasabah, bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut: melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, melaksanakan penjualan terhadap barang jaminan berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh nasabah, dan menetapkan harga penjualan dengan harga yang dianggap baik oleh bank.¹⁰⁴

5. Hasil eksekusi dan atau penjualan rumah jaminan tersebut, diprioritaskan untuk melunasi seluruh utang nasabah kepada bank, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan oleh bank guna melaksanakan penjualan atau eksekusi rumah jaminan dan apabila masih ada sisa, maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kepada nasabah.¹⁰⁵
6. Dan apabila hasil eksekusi atau penjualan rumah jaminan pembiayaan jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi sisa utang nasabah kepada bank, maka sesuai dengan ketentuan atau peraturan yang berlaku, bank berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa utang dan penjualan harta lain milik nasabah.¹⁰⁶

Berdasarkan hasil wawancara dengan *Collection Staff* BTN Syariah Cabang Malang, apabila dalam praktik terjadi pembiayaan *murabahah* bermasalah, maka para pihak, yakni BTN Syariah Cabang Malang dengan

¹⁰⁴ PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Format Akad Pembiayaan KPR BTN Syariah**, Pasal 17 ayat 1 dan 2.

¹⁰⁵ PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Format Akad Pembiayaan KPR BTN Syariah**, Pasal 17 ayat 5.

¹⁰⁶ PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Format Akad Pembiayaan KPR BTN Syariah**, Pasal 17 ayat 6.

nasabah yang mengalami *force majeure* yang bersifat relatif akan mencari penyelesaian terhadap permasalahan yang dihadapi. Tindakan yang dilakukan oleh BTN Syariah dalam rangka menangani pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan nasabah mengalami *force majeure*, dikelompokkan dalam dua tahapan, yakni:

1. upaya penyelamatan pembiayaan *murabahah* bermasalah, dan
2. upaya penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah.

Pada dasarnya sebelum dilakukan tindakan penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah, Pihak BTN Syariah Cabang Malang akan melakukan pengkategorian nasabah terkait kemampuannya dalam membayar angsuran. Adapun kategori nasabah tersebut, antara lain:¹⁰⁷

1. Nasabah mampu membayar tetapi tidak mau membayar.
2. Nasabah tidak mampu membayar dan tidak mau membayar.
3. Nasabah mampu dan mau membayar.
4. Nasabah tidak mampu membayar tetapi mau membayar.

Berdasarkan kategori tersebut apabila dikaitkan dengan nasabah yang tidak mampu membayar karena mengalami *force majeure* yang bersifat relatif, maka Pihak BTN Syariah Cabang Malang mengkategorikan nasabah yang tidak mampu membayar karena mengalami *force majeure* yang bersifat relatif ke dalam kategori keempat yaitu nasabah tidak mampu membayar tetapi mau membayar.

Meskipun nasabah mengalami *force majeure* yang bersifat relatif, hal ini tidak serta merta membebaskan nasabah untuk tidak melaksanakan

¹⁰⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Ndaru Perdana, *Collection Staff* BTN Syariah Cabang Malang pada tanggal 3 Desember 2013.

kewajibannya, tetapi nasabah tersebut tetap diharuskan melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam akad. Hal ini disebabkan merujuk dari beberapa asas perjanjian (akad) dalam hukum kontrak syariah, seperti ditinjau menurut asas kebebasan berkontrak (*mabda' hurriyah at-ta'aqud*), dimana para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan bentuk dan isi perikatan, apabila para pihak tersebut sepakat maka perikatan tersebut mengikat para pihak yang menyepakatinya, dan konsekuensinya para pihak harus melaksanakan segala hak dan kewajibannya.¹⁰⁸ Ketentuan asas kebebasan berkontrak tersebut didasarkan pada QS Al Maidah ayat 1, "*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu [Aqad (perjanjian) mencakup: janji prasetia hamba kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya]....*"

Selain itu terdapat asas lain yang menjadi dasar nasabah tetap diharuskan melaksanakan kewajibannya, yakni asas perjanjian itu mengikat, dimana asas ini merujuk pada Hadits Nabi riwayat Bukhari, Tirmizi, dan al Hakim, "*Orang-orang muslim itu terikat kepada perjanjian-perjanjian (Klausul-klausul) mereka, kecuali perjanjian (klausul) yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram*".¹⁰⁹ Berdasarkan hadits tersebut, dapat diketahui bahwa para pihak yang telah sepakat terhadap suatu akad atau perjanjian, terikat dengan perjanjian yang telah dibuatnya dan wajib

¹⁰⁸ Rahmani Timorita Yuliati, 2008, **Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah**, *La Riba Jurnal Ekonomi Islam* (online), <http://journal.uui.ac.id/index.php/JEI/article/viewFile/164/129>, (5 Januari 2013), hlm. 100.

¹⁰⁹ Ibid, hlm. 101.

melaksanakan segala kewajiban yang telah ditentukan. Dengan demikian, merujuk dari kedua asas tersebut, maka meskipun akad pembiayaan KPR BTN Syariah menggunakan klausula-klausula baku, para pihak tetap harus mematuhi dan melaksanakan setiap ketentuan yang ada di dalamnya karena para pihak telah sepakat untuk mengadakan perjanjian, hal ini sebagaimana diatur pada pasal 24 ayat 1 Format Akad Pembiayaan KPR BTN Syariah, yakni uraian pasal demi pasal akad ini telah dibaca, dimengerti, dan dipahami, serta disetujui oleh nasabah dan bank.

Selanjutnya berdasarkan hasil wawancara dengan *Collection Staff* BTN Syariah Cabang Malang, untuk menangani pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah, Pihak BTN Syariah Cabang Malang melakukan tindakan awal, yakni berupa tindakan penyelamatan pembiayaan *murabahah* bermasalah.

Adapun tahapan-tahapan yang dilakukan oleh Pihak BTN Syariah Cabang Malang untuk menyelamatkan pembiayaan *murabahah* bermasalah tersebut, antara lain:¹¹⁰

1. Memberikan peringatan 1, 2, dan 3.

Pemberian peringatan kepada nasabah yang tidak melaksanakan kewajibannya dilakukan oleh *Collection Staff* BTN Syariah Cabang Malang. Pemberian peringatan tersebut berupa peringatan secara langsung dan tidak langsung. Pemberian peringatan secara tidak langsung, seperti *Collection Staff* menghubungi pihak nasabah, baik melalui pesan singkat atau SMS maupun telepon. Sedangkan pemberian peringatan secara

¹¹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Ndaru Perdana, *Collection Staff* BTN Syariah Cabang Malang pada tanggal 3 Desember 2013.

langsung, yaitu dengan mengunjungi langsung nasabah. Selain itu, pemberian peringatan tersebut dapat berupa surat yang dikirimkan ke alamat nasabah. Tenggang waktu antara peringatan 1, 2, dan 3 pada dasarnya minimal 10 hari.

2. Memberikan surat somasi kepada nasabah.

Pemberian surat somasi diberikan kepada nasabah apabila nasabah tidak mengindahkan peringatan 1, 2, 3 yang diberikan oleh Pihak BTN Syariah Cabang Malang. Adapun yang dimaksud dengan somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya.¹¹¹

3. Memberikan tanda pada rumah nasabah bahwa rumah dalam masalah.

Pemberian tanda oleh bank dilakukan dengan memberikan tanda berupa tulisan pada rumah nasabah yang merupakan obyek jaminan. Pemberian tanda dilakukan oleh Pihak BTN Syariah Cabang Malang apabila nasabah tetap tidak mengindahkan surat somasi yang telah dikirimkan ke alamat nasabah.

Pada dasarnya tahap satu hingga tahap ketiga tersebut merupakan tindakan awal penyelamatan pembiayaan yang dilakukan oleh BTN Syariah Cabang Malang, dimana pada ketiga tahap tersebut pihak bank dapat mengetahui penyebab nasabah tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga dapat memberikan saran atau solusi sesuai dengan peraturan yang berlaku agar pembiayaan menjadi tidak bermasalah. Saran atau solusi yang

¹¹¹ Salim H.S, op.cit, hlm 96.

dimaksud di sini adalah nasabah dapat mengajukan restrukturisasi pembiayaan kepada BTN Syariah Cabang Malang apabila nasabah memang mengalami kesulitan ekonomi sehingga tidak dapat membayar angsuran sebagaimana telah ditentukan dalam akad. Pada praktik, dapat diketahui bahwa nasabah cenderung tidak mengetahui tentang restrukturisasi pembiayaan. Karena ketidaktahuan mengenai restrukturisasi pembiayaan tersebut, maka restrukturisasi pembiayaan justru ditawarkan oleh Pihak BTN Syariah Cabang Malang kepada nasabah. Untuk melakukan restrukturisasi pembiayaan, nasabah harus membuat permohonan restrukturisasi secara tertulis yang ditujukan kepada BTN Syariah Cabang Malang.

4. Restrukturisasi pembiayaan merupakan tindakan untuk menghindarkan kerugian yang besar pada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah yang mempunyai kewajiban untuk menjaga kualitas pembiayaannya, serta dalam melakukan restrukturisasi pembiayaan tersebut bank syariah harus tetap memperhatikan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian.¹¹²

Diperbolehkannya restrukturisasi pembiayaan ketika terjadi pembiayaan bermasalah di Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah, hal ini didasarkan pada pasal 36 UU No. 21 Tahun 2008, bahwa dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, Bank Syariah dan UUS wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan Bank

¹¹² Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, Konsiderans.

Syariah dan/atau UUS dan kepentingan Nasabah yang mempercayakan dananya.¹¹³

Pada ketentuan pasal 36 tersebut telah diatur secara jelas mengenai Bank Syariah dan UUS wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dalam menyalurkan pembiayaan, sehingga dari pernyataan tersebut dapat dianalisis bahwa pelaksanaan restrukturisasi pembiayaan dapat dilakukan bilamana terjadi pembiayaan bermasalah, hal ini mengingat restrukturisasi pembiayaan merupakan upaya untuk menyelamatkan pembiayaan, sehingga dengan demikian dapat menghindari kerugian yang besar pada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah.

Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya;
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan Pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank, antara lain meliputi:
 - 1) perubahan jadwal pembayaran;
 - 2) perubahan jumlah angsuran;
 - 3) perubahan jangka waktu;
 - 4) perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*;

¹¹³ Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 36.

5) perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*; dan/atau

6) pemberian potongan.

c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan

Pembiayaan yang antara lain meliputi:

1) penambahan dana fasilitas Pembiayaan Bank;

2) konversi akad Pembiayaan;

3) konversi Pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah; dan/atau

4) konversi Pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah, yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*.¹¹⁴

Adapun tata cara restrukturisasi pembiayaan *murabahah* menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor: 10/34/DPbS/2008, yakni:¹¹⁵

a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu restrukturisasi yang dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada BUS dan UUS.

b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu restrukturisasi yang dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan antara lain, perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka

¹¹⁴ Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, Pasal 1 angka 7.

¹¹⁵ Bank Indonesia, Surat Edaran Bank Indonesia Nomor: 10/34/DPbS/2008, Butir VI Tata Cara Restrukturisasi Pembiayaan.

waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada BUS atau UUS.

- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu dengan melakukan konversi piutang *murabahah* atau piutang *istishna'* sebesar sisa kewajiban nasabah menjadi *ijarah muntahiyah bittamlik* atau *mudharabah* atau *musyarakah*.

Konversi piutang *murabahah* tersebut, dilakukan dengan:

1. BUS atau UUS menghentikan akad pembiayaan dalam bentuk piutang *murabahah* dengan memperhitungkan nilai wajar obyek *murabahah*. Dalam hal terdapat perbedaan antara jumlah kewajiban nasabah dengan nilai wajar obyek *murabahah*, maka diakui sebagai berikut:
 - a. apabila nilai wajar lebih kecil daripada jumlah kewajiban nasabah, /maka BUS atau UUS mengakui kerugian sebesar selisih tersebut;
 - b. apabila nilai wajar lebih besar daripada jumlah kewajiban nasabah, maka selisih nilai tersebut diakui sebagai uang muka *ijarah muntahiyah bittamlik* atau menambah porsi modal nasabah untuk *musyarakah* atau mengurangi modal *mudharabah* dari BUS atau UUS.
2. Obyek *murabahah* sebelumnya menjadi dasar untuk pembuatan akad Pembiayaan baru.

3. BUS atau UUS melakukan akad pembiayaan baru dengan mempertimbangkan kondisi nasabah antara lain golongan nasabah, jenis usaha, kemampuan membayar (*cash flow*) nasabah. Pembuatan akad pembiayaan baru dalam rangka restrukturisasi mengikuti ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai pelaksanaan prinsip syariah.

4. BUS atau UUS mencantumkan kronologis akad Pembiayaan sebelumnya dalam akad Pembiayaan baru.

Untuk penataan kembali (*restructuring*) dengan melakukan konversi menjadi Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah, dilakukan sebagai berikut:

1. BUS atau UUS menghentikan akad pembiayaan dalam bentuk piutang *murabahah*.
2. BUS atau UUS membuat akad *mudharabah* atau *musyarakah* dengan nasabah atas Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah yang diterbitkan oleh nasabah atas dasar proyek yang dibiayai.
3. BUS atau UUS memiliki Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah paling tinggi sebesar sisa kewajiban nasabah.

Sedangkan penataan kembali (*restructuring*) dengan melakukan konversi menjadi Penyertaan Modal Sementara, dilakukan sebagai berikut:

1. Penyertaan Modal Sementara hanya dapat dilakukan pada nasabah yang merupakan badan usaha berbentuk hukum Perseroan Terbatas.
2. BUS atau UUS menghentikan akad Pembiayaan dalam bentuk piutang *murabahah*.
3. BUS atau UUS membuat akad *musyarakah* dengan nasabah untuk Penyertaan Modal Sementara sesuai kesepakatan dengan nasabah atas usaha yang dilakukan.
4. BUS atau UUS melakukan Penyertaan Modal Sementara paling tinggi sebesar sisa kewajiban nasabah.

Menurut pasal 5 ayat 1 PBI No: 13/9/PBI/2011 dijelaskan bahwa restrukturisasi pembiayaan hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang telah memenuhi kriteria, seperti nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran, nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi. Pada pasal selanjutnya, yakni pasal 5 ayat 2 PBI No: 13/9/PBI/2011 telah ditentukan bahwa restrukturisasi untuk pembiayaan konsumtif hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria, antara lain: nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran, dan terdapat sumber pembayaran angsuran yang jelas dari nasabah dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi. Dalam melakukan restrukturisasi pembiayaan tersebut harus didukung dengan analisis dan bukti-bukti yang memadai, serta terdokumentasi dengan baik, hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 5 ayat 3 PBI No: 13/9/PBI/2011.

Pada praktik di BTN Syariah Cabang Malang, restrukturisasi pembiayaan berupa memperpanjang jangka waktu pelunasan angsuran dan menurunkan jumlah angsuran. Restrukturisasi pembiayaan tersebut dapat dilakukan setelah nasabah yang mengalami *force majeure* mengajukan permohonan tertulis untuk dilakukannya restrukturisasi pembiayaan yang dibuat oleh nasabah sendiri, selain itu usia nasabah tersebut tidak melebihi 65 tahun pada saat jatuh tempo perpanjangan jangka waktu. Selanjutnya restrukturisasi pembiayaan dilakukan dengan membuat akad baru antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) dengan nasabah, dimana maksimal perpanjangan jangka waktu pelunasan angsuran selama 15 tahun.¹¹⁶

Adapun kasus yang ditangani BTN Syariah Cabang Malang, yakni nasabah X seorang pegawai swasta mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* untuk fasilitas KPR kepada BTN Syariah Cabang Malang, dengan perincian sebagai berikut: harga beli rumah Rp 150.000.000,00, uang muka Rp 190.000.000,00, margin keuntungan Rp 148.515.000,00, harga jual/jumlah pembiayaan Rp 298.515.000,00, angsuran per bulan Rp 2.487.625,00 (margin 8,1% pertahun), jangka waktu 10 tahun. Setelah berjalan 4 tahun, tiba-tiba terjadi hal diluar kekuasaannya, yaitu nasabah X di PHK. Dengan terjadinya hal tersebut, menyebabkan nasabah X untuk sementara waktu tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Agar Pihak BTN Syariah Cabang Malang tidak melakukan eksekusi terhadap rumah yang merupakan obyek jaminan pembiayaan, nasabah X mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan, berdasarkan hasil kesepakatan

¹¹⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Dinar, *Legal and Financing Recovery* BTN Syariah Cabang Malang pada tanggal 18 Desember 2013.

antara BTN Syariah Cabang Malang dengan nasabah, maka masa angsuran ditambah 5 tahun, sehingga total masa angsuran menjadi 15 tahun, serta sisa pokok KPR yang harus dibayar Rp 179.109.000,00, angsuran sebesar Rp 1.485.800,00. Dalam menentukan masa dan jumlah angsuran yang baru tersebut, pihak bank sebelumnya telah melakukan wawancara secara pribadi dengan nasabah mengenai kesanggupan dari pihak nasabah dalam membayar angsuran.¹¹⁷

Hampir sama dengan restrukturisasi pembiayaan *murabahah* bermasalah pada nasabah X tersebut, nasabah Y juga telah mengajukan permohonan pembiayaan untuk fasilitas KPR kepada BTN Syariah Cabang Malang dengan perincian sebagai berikut: harga beli rumah Rp 120.000.000,00, uang muka Rp 167.168.400,00, margin keuntungan Rp 118.812.000,00, harga jual/jumlah pembiayaan Rp 238.812.000,00, angsuran per bulan Rp 1.990.100,00 (margin 8,1% pertahun), jangka waktu 10 tahun. Setelah lima tahun, nasabah Y sakit parah dan harus dirawat di Rumah Sakit selama beberapa bulan. Dengan sakitnya nasabah Y tersebut menyebabkan nasabah Y tidak dapat bekerja, sedangkan nasabah Y tersebut mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran, serta di sisi lain nasabah Y juga harus membiayai pengobatannya. Sehingga untuk menghindari penjualan (eksekusi) terhadap rumah yang merupakan obyek jaminan pembiayaan karena tidak dapat membayar angsuran pada waktu yang telah ditentukan, nasabah Y mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan yang dikuasakan kepada salah satu anggota keluarganya. Berdasarkan hasil

¹¹⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Dinar, *Legal and Financing Recovery* BTN Syariah Cabang Malang pada tanggal 18 Desember 2013.

kesepakatan masa angsuran ditambah 5 tahun, serta sisa pokok KPR yang harus dibayar Rp 119.406.000,00 sehingga masa angsuran diperpanjang menjadi 15 tahun, kemudian angsuran perbulan yang semula sebesar Rp 1.990.100,00 menjadi Rp 1.089.580,00.¹¹⁸

Masih berkaitan dengan nasabah Y yang sakit parah tersebut, maksud dari sakit parah atau sakit keras (*maradh al maut*) adalah orang yang sakit sangat parah dimana harapan sembuh sudah tidak ada atau kemungkinan mati lebih besar daripada kemungkinan hidup.¹¹⁹ Penyebab sakit parah tersebut tidak hanya disebabkan karena sakit, tetapi juga dapat disebabkan adanya peristiwa lain, seperti hanyut, kebakaran, atau kecelakaan.¹²⁰

Tahap selanjutnya apabila setelah dilakukannya upaya penyelamatan pembiayaan *murabahah* bermasalah antara BTN Syariah Cabang Malang dengan nasabah tidak membuahkan hasil, dalam arti nasabah tetap tidak membayar angsuran, maka dilakukan upaya penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah, yaitu melakukan penjualan (eksekusi) rumah nasabah yang telah dijaminkan dengan Hak Tanggungan dengan cara Pihak BTN Syariah Cabang Malang mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang. KPKNL adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor

¹¹⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Dinar, *Legal and Financing Recovery* BTN Syariah Cabang Malang pada tanggal 18 Desember 2013.

¹¹⁹ Ahmad Wardi Muslich, op.cit, hlm. 51.

¹²⁰ Ibid, hlm. 51.

Wilayah.¹²¹ Adapun tugas dari KPKNL salah satunya adalah melaksanakan pelayanan lelang.¹²² Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.¹²³ Selanjutnya, alasan eksekusi dilakukan melalui KPKNL karena BTN Syariah Cabang Malang tidak dapat melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan sendiri.

Tetapi sebelum dilakukannya eksekusi terhadap obyek jaminan, terdapat beberapa tahap yang harus dilalui antara bank dengan nasabah. Tahapan-tahapan yang dilakukan sebelum mengajukan permohonan lelang terhadap obyek jaminan, antara lain:¹²⁴

1. Pihak BTN Syariah Cabang Malang yang diwakili oleh *Collection Staff* bermusyawarah dengan nasabah, yang intinya membahas mengenai pihak bank dapat mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL terhadap obyek jaminan milik nasabah karena nasabah tidak melaksanakan kewajibannya. Dilakukannya musyawarah pada tahap awal penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah ini, mengacu pada ketentuan pasal 4 PBI No. 9/19/PBI/2007 jo. PBI No. 10/16/PBI/2008.

¹²¹ Menteri Keuangan Republik Indonesia, Salinan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, pasal 29 ayat 1.

¹²² Menteri Keuangan Republik Indonesia, Salinan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, pasal 30.

¹²³ Menteri Keuangan Republik Indonesia, Salinan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pasal 1 angka 1.

¹²⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Ndaru Perdana, *Collection Staff* BTN Syariah Cabang Malang pada tanggal 5 Desember 2013.

2. Selanjutnya apabila nasabah memang benar-benar tidak mampu membayar angsuran meskipun telah dilakukannya restrukturisasi, maka terhadap obyek jaminan yakni rumah nasabah yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan dilakukan *appraisal*. *Appraisal* adalah penilaian atau evaluasi terhadap obyek jaminan yang dilakukan oleh penilai independent sehingga dapat diketahui nilai obyek jaminan tersebut.

3. Setelah dilakukannya *appraisal*, maka tahap selanjutnya pihak BTN Syariah Cabang Malang mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada kepala KPKNL, disertai dengan bukti-bukti bahwa nasabah telah melanggar ketentuan di dalam akad, dalam hal ini nasabah tidak dapat membayar angsuran sebagaimana mestinya. Bukti-bukti tersebut seperti surat peringatan 1, 2, dan 3, surat somasi, serta dokumen-dokumen penting lainnya yang dibutuhkan. Adapun tujuan BTN Syariah Cabang Malang mengajukan permohonan lelang terhadap obyek jaminan milik nasabah yaitu agar bank mendapatkan pelunasan kewajiban nasabah dengan pembayaran tunai dari penjualan obyek jaminan milik nasabah.

4. Selanjutnya setelah syarat-syarat permohonan telah lengkap, KPKNL memproses permohonan lelang pihak BTN Syariah Cabang Malang.

Pada praktik di lapangan, terkadang sering diketemukan nasabah yang keberatan mengetahui pihak BTN Syariah Cabang Malang telah mengajukan permohonan lelang terhadap rumah mereka yang menjadi obyek jaminan pembiayaan kepada KPKNL. Untuk mencegah dilakukannya

lelang terhadap obyek jaminannya, nasabah yang bersangkutan mengajukan keberatan dengan melayangkan gugatan ke Pengadilan Agama. Dengan diajukannya gugatan ke Pengadilan Agama tersebut menyebabkan proses penyelesaian pembiayaan memakan waktu yang lama.

Berdasarkan UU No. 21 Tahun 2008 pasal 55 ayat 1, yang rumusannya sebagai berikut "*penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Agama*".¹²⁵

Ketentuan tersebut merupakan konsekuensi logis dengan adanya ketentuan pasal 49 huruf i UU No. 7 Tahun 1989 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 3 Tahun 2006, "*bahwa Pengadilan Agama mempunyai kewenangan untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ekonomi syariah*".¹²⁶ Menurut penjelasan pasal 49 huruf i UU No. 3 Tahun 2006 yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, meliputi: bank syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, pegadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, bisnis syariah, lembaga keuangan mikro syariah.¹²⁷

Berdasarkan pemaparan hasil penelitian di atas, dapat diketahui bahwa terdapat beberapa hal yang menyebabkan pembiayaan *murabahah* menjadi bermasalah, dimana salah satunya disebabkan karena nasabah mengalami

¹²⁵ Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 55 ayat 1.

¹²⁶ Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 49.

¹²⁷ Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Penjelasan Pasal 49.

force majeure yang bersifat relatif. Adapun upaya untuk menangani pembiayaan *murabahah* bermasalah tersebut, meliputi penyelamatan pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan, dimana sebelum dilakukan upaya penanganan tersebut, Pihak BTN Syariah Cabang Malang melakukan pengkategorian terhadap diri nasabah agar dapat menentukan upaya yang tepat dan sesuai dengan aturan yang berlaku.

D. Hambatan dalam Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah karena *Force Majeure* yang dialami oleh Nasabah di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang

Dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang tak jarang mengalami berbagai macam hambatan, sehingga hal ini tentu saja menyebabkan penanganan pembiayaan bermasalah tersebut memerlukan waktu yang lebih lama dalam praktiknya. Hambatan tersebut antara lain:¹²⁸

a. Faktor Internal

Munculnya hambatan dari faktor internal salah satunya disebabkan adanya pergantian karyawan, khususnya di bagian *collection staff* di BTN Syariah Cabang Malang, dimana karyawan baru cenderung belum mengetahui banyak mengenai riwayat pembiayaan *murabahah* bermasalah nasabah. Sehingga hal ini tentunya dapat menyebabkan

¹²⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Ndaru Perdana, *Collection Staff* BTN Syariah Cabang Malang pada tanggal 5 Desember 2013.

karyawan baru BTN Syariah Cabang Malang tersebut kurang mengatasi dalam menangani pembiayaan *murabahah* bermasalah.

b. Faktor Eksternal

Munculnya hambatan dari faktor eksternal dapat disebabkan oleh beberapa hal, antara lain:

1. Dalam hal nasabah kehilangan pekerjaan, ketika pihak bank melakukan penagihan kepada nasabah, tak jarang nasabah belum memperoleh pekerjaan, sehingga hal ini menyebabkan nasabah meminta sedikit waktu untuk dapat membayar angsuran.
2. Dalam hal nasabah sakit, ketika pihak bank melakukan penagihan ditemui kendala istri/suami nasabah yang sakit tidak ada di rumah, hanya ada anak atau pembantu di rumah nasabah. Selain itu juga, nasabah dalam membayar angsuran tiap bulan terlambat meskipun tidak terlalu lama karena beralasan membiayai pengobatan terlebih dahulu.
3. Dalam hal nasabah wiraswasta yang mengalami penurunan omset penjualan, ketika pihak bank melakukan penagihan, wiraswasta tersebut tidak dapat membayar angsuran pada saat itu juga, dan meminta waktu lebih kepada *collection staff* untuk membayar angsuran, karena belum memperoleh hasil penjualan yang cukup

Dari beberapa hambatan-hambatan dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah tersebut, maka upaya yang dilakukan oleh Pihak BTN Syariah untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, antara lain:¹²⁹

¹²⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Ndaru Perdana, *Collection Staff* BTN Syariah Cabang Malang pada tanggal 5 Desember 2013.

1. Memberikan pelatihan kepada karyawan, khususnya karyawan baru yang menangani pembiayaan. Dengan demikian setiap karyawan dalam melaksanakan tugasnya apabila menemui pembiayaan bermasalah dapat melakukan penanganan dengan cekatan dan sesuai dengan aturan yang berlaku bagi bank syariah.
2. Melakukan penagihan secara intensif dan dengan menggunakan pendekatan secara persuasif, yaitu dengan cara mengingatkan nasabah apabila sudah jatuh tempo, misalnya melalui pesan singkat atau SMS, telepon, dan/atau mengunjungi langsung ke rumah nasabah yang bersangkutan.
3. Apabila timbul permasalahan, seperti pembiayaan bermasalah maka diselesaikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sejak didirikannya bank syariah sebagai alternatif bagi bank konvensional di Indonesia, pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia terbilang sukses, terlihat bank syariah mampu bertahan dan konsisten menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Meskipun demikian, tak dapat dipungkiri dalam praktiknya bank syariah juga mengalami berbagai kendala dalam menjalankan kegiatan usahanya akibat risiko yang selalu melekat di setiap aktifitasnya. Risiko yang dihadapi lembaga keuangan syariah secara umum dapat diklasifikasikan menjadi dua kategori, yakni risiko yang lazim dihadapi oleh bank konvensional sebagai lembaga intermediasi keuangan dan risiko unik yang melekat pada bank sebagai konsekuensi kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah.¹³⁰

¹³⁰ Tariqullah Khan, Habib Ahmed, op.cit, hlm. 193.

Adapun mayoritas risiko yang dihadapi bank konvensional, antara lain risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko *mark up*, risiko operasional. Sedangkan maksud dari risiko unik yang melekat pada bank syariah adalah risiko yang timbul dari karakteristik yang berbeda dari berbagai macam asset dan liabilitas, seperti bank syariah memiliki risiko tambahan sebagai konsekuensi penerapan prinsip bagi hasil, selain itu model pembiayaan syariah yang beraneka ragam juga menambah daftar risiko unik dengan karakteristik yang dimilikinya.¹³¹

Dalam suatu penelitian mengenai persepsi terhadap risiko yang dihadapi lembaga keuangan syariah diperoleh data bahwa para praktisi perbankan syariah menempatkan risiko *mark up* (suku bunga) sebagai risiko yang sangat serius (3,07), disusul risiko operasional (2,92), risiko likuiditas (2,81), risiko kredit (2,71), dan risiko pasar (2,50).¹³² Adapun alasan risiko *mark up* menjadi risiko yang sangat serius karena akad yang berbasis utang, seperti *murabahah* harganya tidak bisa ditentukan ulang, sedangkan nilai tolok ukur dapat berubah. Kemudian risiko operasional ditempatkan di posisi atas karena karakter baru bank syariah, dimana masih banyak kendala berkaitan dengan kegiatan operasionalnya.¹³³

Berdasarkan paparan mengenai berbagai macam risiko yang dihadapi bank syariah di atas, maka apabila dikaitkan dengan hasil penelitian mengenai hambatan dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di BTN Syariah Cabang

¹³¹ Ibid, hlm. 193.

¹³² Ibid, hlm. 62.

¹³³ Ibid, hlm. 63.

Malang dapat diketahui bahwa adanya hambatan dalam penanganan tersebut disebabkan oleh risiko yang tak dapat lepas dari aktifitas kegiatan usahanya.

Apabila dianalisis maka timbulnya hambatan dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di BTN Syariah Cabang Malang disebabkan adanya risiko kredit dan risiko operasional. Risiko kredit atau risiko rekanan adalah keadaan ketika debitur atau penerbit instrument keuangan baik individu, perusahaan maupun negara tidak akan membayar kembali kas pokok dan lainnya yang berhubungan dengan investasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian.¹³⁴ Dengan demikian jika dikaitkan dengan hambatan dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah di BTN Syariah Cabang Malang, maka salah satu penyebab timbulnya hambatan disebabkan adanya risiko kredit berupa pembayaran angsuran yang seharusnya diterima oleh bank tepat waktu menjadi tertunda atau bahkan tidak dibayar sama sekali oleh nasabah akibat nasabah masih dalam keadaan sulit.

Selain risiko kredit, timbulnya hambatan dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah di BTN Syariah Cabang Malang juga disebabkan oleh adanya risiko operasional. Adapun yang dimaksud dengan risiko operasional adalah risiko kerugian sebagai akibat dari ketidakcukupan atau kegagalan proses internal, yang terkait dengan manusia dan sistem, atau risiko eksternal.¹³⁵ Risiko operasional lebih signifikan terjadi di bank syariah, mengingat sebagai lembaga keuangan baru di samping bank

¹³⁴ Hennie van Greuning, Sonja Bracovic Bratanovic, **Analisis Risiko Perbankan, Edisi 3**, Salemba Empat, Jakarta, 2011, hlm. 139.

¹³⁵ Hennie van Greuning, Zamir Iqbal, **Analisis Risiko Perbankan Syariah**, Salemba Empat, Jakarta, 2011, hlm. 165.

konvensional yang telah mengakar di Indonesia, bank syariah diharuskan mematuhi aturan-aturan yang sesuai dengan prinsip syariah. Dengan demikian, tak jarang dalam praktik sumber daya manusia (SDM) di bank syariah masih belum maksimal dalam memahami aturan-aturan keuangan yang sesuai dengan syariah. Hal ini pun dialami BTN Syariah Cabang Malang, dimana dalam melakukan penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah terdapat karyawan yang belum paham dan cekatan, sehingga hal ini membuat proses penanganan membutuhkan waktu yang lebih lama karena karyawan tersebut kurang mengatasi dalam melakukan penanganan pembiayaan bermasalah.

Dengan merujuk pada paparan di atas, pada dasarnya risiko-risiko yang selalu melekat dalam kegiatan usaha perbankan syariah juga dialami BTN Syariah Cabang Malang dalam melakukan penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah, dimana risiko tersebut berupa risiko kredit dan risiko operasional. Terhadap risiko tersebut, pihak bank telah mengoptimalkan manajemen risiko untuk meminimalisir dampak dari adanya kedua risiko tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan :

1. Penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di BTN Syariah Cabang Malang dapat dibagi menjadi dua tahapan, yaitu:
 - a. Upaya penyelamatan pembiayaan *murabahah* bermasalah, terdiri dari:
 - 1) Memberikan peringatan 1, 2, dan 3.
 - 2) Memberikan surat somasi kepada nasabah.
 - 3) Memberikan tanda terhadap obyek jaminan bahwa rumah dalam masalah.
 - 4) Restrukturisasi pembiayaan
 - b. Upaya penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah, yaitu dengan mengajukan permohonan lelang terhadap rumah nasabah yang telah dijamin dengan Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang.
2. Hambatan dalam penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah yang disebabkan *force majeure* pihak nasabah di BTN Syariah Cabang Malang, berasal dari faktor internal yang berasal dari pihak bank, serta berasal dari faktor eksternal yang berasal dari pihak nasabah.

Upaya yang dilakukan oleh Pihak BTN Syariah untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, antara lain:

 1. Memberikan pelatihan kepada karyawan, khususnya karyawan baru yang menangani pembiayaan.

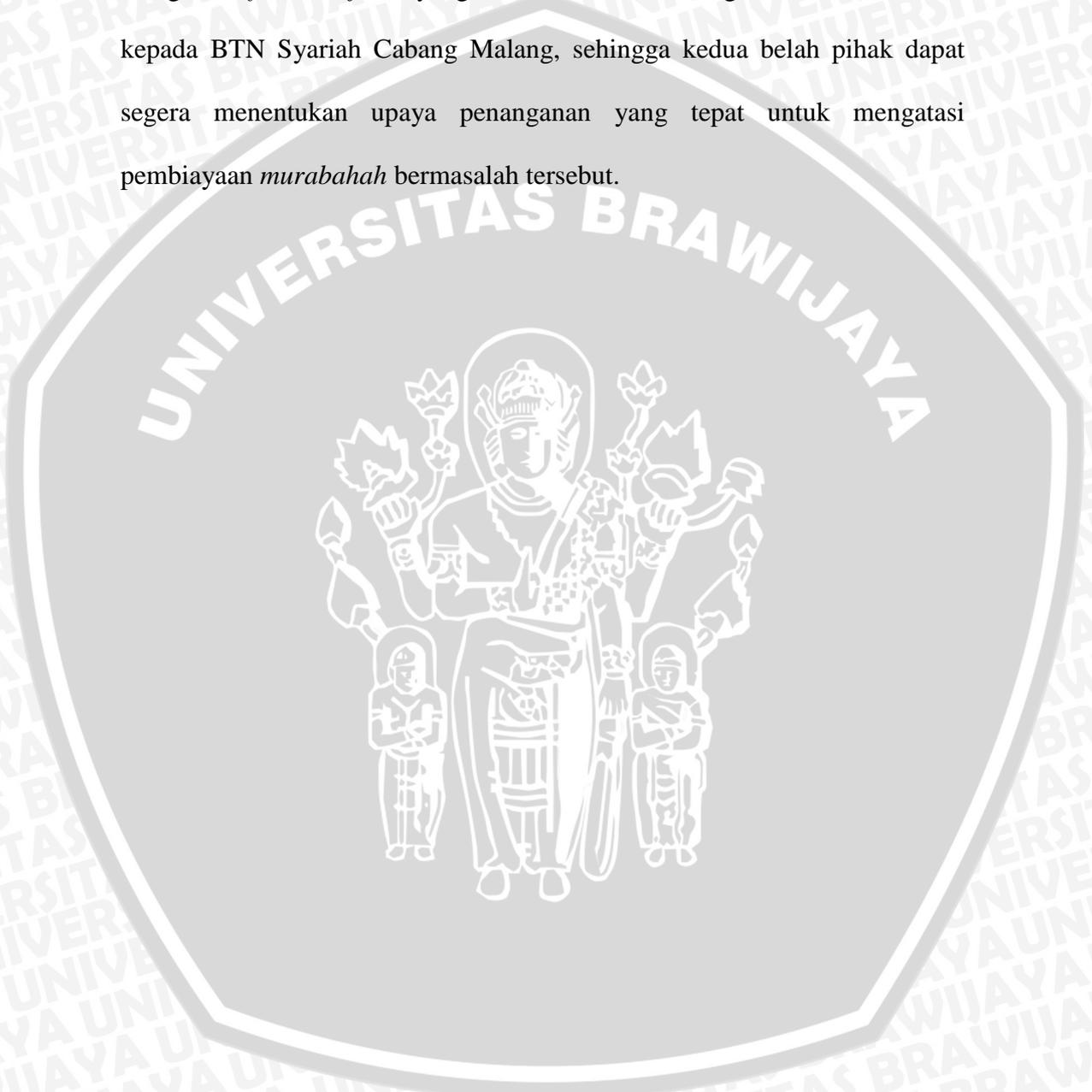
2. Melakukan penagihan secara intensif dan dengan menggunakan pendekatan secara persuasif.
3. Apabila timbul permasalahan, seperti pembiayaan bermasalah maka diselesaikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Saran :

1. Pihak BTN Syariah Cabang Malang sebelum memutuskan setuju untuk memberikan pembiayaan *murabahah* yang diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan KPR harus lebih berhati-hati dan cermat dalam tahap analisis pembiayaan calon nasabah, dalam hal ini dikhususkan bagi calon nasabah yang bekerja sebagai pegawai swasta maupun wirausaha, hal ini disebabkan kedua pekerjaan tersebut rawan terjadi PHK, nasabah *resign*, maupun usaha nasabah mengalami kerugian. Sehingga dengan demikian, dapat meminimalisir jumlah pembiayaan *murabahah* bermasalah.
2. Pihak BTN Syariah Cabang Malang dalam melakukan upaya penanganan pembiayaan *murabahah* bermasalah, lebih baik apabila setelah mengingatkan nasabah telah jatuh tempo melalui pesan singkat maupun telepon, *Collection Staff* menemui nasabah secara langsung agar pihak bank dapat segera mengetahui permasalahan nasabah dan menentukan upaya yang tepat agar terjaga dari pembiayaan bermasalah.
3. Pihak BTN Syariah Cabang Malang seharusnya melakukan penyuluhan mengenai restrukturisasi pembiayaan kepada nasabah ketika tahap pra realisasi pembiayaan. Dengan demikian dapat memberikan pengetahuan bagi nasabah, sehingga apabila nantinya nasabah mengalami *force majeure*

dapat langsung mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan kepada bank tanpa membutuhkan waktu yang lama.

4. Pihak nasabah sebaiknya lebih kooperatif dan jujur apabila memang mengalami *force majeure* yang bersifat relatif, dan segera memberitahukan kepada BTN Syariah Cabang Malang, sehingga kedua belah pihak dapat segera menentukan upaya penanganan yang tepat untuk mengatasi pembiayaan *murabahah* bermasalah tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman A. Karim, **Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan**, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Ahmad Wardi Muslich, **Fiqh Muamalat**, Amzah, Jakarta, 2013.
- Amir Machmud, Rukmana, **Bank Syariah Teori, Kebijakan dan Studi Empiris di Indonesia**, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2010.
- Ascarya, **Akad & Produk Bank Syariah**, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Bagya Agung Prabowo, **Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah**, UII Press, Yogyakarta, 2012.
- Bambang Waluyo, **Penelitian Hukum Dalam Praktek**, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, **Hukum Perbankan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Gemala Dewi, et al, **Hukum Perikatan Islam di Indonesia**, Kencana, Jakarta, 2006.
- Hennie van Greuning, Sonja Bracovic Bratanovic, **Analisis Risiko Perbankan, Edisi 3**, Salemba Empat, Jakarta, 2011.
- Hennie van Greuning, Zamir Iqbal, **Analisis Risiko Perbankan Syariah**, Salemba Empat, Jakarta, 2011.
- J. Satrio, **Hukum Perikatan pada Umumnya**, PT Alumni, Bandung, 1999.
- Jaih Mubarak, **Hukum Ekonomi Syariah-Akad Mudharabah**, FOKUSMEDIA, Bandung, 2013.
- Muhammad Syafi'i Antonio, **Bank Syariah dari Teori ke Praktik**, Gema Insani, Jakarta, 2001.
- Munir Fuady, **Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Rachmadi Usman, **Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Salim H.S., **Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak**, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

Subekti, **Pokok-Pokok Hukum Perdata**, PT Intermasa, Jakarta, 1985.

Suharsimi Arikunto, **Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek**, PT Asdi Mahasatya, Jakarta, 2002.

Sutarno, **Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank**, Penerbit Alfabeta, Bandung, 2009.

Tariqullah Khan, Habib Ahmed, **Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah**, Bumi Aksara, Jakarta, 2008.

Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, **Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi**, Bumi Aksara, Jakarta, 2010.

Warkum Sumitro, **Asas-Asas Perbankan Islam & Lembaga-Lembaga Terkait**, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.

Wirnyaningsih, et al, **Bank dan Asuransi Islam di Indonesia**, Kencana, Jakarta, 2007.

Wiroso, **Jual Beli Murabahah**, UII Press, Yogyakarta, 2005.

JURNAL

Amal Khairat, Umar Abdullah, Lukmanul Hakim, Agusunto, Hafiz Risal Mansyur, **Akad Bai' Murabahah, Kajian Reguler Pusat Kajian Ekonomi Islam (PAKEIS) ICMI Orsat Kairo Level II** (online), www.scribd.com/mobile/doc/112275033/download, (5 September 2013), 2012.

Rahmani Timorita Yuliati, **Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah, La Riba Jurnal Ekonomi Islam** (online), <http://journal.uui.ac.id/index.php/JEI/article/viewFile/164/129>, (5 Januari 2013), 2008.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2006 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4611.

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 78 DPbS, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4647.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/2007 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 77 DPbS, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4733.

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 165 DPbS, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4896.

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 138 DPbS, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4898.

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 19 DPbS, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5198.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor: 10/34/DPbS/2008.

Salinan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Salinan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010

tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 976.

Fatwa DSN Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

SKRIPSI

Cholidah Hanum, **Strategi Bank BTN Syariah dalam Pembiayaan KPR Bermasalah (Studi Kasus pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Jakarta)**, Skripsi tidak diterbitkan, Jakarta, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2009

INTERNET

Bank Indonesia, **Statistik Perbankan Syariah Januari 2013** (online), www.google.com/url?q=http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/B315942F-28A6-420C-96B3-059D352D726D/28366/SPSJJan2014.pdf&sa=U&ei=RUCYUtHnPMm62AWMpYDABg&ved=0CAkQFjAB&usg=AFQjCNGzgf_gLYkaMUUFJ5vI_ZsideSy-PQ, (24 Agustus 2013), 2013.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Profil BTN Syariah** (online), <http://www.btn.co.id/Syariah/Tentang-Kami/Profil-BTN-Syariah.aspx>, (21 November 2013).

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **BTN Syariah Hadir di Malang** (online), <http://www.btn.co.id/ContentPage/Berita/BTN-Syariah-Hadir-di-Malang-28-10-09-11-48-51.aspx>, (21 November 2013).

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Profil BTN Syariah** (online), <http://www.btn.co.id/Syariah/Tentang-Kami/Profil-BTN-Syariah.aspx>, (21 November 2013).

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, **Visi & Misi** (online), 21 November 2013 <http://www.btn.co.id/Syariah/Tentang-Kami/Visi---Misi.aspx>, (21 November 2013).

Trisadinah Prasastinah Usanti, **Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah** (online), <https://www.academia.edu/Download>, (13 Oktober 2012), 2011.

FORMAT AKAD PEMBIAYAAN KPR BTN SYARIAH

SURAT PERNYATAAN

KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya

Nama : Novianti Nurhalimah

NIM : 105010101111002

Menyatakan bahwa dalam penulisan karya ilmiah hukum berupa 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 baik yang dipublikasikan maupun dalam rangka memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, saya sanggup dicabut gelar kesarjanaan saya.

Malang, Februari 2014

Yang menyatakan,

(Novianti Nurhalimah)

NIM. 105010101111002



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM

Jalan MT. Haryono No. 169, Malang 65145, Indonesia

Telp. +62-341-553898; Fax. +62-341-566505

E-mail : hukum@ub.ac.id

http://www.hukum.ub.ac.id

SURAT PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI

Nomor: 873 / UN10.1/AK/2013

306/13

Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, memperhatikan surat usulan pembimbing oleh Ketua Bagian H.Perdata tanggal 19 November 20 13 dengan ini menetapkan:

Nama : Warkum Sumitro,SH.MH.
(Pembimbing Utama)

Nama : Siti Hamidah,SH.MM.
(Pembimbing Pendamping)

Sebagai pembimbing skripsi mahasiswa program S-1 (Strata 1):

Nama : NOVIANTI NURHALIMAH

NIM : 105010101111002

Program : Strata Satu (S-1)

Program kekhususan : H.Perdata

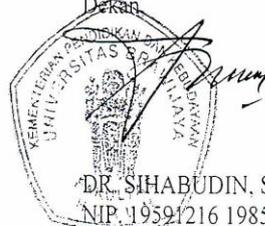
Judul Skripsi :
Penanganan pembiayaan Murabahah Bermasalah Yang Disebabkan Force Majeure Pihak Nasabah (Studi di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang)

Demikian surat penetapan ini dikeluarkan untuk dilaksanakan dengan berpedoman pada SK Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Nomor 169/SK.FH/2011 tentang Peraturan Penyelenggaraan Program Pendidikan Sarjana Ilmu Hukum, tanggal 26 Juli 2011.

Ketentuan ini berlaku 6 (enam) bulan sejak saat penetapan.

Ditetapkan di : MALANG
Pada Tanggal : 19 November 20 13

Dekan



DR. SIHABUDIN, SH. MH
NIP. 19591216 1985031 001

Tembusan Kepada Yth:
1. Ketua Bagian vbs;



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
 UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
 FACULTY OF LAW BRAWIJAYA UNIVERSITY
 JALAN MAYJEN HARYONO 169 MALANG 65145
 TELP. (0341) 553898 - 551611 PES. 201 - 202 FAX. (0341) 566505

Perihal : Perubahan Judul Skripsi

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Novianti Nurhalimah
 Nomor Induk Mahasiswa : 105010101111002

Judul Lama :

Penyelesaian Sengketa Antara Bank Dengan Nasabah Dalam Pembiayaan Murabahah Yang Disebabkan Force Majeure Oleh Pihak Nasabah (Studi di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang)

Menjadi

Judul Baru :

Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Yang Disebabkan Force Majeure Pihak Nasabah (Studi di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Malang)

Demikian atas perhatiannya Saya ucapkan terima kasih.

Mengetahui
 Dosen Pembimbing I

Warkum Sumitro S.H.,M.H
 NIP: 19560222 198403 1 002

Mengetahui
 Dosen Pembimbing II

Siti Hamidah S.H.,M.M.
 NIP: 19660622 199002 2 001

Malang, 16 Januari 2013
 Ketua Bagian Hukum Perdata

Siti Hamidah S.H.,M.M.
 NIP: 19660622 199002 2 001



PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
KANTOR CABANG SYARIAH MALANG

No Reg : 550

Tanggal 24-Sep-13

Diterima dari : Novianti Nurhalimah

PENTING SEGERA

No.7890/DT/IX/20 2842/un.10.1/ak/2013

Perihal ijin pra survei

RAHASIA BIASA

DITERUSKAN KEPADA

DISPOSISI

- DBM COMMERCIAL
- DBM SUPPORTING
- MORTGAGE & CONS FINANCE
- UNTUK DITINDAKLANJUTI OLEH
- COMERCIAL UNIT
- TANGGUH FFR
- ANANG P
- ANDY W
- CONSUMER UNIT
- USMAN SULUN
- PANDU TYAGITA
- HARFI WIDYANANTO
- M. ILYAS
- CUSTOMER SERVICE OFFICER
- SARI ARLNA
- SISKI MARIANA
- TELLER SERVICE OFFICER
- FINANCING ADMIN OFFICER
- ADI PRADANA
- DEVI EKA ARIEANATA
- GENERAL BRANCH ADMIN
- RISKI KURNIAWAN
- ACC & CONTROLLING OFFICER
- AJI SETYO PATI
- TRANSACTION PROCESSING
- FAJRAM
- JR.CONSUMER FUND MARK.O
- Agus tri Suatmadji
- FUNDING OFFICER
- COLLECTION & WORKOUT
- GAGUK
- DEDDY
- NDARU
- SEKERTARIS
- KCPS Sukarnohatta
- KCPS Probolinggo
- KKS Pasar Besar

*Y Albank jikan tdk
menerima
= waleh kas gelas!*

*f 24/13
/ 9*

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Kantor Cabang Syariah Malang
Jl. Bandung No 40 Malang, 65113
Telp. 0341-579888
Fax. 0341-579777

www.btn.co.id



SURAT KETERANGAN

No. 52 /KCS-Mlg/S/1/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Malang dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa yang tercantum di bawah ini :

Nama : Novianti Nurhalimah
NIM : 105010101111002
Jurusan : Ilmu Hukum
Lembaga Pendidikan : Universitas Brawijaya Malang

adalah benar telah melakukan Penelitian di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Malang dengan judul "Penanganan Pembiayaan Murabahah yang Disebabkan Force Majeure Pihak Nasabah".

Selama melakukan penelitian yang bersangkutan dapat melaksanakan dengan baik.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 22 Januari 2014
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk
KANTOR CABANG SYARIAH MALANG


Amteal Yuspin
Branch Manager


Fitanti Pudji W.
Operation Unit Head