

**UPAYA HUKUM TERHADAP DEBITUR
WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN AKAD
MURABAHAH DI BNI SYARIAH**



SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

OLEH:

ANI MARYANI

NPM 5116500260

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL

2020

PERSETUJUAN PEMBIMBING

**UPAYA HUKUM TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI
DALAM PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH DI BNI SYARIAH**

Ani Maryani

NPM 5116500260

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing

Tegal, 4 Februari 2020

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. H. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag

NIDN 0615067604



Dr. Moh. Khamim, S.H, M.H

NIDN 0617026101

Mengetahui,

Dekan



Dr. H. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag

NIDN 0615067604

PENGESAHAN

**UPAYA HUKUM TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI
DALAM PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH DI BNI SYARIAH**

Ani Maryani

NPM 5116500260

Telah Diperiksa dan Disahkan oleh

Tegal, 4 Februari 2020

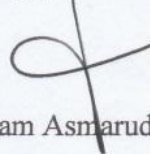
Penguji I



Soesi Idayanti, S.H, M.H

NIDN 0627086403

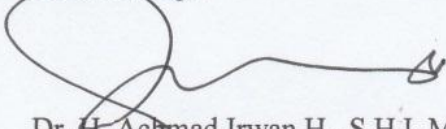
Penguji II



Imam Asmarudin, S.H, M.H

NIDN 0625058106

Pembimbing I



Dr. H. Achmad Irwan H., S.H.I, M.Ag

NIDN 0615067604

Pembimbing II

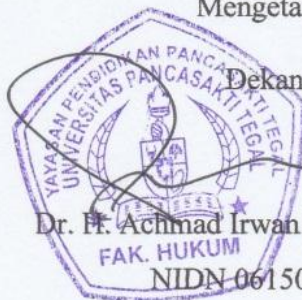


Dr. Moh. Khamim, S.H, M.H

NIDN 0617026101

Mengetahui

Dekan,



Dr. H. Achmad Irwan H., S.H.I, M.Ag

NIDN 0615067604

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ani Maryani
NPM : 5116500260
Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 5 Juli 1978
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **UPAYA HUKUM TERHADAP DEBITUR
WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN AKAD
MURABAHAH DI BNI SYARIAH**

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H.) yang telah penulis peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Tegal, 15 Januari 2020

Yang menyatakan



Ani Maryani

ABSTRAK

Perbankan memiliki peran yang sangat penting dalam perekonomian negara. Perbankan syariah berkembang dan salah satu konsep yang dipraktekkan adalah akad murabahah. Selain memberikan keuntungan disisi lain juga berpotensi menimbulkan persoalan pembiayaan bermasalah diantaranya wanprestasi.

Penelitian ini bertujuan mengkaji faktor-faktor yang menyebabkan debitur melakukan wanprestasi dan langkah-langkah yang dilakukan oleh BNI Syariah terhadap debitur wanprestasi. Penelitian ini merupakan jenis penelitian kepustakaan (*library research*) dengan menggunakan pendekatan normatif sedangkan data yang digunakan adalah data sekunder yang dilakukan melalui penelusuran secara daring (internet), melalui buku, wawancara, makalah dan laporan hasil penelitian.

Hasil penelitian ini menunjukkan faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah adalah faktor lalai/wanprestasinya debitur, faktor kurang pemahannya debitur terhadap akad yang dibuat, faktor cacatnya akad dan faktor lainnya. Upaya yang dilakukan adalah dengan melalui musyawarah, mediasi, negosiasi dan melalui jalur peradilan agama. BNI Syariah sesuai yang berlandaskan prinsip syariah Islam memberikan tuntunan bagi yang berselisih untuk saling berdamai, bermusyawarah. Apabila tidak disepakati maka ditunjuklah mediator sebagai penengah, apabila belum terdapat kesepakatan maka perkara dapat dibawa ke pengadilan agama untuk mencari jalan keluar terbaik.

Berdasar hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi bahan informasi dan masukan bagi mahasiswa, akademisi, praktisi dan semua pihak yang membutuhkan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

Kata Kunci: Upaya Hukum, Debitur, Wanprestasi, Akad Murabahah

ABSTRACT

Banking has an important role in the national economic. Sharia Islamic bank growth and one of provided by them is a contract named murabahah. Not only give a provit, but also potentially give new financially problems, such as a brech of contract.

This research aims to find out many factors that cause the debtor break the contract and how BNI Syariah solve it. This research is included in a library research with normative approach, while the used of data obtained from secondary data through internet, books, interviews, paper and research report.

The result of the research show factors the cause of problems in murabahah contract finance are neglectful or debtor's breach of contract, the debtor don't understand about the contract, flawed contract and others. The way to finished it are with discussion, negotiation, and with religion court. In line with Islamic principles, BNI Syariah ask for those who have a problem to calm down and make a peace for next have a discussion. If it is disagreed, there will be a mediator. But if it is not reached an agreement yet, problem will be on religion court.

Keywords: Legal Action, Debtor, Breach of Contract, Murabahah Contract

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

- Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta hidayahNya, salawat serta salam tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW.
- Kedua almarhum/ah orang tuaku, Suamiku dan Anak-anakku yang selalu mendo'akan dalam setiap sujud, dan tak bosan untuk selalu memberikan cinta kasihnya, memotivasi dan mendorong untuk selalu semangat dalam penyelesaian studi ini.
- Saudara-saudaraku yang selalu menyemangati dan mendorong penyelesaian studi ini.
- Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
- Almamaterku Universitas Pancasakti Tegal.

MOTTO

Man Jadda Wa Jadda (Barang siapa bersungguh-sungguh pasti berhasil)

Selalu ada harapan bagi orang yang berdoa dan selalu ada jalan bagi orang yang berusaha

Learn from the past, live for the today, plan for tomorrow

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kehadiran Allah Swt, *Alhamdulillah* penyusunan skripsi ini dapat selesai. Dengan skripsi ini pula penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Rasulullah Saw, yang membawa rahmat sekalian alam.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, dorongan, bimbingan dan pengarahan dari berbagai pihak yang kepadanya patut diucapkan terima kasih. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. H. Burhan Eko Purwanto, M.Hum selaku Rektor Universitas Pancasakti Tegal.
2. Bapak Dr. H. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
3. Ibu Kanti Rahayu, S.H, M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
4. Bapak Dr. H. Sanusi, S.H, M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
5. Bapak Imam Asmarudin, S.H, M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
6. Ibu Tiyas Vika Widyastuti, S.H, M.H selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

7. Bapak Dr. H. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag. selaku Dosen Pembimbing I, Bapak Dr. Moh. Khamim, S.H, M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah berkenan memberikan bimbingan dan arahan pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan pada penulis sehingga bisa menyelesaikan studi Strata I. Mudah-mudahan mendapatkan balasan dari Allah Swt sebagai amal shalih.
9. Segenap pegawai administrasi/karyawan Universitas Pancasakti Tegal khususnya di Fakultas Hukum yang telah memberikan layanan akademik dengan sabar dan ramah.
10. Suami penulis, Mas Zaenal Arifin yang selalu memberikan dorongan, motivasi dan arahan dengan kasih sayang dan doa yang tulus pada penulis dalam menempuh studi.
11. Anak-anakku Kaka Ayya, Mas Syafiq dan dede Nabil yang selalu memberikan semangat dan dorongan pada penulis dalam menempuh studi.
12. Orang tua serta saudara-saudara penulis yang memberikan dorongan moril pada penulis dalam menempuh studi.
13. Kawan-kawan penulis, dan semua pihak yang memberikan motivasi dalam menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga Allah Swt membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari yang mereka berikan kepada penulis. Akhirnya hanya kepada Allah Swt penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi pembaca umumnya.

Tegal, Januari 2020

Ani Maryani

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
PERSEMBAHAN	vii
MOTTO	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I : PENDAHULUAN	
B. Latar Belakang Masalah	1
C. Rumusan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian	7
E. Manfaat Penelitian	8
F. Tinjauan Pustaka	9
G. Metode Penelitian	11
H. Sistematika Skripsi	13
BAB II : TINJAUAN KONSEPTUAL	
A. Tinjauan tentang Perjanjian	15

B. Tinjauan tentang Akad	17
C. Tinjauan tentang Jaminan Pembiayaan	29
D. Tinjauan tentang Wanprestasi	34
E. Tinjauan tentang Upaya Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah	37

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Murabahah Bermasalah	45
B. Upaya-Upaya Yang Dilakukan Oleh BNI Syariah Terhadap Debitur Wanprestasi	52

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan	69
B. Saran	70

DAFTAR PUSTAKA	71
-----------------------------	----

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan memiliki peran yang sangat penting dalam perekonomian suatu negara. Peran perbankan dalam perekonomian negara antara lain: ¹Perbankan sebagai lembaga perantara dalam kegiatan perekonomian, sebagai lembaga moneter, sebagai lembaga penyelenggara sistem pembayaran dan sebagai pendorong perekonomian nasional. Perbankan syariah berkembang di Indonesia seiring dengan kesadaran masyarakat muslim di Indonesia akan pentingnya bertransaksi menggunakan sistem yang halal yaitu sistem syariah. Perbankan konvensional maupun syariah dalam operasionalnya pada umumnya meliputi 3 (tiga) aspek pokok yaitu penghimpunan dana (*funding*), pembiayaan (*financing*) dan jasa (*service*). Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa bank syariah dalam usaha untuk menghimpun dana dapat melakukan usaha dalam bentuk simpanan berupa tabungan, giro, atau bentuk lainnya berdasarkan akad *wadiah*, *mudharabah* atau akad lainnya yang tidak bertentangan. Sedangkan dari sisi pembiayaan perbankan syariah dapat menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, *musyarakah*, *salam*, *istishna*, *qardh* atau akad lain yang sesuai dengan prinsip syariah.

¹ M Sulhan dan Ely Siswanto, *Manajemen Bank Konvensional dan Syariah*, Malang: UIN Malang Pers, 2008, hlm. 3

Salah satu konsep yang banyak dipraktekkan oleh perbankan syariah adalah akad *murabahah*. *Murabahah* merupakan produk pembiayaan perbankan syariah dengan mengambil keuntungan dari selisih harga beli dengan harga jual. Pembiayaan dengan akad *murabahah* selain memberikan keuntungan kepada bank syariah, di sisi lain berpotensi menimbulkan persoalan pembiayaan bermasalah. Persoalan pokok pembiayaan bermasalah adalah ketidak sediaaan debitur untuk melunasi atau ketidak sanggupuan untuk melunasi pembiayaan seperti yang telah disepakati.

Perkara-perkara ekonomi syariah yang ditangani oleh Pengadilan Agama salah satunya didominasi oleh akad *murabahah* yang dipicu oleh beberapa faktor diantaranya wanprestasinya debitur dari kewajibannya membayar angsuran pembiayaan. Berikut ini adalah contoh perkara ekonomi syariah yang ditangani oleh pengadilan agama: putusan Pengadilan Agama Cirebon Nomor 573 K/Ag/2016 tentang debitur wanprestasi, menyebutkan bahwa seorang debitur sebelum masa perjanjian berakhir tidak mampu lagi membayar cicilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sehingga kreditur melakukan teguran terhadap debitur sebanyak 3x agar membayar kewajibannya. Karena teguran tersebut tidak diindahkan oleh debitur, maka kreditur menyatakan debitur telah wanprestasi. Kreditur kemudian melakukan lelang atas objek yang dijadikan agunan dalam akad melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan sudah ditentukan pemenang atas lelang. Debitur keberatan dan melakukan gugatan ke Pengadilan Agama Cirebon dengan tuntutan agar lelang yang telah dilaksanakan dibatalkan. Putusan kasasi: Penggugat terbukti telah

tidak membayar angsuran pembiayaan sesuai akad murabahah no. 716 tanggal 27 Agustus 2007. Pihak bank syariah telah melakukan pertemuan beberapa kali dan mengirimkan surat peneguran (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali, dengan demikian perbuatan penggugat tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi. Peringatan atau teguran kreditur untuk melaksanakan prestasinya tidak diindahkan dan debitur tidak beritikad baik untuk melaksanakan kewajibannya. Akibat wanprestasi maka hak tanggungan dapat dilelang/dieksekusi walaupun belum jatuh tempo sebagaimana yang diperjanjikan para pihak.

Upaya hukum adalah upaya yang diberikan oleh Undang-Undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim.² Upaya-upaya hukum yang dilakukan dalam penyelesaian sengketa bila debitur wanprestasi dikenal dengan dua metode:³

1. Upaya Penyelesaian Secara Litigasi

Upaya penyelesaian sengketa secara litigasi adalah penyelesaian sengketa atau konflik hukum melalui jalur pengadilan. Namun, ada beberapa kelemahan dalam melakukan upaya penyelesaian sengketa secara litigasi, diantaranya:

a. Penyelesaian melalui litigasi sangat lambat

Lambatnya penyelesaian melalui litigasi merupakan kenyataan umum yang terjadi di Indonesia. Kelambatan ini sulit dihindari sebab semua

² *Upaya Hukum dalam Hukum Acara Perdata*, , <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>, diakses pada 14 November 2019, pukul 19.30

³ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2018, hlm. 35 – 48.

perkara diajukan banding dan kasasi, bahkan hingga sampai peninjauan kembali.

b. Biaya berperkara mahal

Kerisauan tentang besarnya biaya berperkara melalui pengadilan terdapat dimana-mana.

2. Penyelesaian secara Nonlitigasi

a. Prinsip perdamaian (*sulhu*)

Perdamaian adalah prinsip utama dari segala penyelesaian. Untuk mencapai hakikat perdamaian, prinsip utama adalah kesadaran para pihak untuk kembali kepada Al Qur'an dan hadist dalam menyelesaikan segala persoalan, sebab semua akad didasari prinsip-prinsip keislaman. Upaya damai ditempuh melalui musyawarah untuk mencapai mufakat diantara para pihak yang berselisih, dengan harapan apa yang menjadi persoalan para pihak dapat terselesaikan.

b. *Tahkim*

Untuk menyelesaikan perkara/perselisihan secara damai, selain dapat dicapai melalui inisiatif sendiri dari para pihak, juga dapat dicapai melalui keterlibatan pihak ketiga sebagai mediator. Upaya ini biasanya ditempuh apabila para pihak yang berperkara ternyata tidak mampu mencapai kesepakatan damai. Institusi formal yang khusus dibentuk untuk menangani perselisihan/sengketa disebut arbitrase, yaitu cara penyelesaian sengketa perdata diluar pengadilan umum

yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah tentunya mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan atas pembiayaan dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank syariah. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank guna menjamin pelunasan kewajiban/hutang nasabah. Manakala debitur cedera janji, kreditur berhak mendapatkan perlindungan hukum karena benda yang dijaminan dapat diuangkan sebagai pelunasan piutang debitur. Persoalan perlindungan hukum bagi kreditur diatur dalam pasal 1131 KUH Perdata: “Bahwa semua kebendaan milik debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

BNI Syariah merupakan lembaga perbankan yang berkontribusi dalam perbankan syariah. Keberadaan BNI Syariah sebagai salah satu lembaga perbankan syariah memiliki produk-produk pembiayaan yang dapat menjadi pilihan bagi masyarakat. Salah satu bentuk pembiayaan pada BNI Syariah adalah pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah. *Murabahah* sebagai bagian dari jual beli secara umum dibolehkan berdasarkan keumuman

hukum jual beli berdasarkan dalil Al Qur'an dan hadist serta ijma ulama. Landasan tentang jual beli *murabahah* terdapat dalam QS. Al Baqarah ayat 275: “ *Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....* ”

Hadist Rasulullah SAW: Dari Suhaib Arrumi r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda: “ *Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqharadhah (mudarabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual* ” (HR. Ibnu Majah).

Apabila ada dua janji antara para pihak disepakati dan dilanjutkan dengan ijab dan Kabul, maka terjadilah akad (perikatan Islam).⁴ Dengan demikian sesuatu disebut akad apabila:

- a. Diwujudkan dalam ijab dan kabul yaitu pernyataan kehendak para pihak yang melakukan akad yaitu pernyataan melakukan atau tidak melakukan sesuatu (ijab) dan pernyataan menerima (kabal).
- b. Sesuai dengan kehendak syariat yaitu pelaksanaan akad tidak boleh bertentangan dengan ketentuan syariat baik terutama terkait dengan rukun dan syaratnya.
- c. Adanya akibat hukum pada objek akad yaitu timbulnya hak dan kewajiban yang mengikat masing-masing pihak yang berakad.

Unsur esensial dari pembiayaan perbankan syariah adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan

⁴ *Ibid.*, hlm. 39

persyaratan untuk memperoleh pembiayaan oleh debitur antara lain jelasnya tujuan peruntukan pembiayaan, adanya benda jaminan atau agunan dan lain-lain. Makna dari kepercayaan adalah adanya keyakinan dari bank syariah sebagai kreditur bahwa pembiayaan yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.⁵

B. Rumusan Masalah:

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan, maka peneliti merumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa yang menyebabkan debitur melakukan wanprestasi terhadap pembiayaan akad murabahah di BNI Syariah?
2. Langkah-langkah apa yang dilakukan oleh BNI Syariah terhadap debitur wanprestasi?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah diatas, maka penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji faktor-faktor apa saja yang menyebabkan debitur melakukan wanprestasi terhadap pembiayaan akad *murabahah*;
2. Untuk mengkaji upaya-upaya hukum apa yang dilakukan oleh BNI Syariah jika debitur melakukan wanprestasi dalam pembiayaan akad *murabahah*.

⁵ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2011, hlm. 58

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka manfaat penelitian adalah:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya pada hukum ekonomi Islam mengenai upaya hukum debitur wanprestasi dalam pelaksanaan akad *murabahah* pada perbankan syariah. Selanjutnya dari hasil penelitian ini diharapkan akan dapat diperoleh gambaran yang mendalam terhadap upaya hukum terhadap debitur wanprestasi dalam penyelesaian debitur wanprestasi pada perbankan syariah.

2. Manfaat Praktis

Ada tiga manfaat praktis yang diperoleh dari penelitian ini, yaitu:

1. Bagi ilmu pengetahuan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum, yang mengatur tentang upaya terhadap debitur wanprestasi dalam pelaksanaan akad *murabahah* di perbankan syariah.

2. Bagi Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan penambahan wawasan bagi pribadi penulis, khususnya agar penulis lebih memahami dengan baik mengenai upaya hukum terhadap debitur wanprestasi dalam pelaksanaan akad *murabahah* di BNI Syariah.

3. Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan penambahan wawasan kepada masyarakat luas serta dapat memberikan informasi dan pengetahuan hukum yang bisa dijadikan pedoman untuk masyarakat dalam menyelesaikan sengketa terhadap debitur wanprestasi.

E. Tinjauan Pustaka

Setelah peneliti mengkaji terhadap beberapa penelitian, ada tiga jurnal yang memiliki keterkaitan dengan penelitian yang peneliti lakukan sebagai berikut:

2. Fanny Yunita Sri Rejeki, “Akad Pembiayaan Murabahah dan Praktiknya Pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado”. Penelitian ini mengkaji tentang prosedur dan persyaratan dalam akad pembiayaan murabahah pada PT. Bank Syariah Mandiri dan apa akibat hukum para pihak dalam akad pembiayaan murabahah. Prosedur dan persyaratan penyaluran dana tidak hanya dilakukan berdasarkan ketentuan hukum Islam, juga berdasarkan ketentuan hukum perbankan syariah serta ketentuan khusus yang diterapkan oleh Bank Syariah Mandiri. Ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka PT Bank Syariah Mandiri menerapkan klausul penyelesaiannya dengan cara musyawarah dan kekeluargaan, apabila cara tersebut tidak dapat mencapai

kesepakatan, upaya terakhir diselesaikan melalui pengadilan negeri setempat.⁶

3. Yohana Sidabutar, “Wanprestasi dan Penyelesaiannya Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Rakyat Indonesia TBK Cabang Iskandar Muda Medan”. Penelitian ini mengkaji mengenai wanprestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah dapat terjadi pada saat pihak debitur lalai dalam melakukan pembayaran angsuran sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian kredit seperti tidak membayar angsuran, menunggak sebanyak 2 (dua) kali angsuran, membayar jumlah angsuran kurang dari yang seharusnya. Debitur juga dinyatakan wanprestasi jika melanggar ketentuan-ketentuan yang telah disepakati. Penyelesaian terhadap debitur yang dianggap melakukan wanprestasi didasarkan pada perjanjian kredit, yaitu dimulai dari surat peringatan/surat teguran, memasang papan peringatan, somasi, menagih pelunasan sekaligus, perintah pengosongan rumah, kemudian dilakukan eksekusi penjualan rumah. Bank BRI menyerahkan pengurusan piutang tersebut kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) berdasarkan surat perintah penjualan barang sitaan.⁷
4. Thalys Noor Cahyadi, “Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah”. Penelitian ini mengkaji upaya menyelesaikan sengketa dapat dilakukan melalui dua jalur yakni jalur peradilan (*litigation*) dan jalur diluar

⁶ Fanny Yunita Sri Rejeki, “Akad Pembiayaan Murabahah dan Praktiknya Pada PT Bank syariah Mandiri Cabang Manado”, Jurnal Lex Priatum, Volume 1, No. 2, 2013, hlm. 5

⁷ Yohana Sidabutar, “Wanprestasi dan Penyelesaiannya Dalaam Perjanjian Kredit Pemilikan rumah Pada PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Iskandar Muda Medan, Jurnal Civil Law, Volume 1, No. 1, 2017, hlm. 1

pengadilan (*non litigation*). Dalam tradisi Islam kedua hal tersebut juga digunakan dalam penyelesaian sengketa, akan tetapi penyelesaian secara damai (*shulh*) merupakan sebaik-baik penyelesaian. Penyelesaian melalui jalur peradilan merupakan jalan terakhir dalam menyelesaikan sengketa meskipun hasilnya belum tentu memuaskan dan memerlukan banyak pengorbanan baik waktu, tenaga maupun biaya.⁸

Berdasarkan ketiga penelitian diatas, dapat peneliti simpulkan bahwa penelitian hukum yang telah dilakukan berbeda dengan penelitian yang akan peneliti lakukan. Penelitian yang peneliti lakukan fokus terhadap upaya hukum terhadap debitur wanprestasi dalam pelaksanaan akad *murabahah*.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang menggunakan data sekunder dan datanya diperoleh melalui penelusuran dokumen.⁹ Peneliti menggunakan penelitian ini karena akan menghasilkan informasi mengenai pengamatan dari data-data tertulis maupun dari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan tentang upaya hukum terhadap debitur wanprestasi dalam pelaksanaan akad *murabahah*.

⁸ Thalib Noor Cahyadi, "Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah", Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia, Volume 1, No. 2, 2011, hlm. 14

⁹ Amirudin dan Zaenal Asyikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm. 118

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan ini adalah metode pendekatan normatif. Pendekatan normatif yaitu meninjau permasalahan hukum secara normatif (boleh atau tidak boleh menurut hukum yang berlaku).¹⁰ Peneliti menggunakan pendekatan normatif karena mengkaji tentang upaya hukum terhadap debitur wanprestasi di BNI Syariah dengan perspektif peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Sumber data sekunder adalah sumber data yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.¹¹ Penelitian ini menggunakan data sekunder karena data yang digunakan berupa dokumen-dokumen hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah metode pengumpulan data dari bahan hukum dengan mencari literatur-literatur hukum yang dianggap relevan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan isu yang diangkat.¹² Peneliti melakukan pengumpulan data kepustakaan melalui penelusuran secara daring (internet). Peneliti juga menelusuri informasi tambahan dengan melakukan wawancara, melalui buku, makalah dan laporan hasil penelitian.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*, hlm. 150.

¹² *Ibid.*, hlm. 194.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data dilakukan secara kualitatif. Metode kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Metode ini dilakukan dengan menggunakan logika induktif, untuk menarik kesimpulan dari hal yang bersifat khusus menjadi kasus yang bersifat umum.¹³ Penggunaan metode analisis kualitatif dalam penelitian ini karena cara untuk membahas pokok permasalahan berdasarkan data yang diperoleh baik dari hasil penelitian lapangan maupun dari studi kepustakaan yang kemudian dianalisa secara kualitatif untuk pemecahan.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan proposal ini terdiri dari empat (4) bagian bab sebagai tahapan di dalam penulisan, yaitu:

Bab I Pendahuluan. Bab ini membahas tentang latar belakang masalah yang diteliti, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan untuk penelitian mengenai upaya hukum debitur wanprestasi dalam pelaksanaan akad *murabahah* di BNI Syariah.

Bab II Tinjauan Konseptual. Bab ini menguraikan tinjauan tentang perjanjian, tinjauan tentang akad, tinjauan tentang jaminan pembiayaan,

¹³ Jhonny Ibrahim, *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malan: Banyumedia Publishing, 2006, hlm. 242.

tinjauan tentang wanprestasi dan tinjauan tentang upaya penyelesaian sengketa ekonomi syariah.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan. Bab ini membahas hasil penelitian tentang faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah di BNI Syariah dan upaya-upaya yang dilakukan oleh BNI Syariah terhadap debitur wanprestasi.

Bab IV Penutup. Bab ini menguraikan tentang kesimpulan yang diperoleh dalam penelitian dan saran-saran yang dikemukakan berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN KONSEPTUAL

A. Tinjauan tentang Perjanjian

2. Pengertian Perjanjian

Perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313 adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:¹⁴

1. Kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri

Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai pokok-pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Antara para pihak harus mempunyai kemauan secara sukarela atau bebas untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Kemauan secara sukarela merupakan syarat utama untuk sahnya suatu perjanjian. Perjanjian dapat dibatalkan apabila syarat kesepakatan tidak dipenuhi, misalnya karena paksaan, kekhilafan atau penipuan.

2. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian

Artinya kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri, misalnya dewasa, sehat akal pikiran dan tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum. Apabila syarat kecakapan tidak dipenuhi, maka perjanjian “dapat dibatalkan

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 17

3. Mengenai suatu hal tertentu

Hal tertentu artinya barang yang menjadi objek perjanjian harus ditentukan jenisnya. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara, objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Apabila syarat “suatu hal tertentu” tidak dipenuhi, maka perjanjian “batal demi hukum”.

4. Sebab yang halal

Artinya jika suatu perjanjian tidak ada “sebab” atau *causa*, maka perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum. Sebab yang halal tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban atau kepentingan umum. Suatu perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum menjadi “batal demi hukum”

Kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif yang apabila salah satunya tidak dipenuhi dalam suatu perjanjian, maka perjanjian “dapat dibatalkan”. Selain itu, adanya hal tertentu dan sebab yang halal sebagai syarat “objektif” apabila tidak ada dalam suatu perjanjian, maka perjanjian “batal demi hukum”, artinya dianggap tidak pernah ada suatu perjanjian.

Hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam perjanjian dibagi dalam tiga macam, yaitu:¹⁵

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang, misal: jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, pinjam pakai.

¹⁵ Ibid., hlm. 36

2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk membuat suatu barang.
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu, msal: perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain, perjanjian untuk tidak mendirikan bangunan.

B. Tinjauan tentang Akad

1. Pengertian Akad

Kesepakatan atau perikatan dalam hukum Islam dapat dikategorikan sebagai akad didasarkan pada keridhaan dan kesesuaian dengan syariat Islam. Apabila ada dua janji antara para pihak disepakati dan dilanjutkan dengan ijab dan Kabul, maka terjadilah akad (perikatan Islam). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan (*al rabth*), adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga kedua tersambung dan menjadi satu seperti seutas tali yang satu.¹⁶

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Buku II Bab 1 Pasal 20 ayat (1) menyebutkan akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Sesuatu disebut akad apabila:

¹⁶ Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007, hlm. 45.

- b. Diwujudkan dalam ijab dan Kabul yaitu pernyataan kehendak para pihak yang melakukan akad yaitu pernyataan melakukan atau tidak melakukan sesuatu (ijab) dan pernyataan menerima (kabul).
- c. Sesuai dengan kehendak syariat yaitu pelaksanaan akad tidak boleh bertentangan dengan ketentuan syariat, terutama terkait dengan rukun dan syaratnya.
- d. Adanya akibat hukum pada objek akad yaitu timbulnya hak dan kewajiban yang mengikat masing-masing pihak yang berakad.

Asas-asas dalam akad berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES):

- a. Ikhtiyari/sukarela, yaitu setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
- b. Amanah/menepati janji, yaitu setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera janji,
- c. Kehati-hatian, yaitu setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
- d. *Luzum*, tidak berubah, yaitu setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau maisir.

- e. Saling menguntungkan, yaitu setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
- f. *Taswiyah*/kesetaraan, yaitu para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- g. Transparansi, yaitu setiap akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.
- h. Kemampuan, yaitu setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.
- i. *Taisir*/kemudahan, yaitu setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
- j. Itikad baik, yaitu akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur perbuatan buruk.
- k. Sebab yang halal, yaitu tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.

3. Rukun Akad

Akad tidak terjadi kecuali dengan terpenuhinya rukun dan syarat.

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu sehingga sesuatu itu

terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut. Rukun akad menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdiri atas:¹⁷

a. Pihak-pihak yang berakad

Pihak-pihak yang berakad adalah orang atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum.

b. Objek Akad

Yaitu *annual* atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak.

c. Tujuan Pokok Akad

Tujuan pokok akad yaitu untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad.

d. Kesepakatan

Kesepakatan merupakan pernyataan kehendak yang sesuai antara satu orang atau lebih dengan pihak lain yang terlibat dalam akad.

4. Jenis-Jenis Akad Perbankan Syariah

Bank syariah disamping melakukan kegiatan penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan juga akan menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan dalam perbankan syariah dilakukan dengan berbagai jenis akad, yaitu:

a. Pembiayaan dengan Akad Bagi Hasil

¹⁷ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II Bab III Pasal 22.

Pembiayaan berdasarkan akad bagi hasil bertujuan untuk memenuhi kepentingan nasabah akan modal atau tambahan modal untuk melaksanakan suatu usaha yang produktif. Ada dua macam pembiayaan yaitu pembiayaan mudharabah (*trustee profit sharing*) dan musyarakah (*joint venture profit sharing*).

- 1). *Mudharabah*, merupakan bentuk hubungan kontrak bukan antara pemberi modal, melainkan antara penyedia dana (*shohibul maal*) dengan *mudharib*. Pada kontrak *mudharabah*, seorang *mudharib* (dapat berupa perorangan, perusahaan atau suatu unit ekonomi) memperoleh modal dari unit ekonomi lainnya untuk tujuan melakukan perdagangan. Jika proyek selesai, *mudharib* akan mengembalikan modal tersebut kepada penyedia modal berikut porsi keuntungan yang telah disetujui sebelumnya. Bila terjadi kerugian maka seluruh kerugian dipikul oleh *shahibul maal*. Sedang *mudharib* kehilangan keuntungan (imbalan bagi hasil) atas kerja yang telah dilaksanakannya. Bank syariah dalam hal ini dapat menjadi pengelola dana (*mudharib*) dalam hubungan mereka dengan penabung atau dapat menjadi penyedia dana (*shahibul maal*) dalam hubungan mereka dengan pihak pengguna dana,
- 2). *Musyarakah (Joint Venture Profit Sharing)*, melalui akad ini dua pihak atau lebih (termasuk bank) dapat mengumpulkan modal mereka untuk membentuk suatu perusahaan sebagai badan hukum. Aplikasinya dalam perbankan terlihat pada akad yang diterapkan

pada usaha atau proyek dimana bank membiayai sebagian saja dari jumlah kebutuhan investasi atau modal kerjanya. Selebihnya dibiayai sendiri oleh nasabah.

b. Prinsip Jual beli

Prinsip jual beli yang lazim digunakan sebagai model pembiayaan pada perbankan syariah adalah pembiayaan berdasarkan *murabahah*, *istisna*, dan *salam*.

- 1). *Murabahah*, adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan jual beli yang disepakati bersama.
- 2). *Istisna*, adalah akad jual beli antara pemesan/pembeli dengan produsen/penjual dimana barang yang akan diperjualbelikan harus dibuat terlebih dahulu dengan kriteria yang jelas. *Istisna* hampir sama dengan *salam*. Bedanya hanya terletak pada cara pembayarannya. Pada *salam* pembayarannya harus dimuka dan segera, sedang pada *istishna* pembayarannya boleh di awal, di tengah, atau di akhir, baik sekaligus ataupun secara bertahap.
- 3). *Salam*, merupakan akad jual beli suatu barang yang harganya dibayar dengan segera, sedangkan barangnya akan diserahkan kemudian dalam jangka waktu yang disepakati.

c. Prinsip Sewa Menyewa

Prinsip sewa menyewa pada dasarnya merupakan transaksi sewa guna usaha yang berupa *Ijarah*, adalah perjanjian pemindahan hak guna atau

manfaat atas suatu barang atau jasa dengan membayar sewa untuk suatu jangka waktu tertentu tanpa diikuti pemindahan hak kepemilikan atas barang tersebut.

5. Akad *Murabahah*

Salah satu konsep fiqh muamalah yang banyak dipraktikkan bank syariah adalah akad jual beli *murabahah*. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan definisi tentang *murabahah*, penjelasan Pasal 19 ayat (1) menyatakan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Karakteristik jual beli dengan akad *murabahah* adalah penjual harus memberi tahu tentang modal atau harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah pada biaya tersebut.

Akad *murabahah* merupakan salah satu produk penyaluran dana perbankan syariah dengan model pembiayaan dengan prinsip jual beli. Secara syar'i landasan mengenai jual beli *murabahah* termaktub dalam Al-Qur'an diantaranya:

a. Firman Allah QS: Al-Baqarah (2) ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ
بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ
فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا

خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri sendiri, melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.”

b. Firman Allah QS. An-Nisaa’ (4) ayat 29:

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

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha penyayang kepadamu.”

c. Hadist Rasulullah SAW:

Dari Suhaib Arrumi r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda: ”Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh,

muqharadhah (mudarabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah)

6. Rukun Akad *Murabahah*

Rukun merupakan sesuatu yang wajib ada dalam setiap transaksi muamalah, jika rukun terpenuhi maka transaksi yang dilakukan menjadi sah dan sebaliknya jika rukun tidak terpenuhi maka transaksi menjadi batal. Dalam pelaksanaan akad *murabahah* di bank syariah, bank membelikan terlebih dahulu barang yang dibutuhkan nasabah. Bank melakukan pembelian barang kepada *supplier* yang ditunjuk oleh nasabah atau bank, kemudian bank menetapkan harga jual barang tersebut berdasarkan kesepakatan bersama nasabah. Nasabah dapat melunasi pembelian barang tersebut dengan cara mengangsur. Dari penjelasan diatas maka rukun dan syarat-syarat *murabahahnya* telah terpenuhi. Rukun dalam transaksi *murabahah* adalah:

- a. Pihak yang berakad, yaitu penjual dan pembeli
- b. Objek yang diakadkan, yaitu barang yang diperjualbelikan
- c. Akad/sighat, yaitu berupa serah (ijab) dan terima (qabul)

Ketiga rukun tersebut wajib dipenuhi dalam bertransaksi jual beli dengan akad *murabahah*, apabila salah satu rukun atau semuanya tidak terpenuhi maka transaksi menjadi batal¹⁸

¹⁸ Adiwarman Karim, *Bank Islam, Analisa Fiqih dan Keuangan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta:2008, hlm. 47

7. Syarat *Murabahah*

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) mengatur ketentuan mengenai apa saja syarat jual beli *murabahah*. Syarat bertransaksi akad *murabahah*:

- a. Penjual harus jujur/ terbuka mengenai modal dan keuntungan kepada pembeli. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 116 ayat (3) KHES: Penjual harus memberi tahu secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli berikut biaya yang diperlukan¹⁹
- b. Harus terbebas dari riba. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 116 KHES ayat (2): Penjual harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembelian harus bebas dari riba;
- c. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian;
- d. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian;
- e. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.

8. Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang *Murabahah*

Ketentuan mengenai *murabahah* sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* yaitu sebagai berikut:²⁰

¹⁹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Edisi Revisi, Mahkamah Agung Republik Indonesia.

²⁰ Dewan Syariah Nasional MUI – Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, Jakarta: CV. Gaung Persada, 2006, Cet. Ke-4, hlm. 24 - 25

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

9. Resiko Dalam Transaksi *Murabahah*

Resiko yang mungkin terjadi dan harus diantisipasi dalam transaksi *murabahah* adalah:

- a. Resiko pembiayaan (*credit risk*) yang disebabkan oleh nasabah debitur wanprestasi atau gagal dalam mengembalikan pembiayaan yang diterima dari bank.
- b. Kelalaian/*default*, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- c. Fluktuasi harga komparatif, hal ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- d. Objek *murabahah* dijual, karena *murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak telah ditandatangani maka barang menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap barang tersebut, termasuk menjualnya.

10. Berakhirnya Akad

Akad yang dibuat oleh para pihak akan berakhir jika dipenuhi 3 (tiga) hal sebagai berikut:²¹

1. Berakhirnya masa berlaku perjanjian/akad

²¹ Neneng Nurhasanah, *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 148

Dalam sebuah perjanjian biasanya telah ditentukan saat kapan suatu perjanjian akan berakhir sehingga dengan lampaunya waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir, kecuali kemudian ditentukan lain oleh para pihak.

2. Dibatalkan oleh para pihak yang berakad

Hal ini biasanya terjadi jika salah satu pihak melanggar ketentuan perjanjian, atau salah satu pihak mengetahui jika dalam pembuatan perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau penipuan.

3. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia

Hal ini berlaku pada perikatan untuk berbuat sesuatu, yang membutuhkan adanya kompensasi.

C. Tinjauan tentang Jaminan Pembiayaan

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu ditambah dengan jumlah bunga, imbalan atau bagi hasil. Perbedaan mendasar antara pembiayaan yang diberikan oleh bank konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Pada bank konvensional keuntungan yang diperoleh yaitu melalui bunga, sedangkan bagi bank syariah keuntungan yang diperoleh berupa imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah mengandung resiko dalam pelaksanaannya, sehingga bank harus memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat. Pembiayaan dibuat berdasarkan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition of Economic*) yang merupakan unsur penting untuk menganalisis apakah calon debitur bisa mendapatkan pembiayaan dari bank syariah atau tidak. Prinsip 5C tersebut adalah:

1. Watak (*character*). Bank menganalisis watak dari calon debitur. Hal ini merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan dan merupakan unsur yang terpenting sebelum memutuskan untuk memberikan pembiayaan kepada debitur. Bank harus meyakini benar bahwa calon debiturnya memiliki reputasi yang baik, selalu menepati janji dan tidak terlibat hal-hal yang berkaitan dengan kriminalitas, misalnya penjudi, pemabuk dan penipu.
2. Modal (*capital*). Bank harus meneliti modal calon debiturnya dengan mempertimbangkan selain besarnya modal juga struktur modal tersebut. Hal ini diperlukan berkaitan dengan pemberian pembiayaan untuk jangka pendek dan jangka panjang.
3. Kemampuan (*capacity*). Kemampuan ini dilakukan bank dengan melakukan analisis terhadap usaha debitur dari waktu ke waktu untuk mengetahui secara pasti kemampuan calon debitur. Pendapatan yang semakin meningkat diharapkan mampu membuat debitur melakukan

pembayaran terhadap kewajibannya, sedangkan jika diperkirakan tidak mampu, bank dapat menolak permohonan dari calon debitur tersebut.

4. Kondisi ekonomi (*condition of economic*). Kondisi ekonomi perlu menjadi sorotan bagi bank karena berdampak baik secara positif atau secara negatif terhadap usaha calon debitur yang dapat terjadi dalam kurun waktu tertentu.
5. Jaminan (*collateral*). Jaminan yang diberikan calon debitur yang diikat dengan suatu hak atas jaminan sesuai dengan jenis jaminan yang diserahkan. Jaminan tersebut dapat diambil alih dan kemudian dijual atau dilelang oleh bank jika debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya setelah mendapat pengesahan dari pengadilan.

Pembebanan jaminan dilakukan bank untuk menerapkan prinsip kehati-hatian. Pembebanan jaminan pembiayaan sebagai prinsip kehati-hatian terkait dengan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi: Semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Pembebanan ini merupakan upaya alternatif yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan pembiayaan pada waktu debitur ingkar janji kepada bank.²² Fungsi jaminan adalah sebagai pengaman apabila di kemudian hari debitur tidak memenuhi kewajibannya.²³

²² M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015, hlm. 103.

²³ Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta: 2002, hlm. 82.

Jaminan diatur dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerdara. Pasal 1131 KUHPerdara menyebutkan bahwa segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Semua harta kekayaan orang yang berhutang dapat dijadikan jaminan bagi semua kewajibannya yang meliputi:

1. Benda bergerak dan benda tidak bergerak;
2. Benda yang sudah ada pada saat perjanjian dibuat;
3. Benda yang baru akan ada pada saat perjanjian dibuat.

Pasal 1132 KUHPerdara menjelaskan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua orang yang menghutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para pihak itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara merupakan suatu perlindungan kepada kreditur yang bersifat umum yang berarti bahwa yang dapat dijadikan jaminan adalah semua harta debitur.

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa piutangnya akan dikembalikan

oleh debitur.²⁴ Jaminan sangat diperlukan dalam pemberian pembiayaan untuk menghindarkan resiko debitur tidak melunasi kewajibannya. Selain jaminan berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya, bank syariah juga mengutamakan agunan dalam pemberian pembiayaan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1 angka (23) yang berbunyi: “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah/debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”

Agunan diperlukan oleh bank selaku kreditur untuk mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pemberian pembiayaan hingga pelunasan pembiayaan tersebut. Agunan atau jaminan tambahan dapat berupa:²⁵

1. Jaminan materil (berwujud), yang berupa barang-barang bergerak atau benda tetap misalnya tanah dan bangunan, mesin, mobil dan lain-lain.
2. Jaminan immaterial (tidak berwujud), misalnya tagihan piutang, sertifikat deposito, tabungan, dan lain-lain.

Bank syariah dan nasabah sebagai pemilik agunan harus membuat perjanjian untuk penyerahan jaminan pembiayaan yang disebut perjanjian pengikatan jaminan. Semua perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir*,

²⁴ Hartono Hadi Soeprapto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 2004, hlm. 50.

²⁵ *Ibid.*

artinya eksistensi atau keberadaan perjanjian pengikatan jaminan tergantung pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian pembiayaan.²⁶

Perjanjian pengikatan jaminan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi tergantung pada perjanjian pembiayaan sebagai perjanjian pokok sehingga perjanjian pembiayaan harus dibuat terlebih dahulu baru kemudian perjanjian pengikatan jaminan. Jika perjanjian pembiayaan berakhir karena telah dilunasi atau berakhir karena sebab lain maka berakhir pula perjanjian pengikatan jaminan. Namun jika perjanjian pengikatan jaminan cacat atau batal karena sebab hukum, misalnya barang jaminan musnah atau dibatalkan karena pemberi jaminan tidak berhak menjaminkan, maka perjanjian pembiayaan sebagai perjanjian pokok tidak batal dan debitur tetap harus melunasi kewajiban hutangnya sesuai perjanjian.

D. Tinjauan tentang Wanprestasi

2. Pengertian Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanpretatie*” yang berarti prestasi buruk, merupakan sikap seseorang yang tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian diantara kreditur dan debitur.²⁷

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata): “Penggantian biaya, kerugian, dan bunga karena tak

²⁶ Indrawati Soewarsono, *op.cit.*, hlm. 85

²⁷ Abdul R. Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2004, hlm. 15.

dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Untuk menetapkan apakah seorang debitur telah melakukan wanprestasi dapat diketahui melalui tiga keadaan sebagai berikut:²⁸

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang.
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya (terlambat). Artinya debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi. Prestasi dilaksanakan dan objek yang diperjanjikan benar, tetapi pelaksanaannya tidak sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Dengan demikian, debitur dapat dikatakan lalai/wanprestasi.

²⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010

3. Unsur-Unsur Terpenuhi Wanprestasi

a. Unsur Kesalahan Karena Disengaja

Unsur kesengajaan adalah jika kerugian yang ditimbulkan diniatkan dan memang dikehendaki oleh debitur, sedangkan unsur kelalaian adalah peristiwa dimana seseorang atau debitur seharusnya dalam kondisi tahu bahwa dengan perbuatannya akan timbul kerugian bagi kreditur.

Menentukan seseorang atau debitur sengaja atau tidak dalam melakukan kesalahan, tidaklah disandarkan atau disyaratkan bahwa debitur bertujuan untuk merugikan kreditur, bisa saja saat membuat kesalahan tersebut debitur tidak bermaksud merugikan kreditur. Jadi, sekalipun tidak bermaksud merugikan kreditur tetapi kenyataannya menimbulkan kerugian, maka tetap ada unsur kesengajaan.²⁹

b. Kesalahan Karena Kelalaian

Apabila debitur tidak berbuat sesuatu sesuai dengan yang diperjanjikan, maka akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi. Apabila tidak ditentukan batas waktunya, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur yang disebut dengan somasi.

c. Pernyataan Lalai dan Somasi (teguran)

Menurut ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, seorang debitur dianggap lalai apabila terdapat surat peringatan yang menyatakan

²⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Penerbit Alumni, 1999, hlm. 90

debitur lalai, dan debitur diminta untuk melakukan kewajibannya. Teguran/peringatan dari kreditur harus memenuhi hal-hal sebagai berikut:

- 1). Teguran kreditur supaya debitur segera melaksanakan prestasi;
- 2). Dasar teguran;
- 3). Adanya tanggal batas waktu untuk memenuhi prestasi.

Penetapan waktu dapat menjadi tolak ukur kapan debitur dalam keadaan lalai sehingga dapat ditetapkan telah melakukan wanprestasi. Somasi dilakukan sebanyak 3 kali. Apabila somasi tidak diindahkan, maka hak tanggungan atas akad tersebut dapat dilelang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kreditur juga berhak membawa persoalan tersebut ke pengadilan dan selanjutnya pengadilan yang akan memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak.

E. Tinjauan tentang Upaya Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah

1. Pengertian Sengketa Ekonomi Syariah

Sengketa ekonomi syariah merupakan suatu pertentangan antara dua pihak atau lebih pelaku ekonomi yang kegiatan usahanya dilaksanakan menurut prinsip-prinsip dan asas hukum ekonomi syariah. Sebab terjadinya sengketa ekonomi syariah karena dua pihak yang melakukan akad atau perjanjian dengan prinsip syariah dimana salah satu pihak melakukan wanprestasi dan atau dianggap melakukan perbuatan melawan hukum sehingga mengakibatkan pihak yang lain merasa dirugikan. Penyelesaian

sengketa ekonomi syariah dilakukan untuk menemukan solusi penyelesaian suatu masalah ekonomi yang terjadi sehingga dihasilkan keputusan yang dapat memberikan keadilan hukum, kepastian hukum, dan manfaat hukum bagi kedua belah pihak yang berperkara.

Islam sebagai agama yang lebih mencintai perdamaian menjadi pedoman bagi pemeluknya. Dalam hal sengketa muamalah yang timbul menegaskan akan lebih utama apabila diselesaikan dengan cara damai. Untuk itu para pihak sebaiknya lebih mengedepankan menempuh upaya musyawarah untuk mufakat guna menyelesaikan sengketa. Melalui upaya musyawarah ini diharapkan hubungan bisnis dan persaudaraan yang ada dapat terjalin dengan baik antara para pihak, serta menghemat waktu dan biaya.

Apabila musyawarah telah dilakukan tetapi belum mencapai kata mufakat maka para pihak dapat menempuh upaya lain yaitu dengan jalur negosiasi, mediasi, arbitrase serta jalur litigasi melalui pengadilan sebagai langkah terakhir yang ditempuh oleh para pihak dalam menyelesaikan sengketa.

Peradilan agama berwenang menyelesaikan perkara-perkara dalam bidang ekonomi Islam. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama Pasal 49 huruf (i) menyatakan Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, sedekah dan ekonomi syariah.

Tambahan kewenangan Peradilan Agama yaitu berkaitan dengan ekonomi syariah yang meliputi: perbankan syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah, surat berharga berjangka syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, pegadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah dan bisnis syariah.

Sengketa ekonomi syariah pada dasarnya disebabkan adanya kepentingan yang saling bertentangan antara pihak satu dengan pihak yang lain. Maka menjadi kewenangan bagi Peradilan Agama di Indonesia untuk menyelesaikannya disamping adanya alternatif pilihan penyelesaian sengketa diluar pengadilan.

2. Cara Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia

a. Jalur Non Litigasi (*Nonlitigation Effort*)

Jalur non litigasi artinya penyelesaian sengketa diluar pengadilan secara damai. Istilah non litigasi dalam ilmu hukum dikenal dengan istilah Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau umumnya dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution (ADR)*. ADR intinya menekankan pada upaya musyawarah mufakat, kekeluargaan dan perdamaian. Di Indonesia, ADR mempunyai daya tarik khusus karena keserasiannya dengan sosial budaya tradisional Indonesia yang berdasarkan musyawarah mufakat.

Penyelesaian sengketa perbankan syariah di luar pengadilan (*non litigation*) dilakukan sesuai dengan cara-cara yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang telah difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) yakni: musyawarah (dapat dengan wujud negosiasi atau mediasi) atau melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas).

Dasar hukum formal yang bisa digunakan untuk penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Arbitrase dapat ditempuh melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) maupun dengan menggunakan alternatif penyelesaian sengketa lainnya, seperti negosiasi dan mediasi.

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) dengan mediasi, secara khusus Bank Indonesia telah memiliki aturan tentang mediasi perbankan yang diatur dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 8/5/PBI/2006 yang kemudian dirubah dengan PBI Nomor 10/1/PBI/2008 tentang Mediasi Perbankan, termasuk didalamnya adalah sengketa perbankan syariah.

PBI Nomor 8/5/PBI/2006 menyebutkan mediasi adalah proses penyelesaian sengketa yang melibatkan mediator untuk membantu para pihak yang bersengketa guna mencapai penyelesaian dalam bentuk kesepakatan sukarela terhadap sebagian atau seluruh permasalahan yang disengketakan. Mediasi dalam sengketa perbankan diselesaikan melalui

forum mediasi perbankan yang secara fungsional dilaksanakan oleh Bank Indonesia.

Beberapa prinsip yang dipegang teguh dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah diantaranya:

a. Prinsip perdamaian (*sulhu*)

Perdamaian adalah prinsip utama dari segala penyelesaian. Upaya damai biasanya ditempuh melalui musyawarah untuk mencapai mufakat di antara para pihak yang berselisih, dengan harapan apa yang menjadi persoalan para pihak dapat terselesaikan.

b. *Tahkim*

Penyelesaian perkara/perselisihan secara damai dalam hal keperdataan, selain dapat dicapai melalui inisiatif sendiri dari para pihak, juga dapat dicapai melalui keterlibatan pihak ketiga sebagai mediator. Upaya ini biasanya ditempuh apabila para pihak yang berperkara ternyata tidak mampu mencapai kesepakatan damai. Mediasi, yaitu cara penyelesaian sengketa melalui pihak ketiga (netral) yang ditunjuk oleh pihak yang bersengketa untuk membantu pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan. Hasil mediasi berupa kesepakatan perdamaian yang dikuatkan ke dalam bentuk akta perdamaian untuk dapat dilaksanakan;

Selain itu terdapat lembaga arbitrase yang berperan menyelesaikan sengketa ekonomi syariah di Indonesia. Basyarnas (Badan Arbitrase Syariah Nasional) adalah lembaga arbitrase satu-

satunya di Indonesia yang berwenang memeriksa dan memutus sengketa muamalah (ekonomi syariah) yang timbul dalam bidang perdagangan, keuangan, industri dan jasa. Arbitrase, yaitu cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan yang di dasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

2. Jalur Litigasi (*Litigation Effort*)

Jalur litigasi artinya penyelesaian sengketa diselesaikan melalui jalur pengadilan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama Pasal 49 menyatakan bahwa perkara ekonomi syariah sudah menjadi kewenangan absolut Pengadilan Agama. Mahkamah Agung (MA) mengeluarkan Peraturan MA (PERMA) No. 14 Tahun 2016 tentang tata cara penyelesaian perkara ekonomi syariah. Penyelesaian sengketa melalui mekanisme litigasi Pengadilan Agama diatur dalam bentuk gugatan sederhana atau gugatan dengan acara biasa. Tata cara penyelesaian perkara dalam gugatan sederhana dapat diajukan secara lisan atau tertulis dalam bentuk cetak atau pendaftaran perkara secara elektronik. Pemeriksaan perkara dengan cara sederhana adalah pemeriksaan perkara ekonomi syariah yang nilainya paling banyak 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Sedangkan tata cara penyelesaian perkara dalam gugatan ekonomi syariah dengan acara biasa dilakukan dengan berpedoman pada hukum

acara yang berlaku. Tahapan yang terjadi terdiri dari pemanggilan, persidangan, upaya damai, pembuktian, putusan dan pelaksanaan putusan. Prosedur yang dilalui dalam penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Agama, sebagai berikut: a) pihak yang bersengketa mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama; b) pemanggilan para pihak untuk sidang pertama dan dimediasi terlebih dahulu; c) apabila mediasi tidak berhasil, pada sidang kedua pembacaan gugatan; d) sidang ketiga pembacaan jawaban oleh tergugat; e) sidang keempat replik dan duplik; f) sidang selanjutnya pemeriksaan alat-alat bukti; g) musyawarah majelis hakim; dan h) pembacaan putusan. Setelah para pihak menerima salinan putusan dari pengadilan agama, apabila ada salah satu pihak merasa tidak puas dengan putusan tingkat pertama di Pengadilan Agama, maka dalam jangka 14 hari bisa mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Agama.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pasal 55 menyebutkan penyelesaian sengketa tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah. Penyelesaian sengketa tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara sebagai berikut:³⁰

- a. Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkup peradilan agama.

³⁰ Usman Rachmadi, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia Implementasi dan Aspek Hukum*, Bandung:PT Citra Aditya Sakti, 2009, hlm. 412

- b. Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad.
- c. Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah.

Penjelasan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 diatas dapat disimpulkan bahwa dalam penyelesaian sengketa pembiayaan murabahah dapat dilakukan oleh pengadilan dalam lingkup peradilan agama, ataupun dapat dilakukan sesuai dengan isi akad, tetapi isi dari akad tersebut tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Murabahah Bermasalah di BNI Syariah

BNI Syariah memberikan fasilitas pembiayaan dengan akad murabahah yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya seperti untuk pembelian rumah, ruko, pabrik, kendaraan, mesin-mesin produksi, dan lain-lain. Akad merupakan kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Sesuatu disebut akad apabila diwujudkan dalam ijab dan kabul yaitu pernyataan kehendak para pihak yang melakukan akad, yaitu pernyataan melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang disebut ijab dan pernyataan menerima yang disebut kabul. *Murabahah* secara istilah merupakan akad jual beli atas barang tertentu dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu atas barang, dimana harga jual tersebut disetujui pembeli.³¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dan Nomor 11/DSN-MUI/IX/2017 tentang jual beli *murabahah* disebutkan *murabahah* yaitu menjual suatu barang

³¹ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenada Media Group, 2019, hlm. 82.

dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Buku II Bab I Pasal 20 ayat (6) menyebutkan bahwa murabahah adalah pembiayaan yang saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur. Murabahah sebagai bagian dari jual beli dibolehkan berdasarkan dalil Al Qur'an³² dan Hadist Rasulullah SAW³³ serta *ijma* ulama.

Jual beli dengan akad *murabahah* dilakukan dengan cara pihak penjual memberitahukan kepada pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 24 ayat (1) dan (2) telah mengatur bahwa bank syariah maupun unit usaha syariah dilarang untuk melakukan kegiatan usaha yang melanggar dan bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Agar akad *murabahah* tidak bertentangan dengan prinsip syariah, sangat penting bagi BNI Syariah untuk

³² QS. Al Baqarah (2): 275; QS An Nisaa' (4) : 29

³³ HR. Ibnu Majah dari Suhaib Ar Rumi r.a., bahwa Rasulullah bersabda: "Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudarah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual".

memperhatikan syarat-syarat dan rukun *murabahah*. Hasil wawancara yang penulis lakukan adalah sebagai berikut:³⁴

“..... Rukun merupakan sesuatu yang wajib ada dalam setiap transaksi perbankan syariah, jika rukun terpenuhi maka transaksi yang dilakukan menjadi sah dan sebaliknya jika rukun tidak terpenuhi maka transaksi menjadi batal. Rukun yang utama adalah adanya penjual dan pembeli, sebab tidak ada transaksi tanpa adanya penjual dan pembeli. Begitu pula dengan rukun yang kedua mengenai keberadaan objek yang diperjualbelikan harus jelas dan bukan barang yang diharamkan untuk diperjualbelikan. Memperjualbelikan sesuatu yang dilarang menyebabkan transaksi menjadi batal. Kemudian rukun yang ketiga adalah adanya kesepakatan penjual dan pembeli yang dilakukan dalam ijab kabul dalam bentuk akad oleh kedua belah pihak. Kesepakatan harus terhindar dari hal-hal sebagai berikut: kesalahan/kekeliruan objek, adanya paksaan kepada salah satu pihak dan adanya penipuan....”

Namun terkadang pemberian fasilitas pembiayaan tersebut menimbulkan debitur wanprestasi yang menyebabkan pembiayaan tersebut menjadi bermasalah, sehingga harus dilakukan pertimbangan-pertimbangan sebelum memutuskan suatu pembiayaan. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam Pasal 23 ayat (2) menyatakan “Bank Syariah dan/Unit Usaha Syariah wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas.” Oleh karena itu perlu dilakukan analisis pembiayaan terhadap calon nasabah.

³⁴ Wawancara dengan Zaenal Arifin, Pemimpin BNI Syariah Cabang Malang Jawa Timur, tanggal 15 Januari 2020, pukul 20.15 WIB

Pembiayaan bermasalah dapat dimasukkan dalam kelompok wanprestasi, dimana pihak debitur tidak dapat melaksanakan atau memenuhi prestasinya. Beberapa faktor penyebab terjadinya pembiayaan *murabahah* bermasalah di BNI Syariah antara lain:

1. Faktor lalai/wanprestasinya debitur dari kewajibannya membayar;
2. Faktor kurang pemahannya debitur terhadap akad yang telah dibuat;
3. Faktor akad, seperti cacat atau *fasid*;
4. Faktor-faktor lainnya.

Faktor yang pertama yaitu wanprestasinya debitur atas pelaksanaan kewajibannya sesuai yang telah diperjanjikan dengan kreditur dalam akad *murabahah*. Beberapa sengketa ekonomi syariah yang ditemukan di Pengadilan Agama yang dipicu oleh wanprestasi sangat dominan, meskipun unsur wanprestasi nya debitur juga dipicu oleh banyak faktor, misalnya adanya kebijakan (peraturan) pemerintah yang berdampak terhadap usaha nasabah sehingga mengalami kebangkrutan.

Faktor yang kedua, faktor kurang pemahannya debitur terhadap akad yang telah dibuatnya. Tidak semua debitur paham dengan akad yang sudah dibuat dengan pihak bank, sehingga saat debitur digugat dan dinyatakan wanprestasi, debitur berdalih bahwa kerugian dari usahanya yang membuat ia tidak mampu membayar kewajibannya harus ditanggung berdua dengan pihak bank syariah, meskipun ia melakukan akad *murabahah* (jual beli). Hal ini terkadang terjadi

karena dari awal sebelum akad dibuat walaupun pihak bank syariah sudah menjelaskan seluk beluk tentang akad *murabahah* secara jelas dan terperinci, tetapi debitur tidak bisa memahaminya.

Faktor ketiga adalah faktor akad. Faktor akad maksudnya adalah keabsahan akad tersebut, misalnya dalam akad mengandung tipu daya atau cacat. Hal tersebut sebetulnya jarang terjadi sebagai faktor utama sengketa, justru yang sering terjadi adalah sengketa wanprestasi dalam akad *murabahah*.

Faktor keempat adalah faktor lain-lain. Faktor tersebut diantaranya: berkurang/hilangnya penghasilan nasabah, baik karena usahanya terganggu atau karena keluar/dikeluarkan dari pekerjaannya. Pada umumnya faktor ini sangat dominan karena secara psikologis seorang debitur tidak akan berniat melakukan wanprestasi. Hal ini akan sangat berpengaruh langsung pada kemampuan mengangsur apabila sebagian besar angsuran tergantung pada penghasilan setiap bulannya, menurunnya usaha nasabah yang mengakibatkan *cash flow* usaha tidak mampu menutupi kewajiban pinjaman, pengelolaan usaha nasabah yang tidak baik dan lemahnya antisipasi dari nasabah dan pihak bank terhadap sinyal awal tentang adanya tendensi suatu pembiayaan akan bermasalah.

Akad *murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga dengan risiko yang harus dihadapi. Akad *murabahah* memberi

keuntungan bagi BNI Syariah dari selisih harga beli penjual dengan harga jual kepada nasabah. Sedangkan kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain:

1. Kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran;
2. Fluktuasi harga komparatif. Hal ini terjadi bila harga suatu barang naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut;
3. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa saja rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya atau karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan pemesanan.
4. Dijual oleh nasabah. Karena akad *murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya termasuk menjualnya.

Terdapat dua jenis produk pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* di BNI Syariah. Yang pertama yaitu produk pembiayaan usaha/produktif dan kedua yaitu produk pembiayaan konsumtif, yang terdiri dari:

1. Multiguna iB Hasanah

Merupakan produk yang menyediakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk pembelian

barang-barang kebutuhan konsumtif dengan agunan berupa barang yang dibiayai (apabila bernilai material) dan atau *fixed asset* yang ditujukan untuk kalangan professional dan pegawai aktif yang memiliki sumber pembayaran kembali dari penghasilan tetap dan tidak bertentangan dengan dengan Undang-Undang/hukum yang berlaku serta tidak termasuk kategori yang diharamkan syariat Islam.

2. BNI Griya Hasanah

Merupakan produk pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah termasuk ruko, apartemen dan sejenisnya dan membeli tanah kavling yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali.

3. BNI iB Oto

BNI Syariah memberikan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor yang dibiayai pada pembiayaan tersebut.

4. Flexi iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif bagi pegawai/karyawan perusahaan/lembaga/instansi.

Jenis-jenis pembiayaan yang beragam akan dapat memberikan pilihan bagi nasabah dalam memilih jenis pembiayaan yang tepat dan bermanfaat.

B. Upaya-Upaya yang Dilakukan Oleh BNI Syariah Terhadap Debitur Wanprestasi

Sesuai dengan fungsi bank yang merupakan lembaga penyaluran dana kepada masyarakat, perbankan syariah secara aktif memberikan pembiayaan kepada masyarakat. Pembiayaan merupakan kegiatan usaha dengan resiko yang tinggi, hal ini dikarenakan potensi tidak terbayarnya hutang oleh nasabah sangat besar. Prinsip kehati-hatian diwujudkan dengan adanya sistem analisis pembiayaan untuk mengkaji kemampuan dan kesanggupan nasabah dalam melunasi kewajibannya. Pihak bank menggunakan pendekatan 5C untuk menilai kelayakan calon nasabah peminjam/debitur. Pendekatan 5C yaitu watak (*character*), modal (*capital*), kemampuan (*capacity*), kondisi ekonomi (*condition of economic*), dan jaminan (*collateral*)³⁵, dapat dijelaskan sebagai berikut:

- d. Watak (*character*). Bank menganalisis watak dari calon debitur. Hal ini merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan dan merupakan unsur yang terpenting sebelum memutuskan untuk memberikan pembiayaan kepada debitur. Bank harus meyakini benar bahwa calon debiturnya memiliki reputasi yang baik, selalu menepati janji dan tidak

³⁵ Jonker Sihombing, *Tanggung Jawab Yuridis Bankir Atas Kredit Macet*, Bandung: Alumni, 2009, hlm. 48.

terlibat hal-hal yang berkaitan dengan kriminalitas, misalnya penjudi, pemabuk dan penipu.

- e. Modal (*capital*). Bank harus meneliti modal calon debiturnya dengan mempertimbangkan selain besarnya modal juga struktur modal tersebut. Hal ini diperlukan berkaitan dengan pemberian pembiayaan untuk jangka pendek dan jangka panjang.
- f. Kemampuan (*capacity*). Kemampuan ini dilakukan bank dengan melakukan analisis terhadap usaha debitur dari waktu ke waktu untuk mengetahui secara pasti kemampuan calon debitur. Pendapatan yang semakin meningkat diharapkan mampu membuat debitur melakukan pembayaran terhadap kewajibannya, sedangkan jika diperkirakan tidak mampu, bank dapat menolak permohonan dari calon debitur tersebut.
- g. Kondisi ekonomi (*condition of economic*). Kondisi ekonomi perlu menjadi sorotan bagi bank karena berdampak baik secara positif atau secara negatif terhadap usaha calon debitur yang dapat terjadi dalam kurun waktu tertentu.
- h. Jaminan (*collateral*). Jaminan yang diberikan calon debitur yang diikat dengan suatu hak atas jaminan sesuai dengan jenis jaminan yang diserahkan. Jaminan tersebut dapat diambil alih dan kemudian dijual atau dilelang oleh bank jika debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya setelah mendapat pengesahan dari pengadilan. Pembebanan jaminan dilakukan bank untuk menerapkan prinsip kehati-hatian. Pembebanan jaminan pembiayaan sebagai prinsip kehati-hatian terkait dengan

ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi: Semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Pembebanan ini merupakan upaya alternatif yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan pembiayaan pada waktu debitur ingkar janji kepada bank.³⁶

Upaya yang dilakukan oleh BNI Syariah terhadap debitur wanprestasi adalah:

1. Tahap Pra Pencairan Pembiayaan Murabahah

BNI Syariah melakukan analisa terhadap calon nasabah baik itu melalui wawancara lisan maupun melalui wawancara tertulis melalui pengisian formulir pengajuan pembiayaan murabahah. Tujuan dari wawancara adalah:

- a. Menggali informasi mengenai calon nasabah terutama informasi-informasi yang diperlukan dalam memutuskan suatu permohonan pembiayaan.
- b. Sebagai media untuk *cross check* dengan data yang disampaikan oleh calon nasabah pada aplikasi permohonan pembiayaan murabahah.
- c. Sebagai awal penilaian terhadap calon nasabah.

³⁶ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015, hlm. 103.

Beberapa analisa tersebut diatas menjadi pertimbangan untuk mencairkan dana pembiayaan murabahah kepada nasabah.

Pelaksanaan akad murabahah di BNI Syariah dilakukan dengan dua penerapan:

- a. Penerapan pertama, bila seseorang akan mengajukan pembiayaan akad murabahah dan kedua belah pihak telah setuju dengan persyaratan yang telah ditentukan, maka pihak BNI Syariah akan membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan.
- b. Penerapan kedua dengan wakalah (mewakikan) kepada nasabah untuk membeli barang yang akan dibelinya. Kemudian nasabah dan penyedia barang (developer/show room mobil/supplier) melakukan akta jual beli atas nama bank. Dalam hal ini bank mewakikan kepada nasabah untuk membeli barang.

SKEMA MURABAHAH



i. Tahap Paska Pencairan Dana Pembiayaan Akad Murabahah

Pada tahap ini bank melakukan pengawasan terhadap pemberian dana pembiayaan murabahah kepada debitur. Pengawasan ini meliputi

pengawasan terhadap keadaan angsuran pembiayaan murabahah. BNI Syariah menggolongkannya menjadi :

- a. Kolektibiliti lancar (golongan 1), merupakan pembiayaan lancar dengan pembayaran angsuran tepat waktu dan tidak ada tunggakan.
- b. Dalam perhatian khusus (kolektibiliti/golongan 2), terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan margin dan/atau sampai dengan 90 hari.
- c. Kurang lancar (kolektibiliti/golongan 3), terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin yang telah melampaui 90 hari sd 180 hari.
- d. Diragukan (golongan 4), terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin yang telah melampaui 180 hari sd 270 hari.
- e. Macet (golongan 5), terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau margin yang telah melampaui 270 hari (9 bulan).

Adapun penjelasan mengenai golongan 1 sd 5 adalah sebagai berikut:

Golongan 1 adalah golongan lancar. Pada golongan ini debitur dan bank sama-sama menjalankan perjanjian yang mereka sepakati dan berjalan sesuai dengan kesepakatan bersama. Golongan ini termasuk golongan aman.

Golongan 2 adalah golongan dalam perhatian khusus. Pada golongan ini bank memberikan perhatian khusus terhadap nasabah karena kemungkinan terjadi wanprestasi hingga berujung kepada macet. Upaya yang dilakukan adalah:

- a. Mengingatkan kepada nasabah yang menunggak dengan cara menghubunginya melalui telepon.
- b. Apabila tidak dapat dihubungi melalui telepon atau bisa dihubungi tetapi peringatan ini tidak ditindak lanjuti dengan itikad baik oleh nasabah maka pihak bank akan mendatangi kediaman nasabah untuk mengingatkan atas kewajibannya serta mencari jalan keluar agar nasabah dapat melaksanakan kewajibannya yang telah jatuh tempo.

Golongan 3 adalah golongan kurang lancar. Terhadap pembiayaan akad murabahah digolongkan kurang lancar, dilakukan upaya dengan memberikan surat peringatan yang tujuannya untuk mengingatkan nasabah agar segera menyelesaikan tunggakannya. Nasabah yang responsif dengan diterbitkannya surat peringatan dari pihak bank biasanya mengajukan surat permohonan untuk dilakukan restrukturisasi atas kewajibannya. Kebijakan yang ditempuh oleh bank biasanya melalui penjadwalan ulang. Penjadwalan ulang adalah penetapan kembali jangka waktu pembiayaan dan jumlah angsuran atas tunggakan yang bermasalah.

Golongan 4 adalah golongan nasabah diragukan. Nasabah dengan kolektibiliti diragukan, diterbitkan surat somasi hingga maksimal 3 kali surat somasi. Jika nasabah masih beritikad baik dan mau menyelesaikan kewajibannya, pihak bank tetap berusaha memberikan solusi yang terbaik. Musyawarah tetap diutamakan agar nasabah dapat menyelesaikan kewajibannya. Jaminan yang menjadi agunan biasanya akan disita oleh bank.

Golongan 5 adalah golongan macet. Bila nasabah tidak lagi mempunyai itikad baik dan pendekatan melalui jalan musyawarah belum berhasil dilaksanakan, maka bank akan melakukan lelang jaminan dengan mendaftarkan secara langsung melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau melalui balai lelang swasta. Nilai jaminan nantinya akan dinilai untuk dilakukan penilaian terhadap nilai jaminan.

Selanjutnya peneliti menanyakan praktek penyelesaian sengketa pembiayaan murabahah yang bermasalah di BNI Syariah, hasil wawancaranya adalah sebagai berikut:³⁷

“....Sebenarnya pihak BNI Syariah selalu berupaya agar nasabah lancar dalam membayar angsuran untuk menghindari terjadinya kredit macet pada nasabah, karena dampak dari terjadinya kemacetan pada nasabah untuk membayar angsuran tidak hanya berdampak pada nasabah yang bersangkutan, namun juga berdampak pada pihak bank yang tidak bisa memberikan bagi hasil yang menguntungkan kepada nasabah lain yang menabung di BNI Syariah. Oleh karena itu kami berusaha untuk memberikan solusi terbaik bagi nasabah....”

Adapun langkah penyelamatan untuk mengatasi pembiayaan *murabahah* bermasalah adalah dengan melakukan R3. R3 merupakan bagian dari restrukturisasi, yaitu *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*. Restrukturisasi adalah suatu langkah dalam strategi penyelamatan pembiayaan sebagai salah satu upaya bank dalam memperbaiki posisi atau keadaan pembiayaan dan keadaan keuangan perusahaan dan nasabah dengan jalan memperbaharui ulang kembali pembiayaan yang ada. Tujuan dilakukannya R3 adalah agar nasabah dapat memenuhi kewajibannya dan pembiayaan nasabah

³⁷ Wawancara dengan Zaenal Arifin, Pemimpin Cabang BNI Syariah Malang, tanggal 23 November 2019, pukul 11.00 WIB.

dapat pulih kembali. Selain itu bertujuan agar bank menjaga selalu kualitas pembiayaan bagi nasabahnya yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar. Tahap-tahap R3 adalah sebagai berikut:

- a. *Rescheduling* (penjadwalan ulang) yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran. Misal dalam pembiayaan konsumtif murabahah griya ib hasanah, jadwal pembayaran nasabah jatuh tempo pada tanggal 18 Januari diubah menjadi tanggal 27 Januari atau j angka waktu pembiayaan selama 12 tahun, namun karena ada masalah pembiayaan dimaksimalkan menjadi 15 tahun. Perubahan jadwal pembayaran ini dengan ketentuan tidak menambah margin atau jumlah tagihan yang tersisa dan tunggakan margin ditambahkan dalam margin yang belum dibayarkan.

Dalam proses *rescheduling* ini BNI Syariah melakukan beberapa kebijakan yaitu proses penambahan waktu yang dilakukan ditentukan sesuai dengan kondisinya. Jika nasabah diprediksi mampu memenuhi akad diawal, kebijakan *rescheduling* ini dilakukan tidak dengan memperpanjang jangka waktu pembiayaan tetapi pada dua tahun diawal nasabah diberi keringanan untuk membayar sesuai kemampuan. Setelah dua tahun berjalan dan dilihat kondisi keuangan membaik, maka nasabah melanjutkan pembayaran sesuai kesepakatan akad murabahah diawal.

(wawancara, Zaenal Arifin)

- b. *Reconditioning* (persyaratan kembali) yaitu proses persyaratan kembali dengan cara merubah sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan yang

ada tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank antara lain meliputi perubahan jadwal pembayaran atau perubahan lamanya jangka waktu, perubahan jumlah angsuran dan suatu pemberian potongan angsuran sepanjang tidak memberikan tambahan pada sisa angsuran nasabah yang harus dibayarkan oleh nasabah pembiayaan.

Nasabah yang mengalami kasus yang tidak lagi mempunyai sumber pendapatan karena terkena Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), langkah pertama yang dilakukan oleh bank adalah membantu mencari solusi agar nasabah dapat memperoleh penghasilan kembali. Jika tidak maka diambil langkah dengan melakukan penjualan barang yang sudah ditangguhkan atau penjualan taksasi atau yang sering disebut dengan jaminan/agunan. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 1 ayat (26) menyebutkan bahwa agunan merupakan jaminan tambahan baik berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau unit usaha syariah. Maka jika pembiayaan tidak dapat dilunasi akan dilakukan penjualan agunan yang dijaminan oleh nasabah. Dapat diartikan penjualan barang agunan adalah penjualan asset nasabah yang tidak mampu melunasi pembiayaannya dalam rangka menyelamatkan pembiayaannya.

Berdasarkan wawancara yang peneliti lakukan, pertama-tama bank memberi kesempatan kepada nasabah untuk menawarkan/menjual sendiri jaminannya dengan diberi batas waktu. Jika tidak berhasil selama jangka

waktu yang ditentukan maka bank akan membantu menjualkan melalui lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL). Jaminan hak tanggungan dijual berdasarkan nilai yang sesuai dengan harga pasar, diusahakan nilai tersebut harus dapat menutupi biaya pelunasan pembiayaan. Jika nilai tersebut melebihi kebutuhan penutupan pelunasan pembiayaan, maka uang sisa tersebut akan dikembalikan kepada nasabah.

- c. *Restructuring* (penataan kembali) yaitu perubahan persyaratan pembiayaan meliputi: penambahan dana fasilitas pembiayaan atau konversi akad pembiayaan.

Langkah-langkah tersebut diatas dilakukan dengan penuh perdamaian tanpa paksaan dan untuk mencari kebaikan bersama. Dalam pembiayaan bermasalah BNI Syariah juga tidak memberlakukan denda jika terjadi keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah. Hal ini sesuai dengan prinsip Islam yang tidak membolehkan adanya selisih/bunga yang dipungut oleh bank, berbeda dengan bank syariah lain yang masih membolehkan adanya denda jika nasabah mengalami keterlambatan.

Sedangkan proses eksekusi jaminan dilakukan paling akhir setelah upaya-upaya yang dilakukan tidak membuahkan hasil. Proses eksekusi jaminan ini dilakukan oleh BNI Syariah dengan berbagai pertimbangan dan usaha yang tiada henti, yaitu setelah proses *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring* tidak berhasil maka proses yang terakhir

dilakukan yaitu eksekusi jaminan. Eksekusi jaminan dapat dilakukan oleh nasabah dan bank. Yaitu penjualan jaminan yang ada untuk menutupi kewajiban pembiayaan. Hal ini dilakukan oleh kedua pihak agar hutang nasabah tertutup dan bank juga tidak mengalami kerugian sehingga kedua belah pihak terselesaikannya urusannya secara adil.

Perbankan syariah di Indonesia telah mengalami perkembangan yang cukup signifikan dalam menangani penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh para pihak baik dari segi peraturan hukum maupun kelembagaan. Hal ini ditunjukkan dengan adanya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 atas perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Poin utama dari Undang-Undang tersebut adalah penambahan kewenangan pada peradilan agama berupa kewenangan untuk menerima, memeriksa, mengadili dan memutus sengketa pada ekonomi syariah.

Islam sebagai agama yang lebih mengutamakan kedamaian menjadi rahmat bagi seluruh alam, dalam hal sengketa bermuamalah lebih diutamakan untuk diselesaikan dengan cara damai. Oleh karena itu para pihak sebaiknya lebih mengedepankan menempuh upaya musyawarah untuk mencapai mufakat ketika menghadapi sengketa. Begitu juga yang dilakukan oleh BNI Syariah dalam menyelesaikan pembiayaan murabahah yang bermasalah. Bank dan nasabah saling bekerja sama untuk menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah, dikarenakan jika tidak dilunasi hutang akan diminta pertanggung jawabannya di akhirat kelak.

Alternatif penyelesaian sengketa merupakan suatu cara penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan di luar atau di dalam pengadilan dan pelaksanaannya diserahkan sepenuhnya kepada para pihak yang bersangkutan. Penyelesaian sengketa pembiayaan *murabahah* yang bermasalah pada umumnya telah disepakati dan tertulis dalam akad pembiayaan agar bisa diselesaikan dalam forum tertentu. Diantaranya adalah melalui mediasi, negosiasi, arbitrase atau para pihak dapat memilih untuk mengajukan sengketa melalui jalur pengadilan agama.

Penyelesaian sengketa antara perbankan dengan nasabah melalui jalur damai tercantum dalam pasal 20 ayat (1) peraturan perbankan Indonesia Nomor 7/460/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang telah melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yang berbunyi: Majelis pertama-tama harus mengupayakan agar para pihak mencari jalan penyelesaian damai, baik atas upaya para pihak sendiri atau dengan bantuan mediator atau pihak ketiga lainnya yang independen atau dengan bantuan majelis jika disepakati oleh para pihak.

Sengketa hakikatnya merupakan bentuk aktualisasi dari perbedaan dan atau pertentangan antara dua orang atau lebih. Setiap sengketa yang terjadi selalu menuntut pemecahan yang tepat. Penyelesaian sengketa debitur wanprestasi perlu dicarikan penyelesaian sengketa yang tepat supaya tidak berkepanjangan dan menimbulkan kerugian yang besar. Penyelesaian sengketa yang lambat akan mengakibatkan perkembangan

perekonomian yang tidak efisien, produktifitas menurun, dunia bisnis mengalami penurunan, dan biaya penyelesaian yang tidak sedikit.³⁸

Langkah awal yang dilakukan BNI Syariah dalam penyelesaian sengketa adalah melalui musyawarah dibanding dengan alternatif lain, karena dengan musyawarah bisa lebih leluasa mengungkapkan apa yang terjadi pada nasabah dan dapat membantu memberikan solusi dari permasalahan yang dihadapi nasabah sehingga tidak timbul perselisihan antara bank dan nasabah.

Jika dengan musyawarah tidak mencapai kata mufakat, para pihak yang bersengketa dapat meminta seseorang sebagai penengah (mediator) yang akan menengahi penyelesaian sengketa perbankan syariah. Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa perbankan diluar pengadilan melalui perundingan yang melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral dan tidak berpihak pada pihak-pihak yang bersengketa. Mediator hanya bertugas membantu dan tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan. Dengan mediasi diharapkan tercapai titik temu penyelesaian sengketa para pihak yang selanjutnya akan dituangkan sebagai kesepakatan bersama.

Penyelesaian permasalahan debitur wanprestasi tidak selalu memuaskan salah satu pihak yang bersengketa. Ketidakpuasan tersebut dapat diajukan oleh salah satu pihak yang bersengketa melalui jalur

³⁸ Usman Rachmadi, op.cit., hlm. 338.

peradilan agama. Namun penyelesaian melalui peradilan membutuhkan waktu yang panjang dan biaya yang tidak sedikit.

Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah menegaskan bahwa masalah bank syariah terkait dengan perkara ekonomi syariah. Perkara ekonomi syariah adalah perkara di bidang ekonomi syariah, bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, surat-surat berharga syariah, bisnis syariah, termasuk wakaf, zakat, infaq, dan shodaqoh dimana Pengadilan Agama berwenang untuk menerima, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama. PERMA Nomor 14 Tahun 2016 juga menegaskan bahwa pemeriksaan terhadap perkara ekonomi syariah dilakukan dengan berpedoman pada hukum acara yang berlaku. Tahapan yang terjadi umumnya terdiri dari pemanggilan, persidangan, upaya damai, pembuktian, putusan dan pelaksanaan putusan.³⁹

Prosedur yang dilalui dalam penyelesaian sengketa melalui Pengadilan agama adalah sebagai berikut:⁴⁰

1. Pihak yang bersengketa mengajukan pendaftaran perkara ke Pengadilan Agama;
2. Membayar panjar perkara;
3. Menyerahkan kelengkapan berkas perkara;

³⁹ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah*, hlm. 268

⁴⁰ Nur Lailatul Musyafa'ah, *et al.*, *Peradilan Agama di Indonesia*, Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004, hlm. 75 – 82.

4. Pemanggilan para pihak untuk menghadiri sidang sesuai dengan hari, tanggal, jam dan tempat yang ditunjuk dalam Penetapan Hari Sidang (PHS).
5. Tahap-tahap pemeriksaan perkara; terdiri dari: tahap sidang pertama, tahap jawab menjawab (replik dan duplik), tahap pembuktian, tahap penyusunan konklusi (kesimpulan-kesimpulan dari sidang-sidang), musyawarah majelis hakim dan pengucapan keputusan majelis hakim.
6. Eksekusi/proses pelaksanaan putusan oleh juru sita yan ditunjuk.
7. Hasil pemeriksaan perkara; dengan menyerahkan salinan putusan Pengadilan Agama kepada pihak yang berkepentingan.

Setelah para pihak menerima salinan putusan dari pengadilan agama, apabila ada salah satu pihak yang merasa tidak puas dengan putusan tingkat pertama di Pengadilan Agama, maka dalam jangka 14 hari boleh diajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Agama.

Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata menyatakan apabila debitur wanprestasi, maka pemegang hipotik pertama diberi kuasa menjual persil dimuka umum untuk mengambil pelunasan hutang debitur dari pendapatan penjualan persil tersebut. Hal ini menjadi dasar bahwa terdapat perlindungan hukum bagi kedua belah pihak ketika terjadi wanprestasi, dimana di satu sisi kreditur selaku pemegang agunan diberi hak untuk menjual sendiri obyek jaminan dan mengambil pelunasan pembiayaan dari hasil penjualan obyek jaminan tersebut, disisi lain kepentingan debitur juga dilindungi dengan keharusan menjual obyek jaminan di muka umum

dengan kata lain penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum sehingga diharapkan dapat diperoleh harga penjualan yang tinggi.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah peneliti lakukan berupa observasi dan wawancara tentang upaya hukum terhadap debitur wanprestasi dalam pelaksanaan akad *murabahah* di BNI Syariah, dapat ditarik kesimpulan yaitu:

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan *murabahah* bermasalah di BNI Syariah disebabkan karena: faktor lalai/wanprestasinya debitur dari kewajibannya membayar, faktor kurang pemahamannya debitur terhadap akad yang telah dibuat, faktor akad seperti cacat atau mengandung tipu daya, dan faktor-faktor lainnya seperti *berkurang*/hilangnya penghasilan nasabah, baik karena usahanya terganggu atau karena keluar/dikeluarkan dari pekerjaannya, menurunnya usaha nasabah yang mengakibatkan *cash flow* usaha tidak mampu menutupi kewajiban pinjaman, pengelolaan usaha nasabah yang tidak baik dan lemahnya antisipasi dari nasabah dan pihak bank terhadap sinyal awal tentang adanya tendensi suatu pembiayaan akan bermasalah.

2. Upaya-upaya yang dilakukan BNI Syariah dalam penyelesaian sengketa wanprestasi adalah dengan melalui musyawarah, melalui mediasi,

3. negosiasi dan melalui jalur peradilan agama. Perbankan syariah yang berlandaskan pada prinsip syariah Islam memberikan tuntunan bagi yang mengalami perselisihan untuk saling berdamai, bermusyawarah untuk mufakat, apabila tidak disepakati maka ditunjuklah salah seorang atau pihak lain sebagai penengah (mediator) untuk menjadi pendamai kedua belah pihak yang bersengketa, apabila belum juga terdapat jalan keluar Islam mengajarkan untuk membawa perkara kepada pengadilan yang adil.

B. Saran

1. Dalam melakukan pengelolaan pembiayaan, pihak BNI Syariah harus tetap memonitor jalannya pembiayaan agar tetap berjalan dengan baik. Faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan *murabahah* bermasalah dapat dihindari apabila kedua belah pihak memenuhi segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh dan memenuhi kewajiban pembiayaannya. Bagi bank akan timbul kepercayaan dan keyakinan terhadap nasabahnya dan bagi nasabah akan timbul itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, sehingga hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.
2. Upaya-Upaya yang dilakukan apabila terdapat sengketa hendaknya tetap mengedepankan perdamaian untuk mencari kebaikan dan penyelesaian masalah sesuai dengan akad yang telah dibuat agar tidak berkepanjangan dan tidak menimbulkan kerugian yang besar.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Terjemah, Qatar Charity, 2011

Amirudin, Asyikin Zaenal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010

Bahsan, M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015

Dewan Syariah Nasional MUI – Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, Jakarta: CV Gaung Persada, 2006

Dewi, Gemala, et al., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2011

Ibrahim, Jhonny, *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Banyumedia Publising, 2006

Karim, Adiwarmarman, *Bank Islam, Analisa Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cet. Ke -18, 2017

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Edisi Revisi, Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010
- Musyafa'ah, Nur Lailatul, *et al.*, *Peradilan Agama di Indonesia*, Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004
- Nurhasanah, Neneng, *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017
- Rachmadi, Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009
- Rahardjo, Dawam, *Islam dan Transformasi Sosial Ekonomi*, Jakarta: LSAF, 1999
- Ridwan Basalamah, Muhammad, Rizal, Muhammad, *Perbankan Syariah*, Malang: Empatdua Media, 2018
- Saliman, R. Abdul, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2004
- Satrio, J, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Penerbit Alumni, 1999
- Sihombing, Jonker, *Tanggung Jawab Yuridis Bankir Atas Kredit Macet*, Bandung: Alumni, 2009
- Soeprapto, Hartono Hadi, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 2004
- Soewarso, Indrawati, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Jakarta: Institut Bank.. Indonesia, 2002
- Suadi, Amran, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2018

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, 2010

-----, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2004

Sulhan, M, Siswanto, Ely, *Manajemen Bank Konvensional dan Syariah*, Malang: UIN Malang Pers, 2008

Soemitra, Andri, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenadamedia Grup, 2012

Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama.

Internet:

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id>, *Upaya Hukum dalam Hukum Acara Perdata*, diakses pada 14 November 2019.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Ani Maryani
NPM : 5116500260
Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 5 Juli 1978
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jalan Pala Barat 1 Blok G No. 38 Mejasem Tegal
Riwayat Pendidikan :

No.	Nama Sekolah	Tahun Masuk	Tahun Lulus
1.	SD Negeri Kaligayam 2 Talang Tegal	1985	1991
2.	SMP Negeri 1 Kota Tegal	1991	1994
3.	SMEA Negeri Karanganyar	1994	1997
4.	Politeknik Negeri Semarang	1997	2000
5.	S1 Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal	2017	-

BISMILLAHIRRAHMAANIRRAHIM

“Hai orang-orang yang beriman penuhilah Akad itu”

(QS. Al-Maaidah ayat 1)

AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH

Nomor:

Pada hari ini Selasa tanggal 29 Oktober 2019 yang bertandatangan dibawah ini :

I. untuk selanjutnya disebut :

----- Bank -----

II. i, untuk selanjutnya disebut : Nasabah.

Bank dan Nasabah selanjutnya disebut Para Pihak, bertindak dalam kedudukannya masing-masing sebagaimana tersebut di atas, terlebih dahulu menerangkan bahwa:

- Berdasarkan Formulir permohonan pembiayaan konsumtif tanggal Nasabah telah mengajukan permohonan pembiayaan BNI iB Griya.
- Berdasarkan Surat Keputusan Pembiayaan Nomor tanggal 14/10/2019 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini, Bank telah menyetujui penyaluran pembiayaan sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang diatur dalam Akad ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pihak dengan ini sepakat mengadakan Akad Pembiayaan Murabahah (untuk selanjutnya disebut Akad) yang didahului oleh Kuasa (Wakalah) dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

Pasal 1

DEFINISI

- (1) Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh Pemilik Agunan kepada Bank guna menjamin pelunasan hutang /kewajiban Nasabah.
- (2) Akad Pembiayaan Murabahah adalah Akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada Nasabah dan Nasabah membayar kepada Bank dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

- (3) Angsuran adalah sejumlah uang yang dibayar setiap periode oleh Nasabah kepada Bank sebagai pelunasan yang timbul dari Akad ini.
- (4) Hari Kerja adalah hari-hari dimana Bank beroperasi untuk menjalankan usahanya dan pada saat itu Bank Indonesia buka untuk menyelenggarakan kliring antar Bank.
- (5) Hutang adalah seluruh jumlah uang yang wajib dibayar pada suatu waktu oleh Nasabah kepada Bank berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah ini termasuk ganti rugi dan biaya/ongkos-ongkos terhutang yang wajib dibayar oleh Nasabah.
- (6) Pembiayaan adalah penyediaan dana yang dipersamakan dengan itu berdasarkan Akad ini.
- (7) Rekening Pembiayaan adalah rekening yang dibuka oleh Bank untuk mencatat atau mengadministrasikan realisasi dan pembayaran fasilitas pembiayaan Nasabah.
- (8) Tunggakan adalah kewajiban pembayaran oleh Nasabah yang belum dilunasi pada saat kewajiban tersebut jatuh tempo berdasarkan Akad ini, baik berupa angsuran, denda ganti rugi, tunggakan biaya asuransi maupun biaya Notaris dan/atau biaya-biaya lainnya untuk pelaksanaan Akad ini.
- (9) Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia.
- (10) Cidera Janji/Wanprestasi adalah kegagalan Nasabah melaksanakan janji dan atau kewajiban atau kesepakatan berdasarkan Akad ini.
- (11) *Banker's Clause* adalah suatu klausula pada polis asuransi yang menyatakan bahwa bank merupakan pihak yang berhak menerima ganti rugi atas terjadinya suatu kejadian yang antara lain mengakibatkan kerusakan atau kerugian atas barang-barang yang dipertanggungjawabkan atau meninggalnya nasabah yang ditutup asuransinya
- (12) Asuransi *disability* adalah suatu jenis asuransi yang memberikan perlindungan asuransi kepada orang-orang yang mengalami gangguan atau keterbatasan secara fisik.

PASAL 2

PEMBIAYAAN

Harga barang berupa kavling tanah di yang dijual Bank kepada Nasabah sebagai pembeli disepakati dan diterima dengan harga Rp. dengan perincian sebagai berikut :

- Harga Beli Bank	Rp. –
Keuntungan Bank	Rp.
- Harga Jual Bank	Rp.
- Uang Muka	Rp.
- Sisa Kewajiban	Rp.

Sehingga Kewajiban atau hutang yang harus dibayar oleh Nasabah kepada Bank adalah Rp

PASAL 3

TUJUAN

Tujuan Pembiayaan ini : pembelian

PASAL 4

JANGKA WAKTU

Jangka waktu pembiayaan

PASAL 5

REALISASI PEMBIAYAAN

- (1) Bank akan melakukan realisasi Pembiayaan setelah Nasabah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :
 - a) Telah Menandatangani Akad Pembiayaan .
 - b) Uang muka telah disetorkan ke rekening nasabah di BNI Syariah sebesar Rpatau bukti transfer uang muka telah diserahkan ke pihak Bank.
 - c) Sertifikat tanah telah diterima atau diserahkan kepada pihak Bank.
 - d) Biaya-biaya terkait pemberian pembiayaan ini telah dicadangkan seluruhnya termasuk biaya pengikatan atau notaris, pajak, premi asuransi dan lain-lain.
 - e) Saudara telah membuka tabungan iB Hasanah di BNI Syariah Tangerang.
 - f) Saudara ditutup asuransi jiwa dan asuransi kebakaran oleh rekanan BNI Syariah sepanjang telah disetujui oleh pihak asuransi.
 - g) Sertifikat telah dicek keabsahannya di BPN.
 - h) Ada Cover Note dari Notaris yang menyatakan bahwa sertifikat tidak ada masalah, dan dapat dibalik nama atas nama Saudara, serta dilakukan pengikatan Hak Tanggungan dan apabila telah selesai diserahkan ke BNI Syariah Tangerang.
 - i) Jaminan telah dilakukan pengikatan minimal SKMHT telah ditandatangani di depan Notaris dan Pejabat Bank.
 - j) Menyerahkan surat persetujuan Istri.

- k) Menyerahkan surat kuasa pendebitan rekening tabungan di BNI Syariah Tangerang.
 - l) Menyerahkan asli IMB atau fotokopi IMB Induk Legalisir dan PBB yang terakhir dibayar.
 - m) Menyerahkan Asli Surat Keterangan Kerja an Istri Saudara.
 - n) Menyerahkan Asli Surat Keterangan Penghasilan an Istri .
 - o) Menyerahkan Asli Surat Keterangan Penghasilan an Saudara
 - p) Nasabah telah menyerahkan surat pernyataan bermaterai yang menyatakan hal-hal sbb : 1. Menyetujui pencairan fasilitas Griya iB Hasanah dalam kondisi sertifikat atas obyek yang dibeli belum selesai diproses balik nama menjadi atas nama nasabah. 2. Membebaskan Bank BNI Syariah dari tuntutan hukum apabila ternyata di kemudian hari sertifikat atas obyek pembiayaan tidak dapat dilakukan proses balik nama menjadi atas nama nasabah serta tetap melakukan angsuran pembiayaan sampai dengan lunas. 3. Bersedia membayar kekurangan pajak yang telah dibayarkan apabila berdasarkan hasil validasi pajak, dinyatakan terdapat kekurangan pembayarannya.
 - q) Uang muka dibayarkan secara transfer dengan bukti transfer bank atau tersedia dana di rekening tabungan Saudara di BNI Syariah Cabang Tangerang untuk pembayaran uang muka.
 - r) Menyerahkan Surat Keterangan Outstanding terakhir Fasilitas Konstruksi (KYG) atas objek pembiayaan dari Bank BTN Cikokol.
 - s) Realisasi dilaksanakan dengan cara pemindahbukuan ke rekening Penjual, sbb : 1. dicairkan ke rekening escrow dan dilakukan pemindahbukuan sebesar Rp, 2. Setelah asli sertifikat diterima oleh Bank BNI Syariah, sisa pencairan dari plafon dicairkan ke rekening penjual dan diblokir 10% dari plafon sampai dengan proses validasi selesai dan AJB telah dilaksanakan, DAN 3. Penjual memberikan Standing Instruction kepada BNI Syariah untuk mendebet dana yang diblokir tersebut untuk digunakan sebagai pembayaran kekurangan pajak apabila pembayaran pajak yang telah dilakukan terjadi kekurangan.
 - t) Realisasi dapat dilaksanakan setelah semua point telah terpenuhi.
- (2) Nasabah terlebih dahulu harus memberikan Surat Pemberitahuan Realisasi Pembiayaan (SPRP) dengan menyebutkan jumlah dan jadwal dari setiap realisasi pembiayaan yang dikehendaki dan disertai dengan rincian/daftar dari rencana penggunaan pembiayaan beserta bukti-bukti yang dapat diterima oleh Bank .
- (3) Bank dapat memberikan persetujuan atau penolakan realisasi pembiayaan yang diajukan berdasarkan SPRP, apabila berdasarkan penilaian Bank tidak sesuai dengan ketentuan dalam Akad ini.

PASAL 6

PEMBAYARAN ANGSURAN PEMBIAYAAN

- (1) Nasabah wajib melakukan pembayaran pembiayaan kepada Bank.
- (2) Nasabah wajib melakukan pelunasan pembiayaan kepada Bank secara Angsuran sesuai dengan jadwal Angsuran pembiayaan terlampir yang merupakan satu kesatuan dengan Akad ini dan harus lunas selambat-lambatnya pada saat berakhirnya jangka waktu pembiayaan.
- (3) Pembayaran Angsuran pembiayaan dilakukan dengan cara melakukan setoran atau pengkreditan pada rekening Tabungan atau Giro Nasabah sebagai rekening afiliasi yang selanjutnya dilakukan pendebitan oleh Bank untuk pembayaran Angsuran pembiayaan, Angsuran wajib tersedia di rekening tersebut selambat-lambatnya pada tanggal pembayaran Angsuran yang ditentukan dalam Akad ini.
- (4) Dalam hal pembayaran ditentukan setiap bulannya pada tanggal-tanggal yang sama sedangkan pada bulan yang bersangkutan tidak terdapat tanggal yang sama maka pembayaran dilakukan pada tanggal sebelumnya untuk bulan yang bersangkutan.
- (5) Jika kewajiban pembayaran Nasabah berdasarkan Akad ini jatuh pada hari di luar Hari Kerja, maka Nasabah wajib melakukan pembayaran tersebut selambat-lambatnya pada 1 (satu) Hari Kerja sebelumnya.
- (6) Nasabah diperkenankan melakukan pelunasan pembiayaan baik sebagian maupun seluruhnya atas setiap jumlah uang yang terhutang kepada Bank sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir dengan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu selambat-lambatnya 15 (lima belas) Hari Kerja sebelum tanggal rencana pelaksanaan pelunasan pembiayaan yang dipercepat.
- (7) Pembukuan dan catatan-catatan yang ada pada Bank dan telah diberitahukan oleh Bank kepada Nasabah merupakan bukti yang cukup dari jumlah hutang Nasabah berdasarkan Akad ini.

PASAL 7

GANTI RUGI

Apabila Nasabah dengan sengaja atau karena kelalaian terlambat atau tidak melakukan pembayaran

angsuran pembiayaan maka Nasabah dikenakan ganti rugi sebesar 100 % (seratus persen) dari jumlah kerugian riil yang diderita Bank dan harus dibayar lunas oleh Nasabah kepada Bank.

PASAL 8

PENYELENGGARAAN REKENING PEMBIAYAAN

- (1) Sebagai pelaksanaan Pembiayaan ini, Bank membuka Rekening Koran tersendiri atas nama Nasabah yang dinamakan Rekening Pembiayaan.
- (2) Penyelenggaraan Rekening Pembiayaan tersebut dilakukan oleh Kantor Bank Cabang TANGERANG dan/atau yang ditunjuk oleh Bank.
- (3) Untuk keperluan administrasi, Bank dapat mewajibkan Nasabah membuka Rekening Tabungan pada Kantor Bank Cabang TANGERANG dan/atau yang ditunjuk oleh Bank.
- (4) Dalam menggunakan Rekening Pembiayaan tersebut, Nasabah tunduk pada Syarat/Ketentuan Mengenai Rekening Koran yang berlaku pada Bank.

PASAL 9

KUASA BANK ATAS REKENING NASABAH

Untuk memenuhi kewajibannya kepada Bank, dengan ini Nasabah memberi persetujuan dan kuasa kepada Bank, kuasa dan persetujuan tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini yang tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditentukan oleh Pasal 1813, Pasal 1814 dan Pasal 1816 KUH Perdata, untuk membebani dan/atau mendebet Rekening Tabungan, Rekening Giro dan/atau Rekening Pembiayaan dan/atau Rekening lain Nasabah yang ada pada Bank, untuk pembayaran pembiayaan, Denda, Ganti Rugi, premi asuransi, biaya-biaya pengikatan barang Agunan, dan biaya lainnya yang timbul karena dan untuk pelaksanaan Akad ini.

PASAL 10

AGUNAN

- (1) Guna lebih menjamin pembayaran kembali pembiayaan, Nasabah menyerahkan Agunan kepada Bank. Perubahan dan penggantian Agunan-agunan tersebut dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan tertulis Para Pihak. Sedangkan jenis dan pengikatan Agunan tersebut sebagaimana tercantum dalam rincian sebagai berikut:

Menyerahkan bukti-bukti kepemilikan atas sebidang tanah seluas m² sebagaimana tercantum dalam SHM No. Dalam proses tanggal Dalam proses atas nama Dalam proses (Akan dipecah dan dibaliknama atas nama Nasabah/istri) dengan surat ukur No. - tanggal - dan Bangunan rumah yang berdiri di atasnya dengan Izin Pemanfaatan Ruang (IPR) No. - tanggal - an. - (bangunan sedang dalam proses pembangunan). Pengikatan : Jaminan diikat Hak Tanggungan sebesar Rp.

Biaya pengikatan menjadi beban Saudara.

- (2) Jika menurut Bank nilai Agunan telah menurun sedemikian rupa jika dibandingkan dengan nilai dan harga yang dipakai dalam taksasi semula, maka atas pemberitahuan Bank, Nasabah wajib menambah barang yang diagunkan.
- (3) Bukti-bukti Pemilikan Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini harus diserahkan dan Akta-akta pengikatan Agunan yang berkaitan dengan barang-barang Agunan tersebut harus sudah ditandatangani oleh Pemegang Hak dan Bank serta diterima oleh Bank sebelum dilakukan penarikan/realisasi pembiayaan, kecuali ditentukan lain oleh Bank.
- (4) Selama berlakunya Akad ini, Nasabah sepakat untuk melakukan perpanjangan/pengurusan hak atas Agunan. Apabila Nasabah tidak melaksanakan perpanjangan kewajiban ini, sedangkan Bank memandang perlu pengurusan hak atas agunan tersebut untuk dilakukan perpanjangan/pengurusan hak atas Agunan, maka pengurusan perpanjangan/ permohonan hak atas Agunan dapat dilakukan oleh Bank atau pihak ketiga yang ditunjuk atau ditentukan oleh Bank dan untuk itu Nasabah memberikan kuasa kewenangan kepada Bank untuk melakukan perpanjangan/pengurusan tersebut dan/atau menunjuk pihak ketiga untuk melakukan pengurusan tersebut, namun demikian hal tersebut bukan merupakan kewajiban bagi Bank. Segala biaya yang timbul atas perpanjangan/pengurusan tersebut menjadi beban dan wajib dibayar Nasabah, baik secara tunai maupun dengan mendebet rekening Nasabah yang ada pada Bank.
- (5) Selama masih menjadi jaminan pembiayaan, Nasabah wajib menanggung ongkos-ongkos pemeliharaan dan perawatan Agunan tersebut.
- (6) Setelah Hutang dinyatakan lunas oleh Bank atau berdasarkan pertimbangan Bank barang-barang-barang pada ayat (2) Pasal ini sudah tidak diperlukan lagi sebagai Agunan Pembiayaan, Bank akan mengembalikan bukti-bukti pemilikan barang Agunan tersebut kepada Pemilik Agunan yakni pihak yang namanya tercantum sebagai pemilik atau pemegang hak dalam surat bukti pemilikan tersebut atau pihak yang menerima pengalihan hak atas Agunan atau kuasanya.
- (7) Seluruh Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, berlaku dan mengikat serta menjamin seluruh Akad Pembiayaan berikut turunannya, addendum dan atau perubahannya dan penambahannya yang mungkin akan ada kemudian.
- (8) Dokumen Agunan sebagaimana tersebut pada ayat (1) Pasal ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad Induk ini dan Akad Pembiayaan berikut addendum dan atau perubahannya yang mungkin akan ada kemudian.

Pasal 11

ASURANSI

- (1) Selama pembiayaan berjalan, barang-barang jaminan yang diasuransikan wajib diasuransikan oleh Nasabah kepada Perusahaan Asuransi yang disepakati bersama antara Bank dengan Nasabah terhadap risiko kerugian yang macam risiko, nilai dan jangka waktunya ditentukan oleh Bank.
- (2) Nasabah wajib menutup asuransi jiwa dan disability kepada Perusahaan Asuransi Jiwa yang disepakati bersama antara Bank dengan Nasabah. Untuk ini Nasabah menyetujui segala ketentuan/syarat-syarat asuransi jiwa dan disability.
- (3) Guna pelaksanaan ketentuan pasal ini dengan ini nasabah memberi kuasa kepada Bank, kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akad ini dan oleh karenanya kuasa ini tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan oleh Pasal 1813 KUH Perdata untuk :
 - a. Menutup asuransi dan menentukan macam resiko asuransi yang harus ditutup, nilai asuransinya serta jangka waktunya, apabila nasabah tidak melaksanakan kewajiban pada ayat(1) Pasal ini ; dan
 - b. Mengajukan klaim pembayaran ganti rugi kepada perusahaan asuransi yang melakukan penutupan asuransi dan menerima pembayaran ganti rugi (klaim) dari perusahaan asuransi serta memperhitungkan hasil pembayaran ganti rugi tersebut dengan seluruh kewajiban nasabah kepada Bank.

Pasal 12

BEBAN BIAYA-BIAYA

- (1) Nasabah menyetujui untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini termasuk biaya yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal Nasabah tidak melakukan pembayaran/melunasi kewajibannya kepada Bank termasuk Bagi Hasil maupun biaya-biaya lainnya yang timbul karena Akad ini, sehingga Bank perlu menggunakan jasa Penasehat Hukum/kuasa untuk menagihnya, maka Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya jasa Penasehat Hukum, jasa penagihan dan jasa jasa lainnya yang dapat dibuktikan dengan sah menurut hukum.
- (3) Nasabah wajib membayar kepada Bank secara bayar di muka biaya-biaya sebagai berikut Biaya notaris dan biaya lainnya yang timbul karena pelaksanaan Akad ini.

Pasal 13

HAK BANK UNTUK MENGAKHIRI JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN

- (1) Menyimpang dari jangka waktu yang telah ditentukan dalam Akad ini, Bank dapat mengakhiri jangka waktu pembiayaan dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sehingga Nasabah wajib membayar lunas seketika dan sekaligus seluruh Hutangnya dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh Bank kepada Nasabah, apabila Nasabah dinyatakan cidera janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 14 ayat (1) Akad ini.
- (2) Apabila setelah berakhirnya jangka waktu pembiayaan karena sebab apapun juga dan menurut
- (3) pertimbangan Bank, Nasabah tidak melunasi kewajibannya berdasarkan Akad ini, Bank berhak mengambil tindakan hukum dengan cara apapun dan melaksanakan haknya berdasarkan Akad ini dan atau dokumen jaminan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dengan Akad ini.

Pasal 14

PERISTIWA CIDERA JANJI (WANPRESTASI)

- (1) Kejadian cidera janji (wan prestasi) timbul apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/peristiwa-peristiwa di bawah ini:
 - a. Nasabah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam Akad ini.
 - b. Nasabah tidak melakukan pelunasan pembiayaan yang jatuh tempo.
 - c. Terjadi tunggakan pokok dan/atau margin dan/atau tagihan lainnya selama jangka waktu yang ditetapkan berdasar ketentuan regulator jasa keuangan walaupun pembiayaan tersebut belum jatuh tempo
 - d. Kekayaan Nasabah seluruhnya atau sebagian termasuk tetapi tidak terbatas pada barang yang menjadi Agunan, beralih kepada pihak lain, musnah atau hilang, disita oleh instansi yang berwenang atau mendapat tuntutan dari pihak lain yang menurut pertimbangan Bank dapat mempengaruhi kondisi Pembiayaan dan/atau Nasabah.
 - e. Nasabah melakukan perbuatan dan/atau terjadinya peristiwa dalam bentuk dan dengan nama apapun yang atas pertimbangan Bank dapat mengancam

- kelangsungan usaha Nasabah sehingga kewajiban Nasabah kepada Bank menjadi tidak terjamin sebagaimana mestinya.
- f. Nasabah dinyatakan tidak berhak lagi menguasai harta kekayaannya baik menurut peraturan perundangan-undangan maupun menurut putusan pengadilan, termasuk tetapi tidak terbatas pada pernyataan pailit oleh Pengadilan dan/atau Nasabah dilikuidasi.
 - g. Bilamana terhadap Nasabah diajukan gugatan perdata atau tuntutan pidana dan/atau terdapat putusan atas perkara-perkara tersebut yang menurut pertimbangan Bank, pertimbangan mana adalah mengikat terhadap Nasabah dapat mempengaruhi kemampuan Nasabah untuk membayar kembali pembiayaannya kepada Bank.
- (2) Nasabah menyetujui bahwa apabila terjadi kejadian cidera janji sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, maka Bank secara sepihak dapat:
- a. Melakukan penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Akad ini.
 - b. Menolak realisasi pembiayaan dan/atau mengakhiri jangka waktu pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 13 Akad ini.

Pasal 15

KEWENANGAN BANK DALAM RANGKA PENGAWASAN, PENYELAMATAN DAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN

Dalam rangka penyelamatan dan penyelesaian Pembiayaan, Bank berwenang melakukan hal-hal sebagai berikut :

- a. Menggunakan jasa pihak ketiga untuk melakukan penagihan pelunasan pembiayaan, apabila dianggap perlu oleh Bank
- b. Mengumumkan nama Nasabah berikut Agunannya, apabila menurut penilaian Bank, Nasabah tidak dapat melaksanakan pembayaran Pembiayaan.
- c. Memasuki objek Agunan tanpa memerlukan persetujuan/izin terlebih dahulu, memasang Papan Tanda, stiker atau bentuk-bentuk lainnya yang dipasang ke atau dituliskan pada objek Agunan Pembiayaan.
- d. Nasabah menyetujui bahwa tindakan-tindakan yang dilakukan Bank dalam Pasal ini bukan merupakan tindakan pencemaran nama baik Nasabah ataupun perbuatan tidak menyenangkan dan bukan pula tindakan yang melanggar hukum, sehingga Nasabah tidak akan mengajukan gugatan perdata maupun pengaduan pidana.
- e. Melakukan tindakan-tindakan dan upaya-upaya hukum lainnya yang dianggap perlu oleh Bank sebagai upaya penyelamatan dan penyelesaian Pembiayaan, baik yang dilakukan sendiri oleh Bank maupun oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank.

Pasal 16
KORESPONDENSI

- (1) Setiap pemberitahuan/ korespondensi mengenai Akad ini dari satu pihak kepada pihak lainnya harus disampaikan secara tertulis dan dapat melalui (a) kurir (b) surat tercatat, dan (c) faksimili kepada alamat sebagai berikut :

Bank:

PT. BANK BNI Syariah

Kantor Cabang Tangerang

Jl. Jendral Sudirman, Tangerang City Blok A No. 9, Tangerang 15117

Telepon : 021-29239604

Faksimili : 021-29239604

Nasabah:

Telepon :

Faksimili :

- (2) Kecuali jika ditentukan lain dalam Akad ini, maka segala pemberitahuan dan korespondensi sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan:
- a. Pada tanggal penerimaan surat tersebut apabila dikirim melalui kurir atau diantar sendiri.
 - b. Apabila melalui surat tercatat, 5 (lima) hari kerja setelah pengiriman surat tersebut.
 - c. Apabila melalui faksimili, pada saat berita tersebut diterima dengan baik oleh pihak yang bersangkutan.
- (3) Setiap perubahan alamat yang tercantum/diatur dalam ayat (1) Pasal ini wajib diberitahukan secara tertulis oleh Pihak yang bersangkutan kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelumnya. Apabila tidak ada pemberitahuan secara tertulis, maka alamat yang tercantum/diatur dalam Akad ini alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak.

Pasal 17

KEADAAN MEMAKSA (*FORCE MAJEURE*)

- (1) Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (*force majeure*) adalah suatu peristiwa atau keadaan yang terjadi di luar kekuasaan atau kemampuan salah satu atau Para Pihak, yang mengakibatkan salah satu atau Para Pihak tidak dapat melaksanakan hak-hak dan atau kewajiban-kewajiban sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada kebakaran, bencana alam, peperangan, aksi militer, huru-hara, malapetaka, pemogokan, epidemi, dan kebijaksanaan maupun peraturan Pemerintah atau penguasa setempat yang secara langsung dapat mempengaruhi pemenuhan pelaksanaan Perjanjian
- (2) Dalam hal terjadi keadaan memaksa (*force majeure*), pihak yang mengalami peristiwa yang dikategorikan sebagai keadaan memaksa (*force majeure*) wajib memberitahukan secara tertulis tentang hal tersebut kepada Pihak lainnya, dengan melampirkan bukti secukupnya dari kepolisian atau instansi yang berwenang mengenai terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*) tersebut selambat-lambatnya 14 (empat belas) Hari Kerja terhitung sejak terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*) tersebut.
- (3) Bilamana dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan dimaksud, belum atau tidak ada tanggapan dari pihak yang menerima pemberitahuan, maka adanya peristiwa tersebut dianggap telah disetujui oleh pihak tersebut.
- (4) Para Pihak dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi Akad ini, baik sebagian maupun keseluruhan apabila kegagalan atau keterlambatan melaksanakan kewajiban tersebut
- (5) Segala perselisihan yang timbul berdasarkan Akad ini antara Para Pihak berkenaan dengan penafsiran dan/atau pelaksanaan Akad ini, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah dan mufakat dengan tunduk pada prinsip syariah.
- (6) Apabila dalam 30 (tiga puluh) hari kalender sejak dilakukan penyelesaian secara musyawarah dan mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak tercapai kesepakatan, Para Pihak sepakat untuk menyelesaikannya melalui **Pengadilan Agama TANGERANG.**

PASAL 19
DOMISILI HUKUM

Tentang akad ini dan segala akibatnya, Para Pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Kepanitraan Pengadilan Agama TANGERANG di TANGERANG.

PASAL 20
ADDENDUM

Hal-hal yang belum diatur dan/atau belum cukup diatur dan/atau diperlukan perubahan syarat-syarat dalam Akad ini, para pihak sepakat untuk menuangkan dalam suatu Persetujuan Perubahan Akad Pembiayaan yang ditandatangani oleh Para Pihak, yang merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

PASAL 21
TAMBAHAN

- 1) Didudukkan dalam Akad Pembiayaan Murabahah Angsuran.
- 2) Biaya-biaya yang timbul sebagai akibat pembiayaan ini menjadi beban nasabah.
- 3) Saldo rekening tabungan afiliasi pembiayaan Saudara akan diblokir sebesar 1 (satu) kali angsuran ditambah saldo minimum rekening tabungan, biaya pengelolaan rekening tabungan dan rekening pembiayaan setiap bulannya sebesar Rp.....sampai pembiayaan selesai.
- 4) Pembayaran Angsuran harus dilakukan tepat waktu paling lambat tanggal 25 setiap bulannya.
- 5) Dalam hal Nasabah menyampaikan pernyataan yang tidak benar maka Nasabah bersedia melaksanakan langkah-langkah yang ditetapkan oleh Bank dalam rangka pemenuhan ketentuan Bank Indonesia mengenai Financing to Value (FTV).
- 6) Apabila terjadi kekurangan pajak penjual & pembeli, maka pihak pembeli/nasabah bersedia untuk membayar kekurangan pajak penjual & pembeli tersebut.
- 7) Bilamana tanggal 25 bertepatan dengan hari libur, maka pembayaran angsuran dimajukan pada hari kerja sebelumnya.

- 8) Lain-lain cf. Ketentuan yang berlaku di Bank BNI Syariah.
- 9) Developer wajib menyerahkan Buyback Guarantee : Selama pembangunan rumah belum diselesaikan hingga dalam kondisi siap huni selambat-lambatnya 18 (delapan belas) bulan sejak di tandatanganinya Akad Pembiayaan dan sampai dengan sertifikat pecahan atas nama nasabah diserahkan kepada Bank, maka apabila Nasabah melakukan kelalaian berdasarkan Akad Pembiayaan termasuk didalamnya melakukan kelalaian pembayaran angsuran pembiayaan Griya iB Hasanah selama 2 (dua) bulan berturut-turut maka developer wajib secara seketika dan sekaligus melunasi seluruh kewajiban Nasabah berikut tunggakannya, dan seluruh biaya-biaya yang timbul atas kelalaian tersebut.

PASAL 22

PENUTUP

- (1) Akad ini telah disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk ketentuan peraturan otoritas jasa keuangan.
- (2) Akad ini ditandatangani di Tangerang padadibuat dalam rangkap 2 (dua) masing-masing bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sama bagi para Pihak.

Bank,

Nasabah

Saksi

1.

2.

3.

4.