

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

Azka Amalia Jihad & Maulidar M. Jakfar

(Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah UIN Ar-Raniry Banda Aceh)

E-mail:

Maulidar.Jakfar@gmail.com

Abstrak

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

PENDAHULUAN

Manajemen Bank Syariah meskipun telah melakukan uji kelayakan penyaluran pembiayaan *murabahah* kepada nasabah debiturnya, tetap masih mengalami persoalan NPF (*Non Performing Financing*) yang dilakukan nasabah debiturnya, sehingga menyebabkan berbagai persoalan kolektibilitas. Walaupun bank berupaya untuk menyelamatkan pembiayaan seperti yang diatur dalam PBI No. 13/9/PBI/2011 Tentang perubahan atas PBI No. 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, seperti *restructuring*, *reconditioning* dan *rescheduling*, namun nasabah debitur tetap melakukan wanprestasi.¹

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

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

Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dalam melakukan upaya penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah, bank melakukan penagihan secara intensif yaitu meminta nasabah untuk melunasi semua kewajibannya, kemudian debitur akan dikirimkan surat pemberitahuan jatuh tempo, surat pemberitahuan tunggakan, surat teguran, surat panggilan, surat peringatan (SP) I, II dan III. Apabila kolektibilitas pembiayaan debitur telah mencapai kolektibilitas 5 (macet), maka akan dilakukan penagihan melalui jalur hukum seperti penyitaan dan eksekusi lelang, yang mana sebelumnya debitur akan dikirimkan surat pemberitahuan rencana lelang agunan, hal ini sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 68/DSN-MUI/III 2008, yang berbunyi: “Penyimpanan barang jaminan dalam bentuk bukti yang sah kepemilikan atau sertifikat tersebut tidak memindahkan kepemilikan barang ke *murtahin*. Apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi hutangnya, *marhun* dapat dijual paksa atau dieksekusi langsung baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah”.³ Dalam KHES Pasal 129 berbunyi: “Akad *murabahah* dapat diselesaikan dengan cara menjual obyek akad kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar, atau nasabah melunasi sisa hutangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan obyek akad”.

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

Penyitaan dan penjualan properti dilakukan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang) sebagai lembaga lelang negara atau oleh Pengadilan. Properti

¹Bank Indonesia, PBI Nomor 10/18/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, Jakarta: Bank Indonesia.

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

³Fatwa DSN-MUI Nomor: 68/DSN-MUI/III 2008 tentang *Rahn Tasjily*.

yang dieksekusi tersebut kemudian akan dilelang untuk umum. Pelelangan properti nasabah debitur harus dilakukan sesuai dengan mekanisme pasar agar tidak merugikan nasabah debiturnya.⁴

TINJAUAN UMUM TENTANG MURABAHAH

Salah satu pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh perbankan syari'ah adalah pembiayaan jual-beli murabahah. Transaksi ini dalam sejarah Islam telah dilakukan pada masa Rasulullah dan para sahabatnya. Sejak awal munculnya dalam kajian fiqh, kontrak ini tampaknya telah digunakan murni untuk tujuan bisnis.

Kata murabahah sendiri secara etimologi berasal dari kata rabiha-yarbahu yang mempunyai arti untung. Kata murabahah berasal dari kata ribh, yang berarti perolehan, keuntungan, atau tambahan, yang secara bahasa berbentuk mutual yang bermakna saling. Jadi dalam konteks bisnis makna dari kata murabahah adalah saling mendapatkan keuntungan.

Murabahah menurut ulama fiqh adalah akad jual beli atas barang tertentu. Menurut definisi lain, murabahah adalah jual-beli barang dengan harga asal (pokok) dan ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak nasabah dan lembaga keuangan, atau dengan redaksi lain, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Menurut Hanafi, al-Marghinani, sebagaimana yang dikutip oleh Ayyub, murabahah didefinisikan sebagai “penjualan barang apa pun dengan harga pembelian yang ditambah dengan jumlah harga yang tetap sebagai keuntungan”, Ibn Qudama, seorang ahli fiqh madzhab Hanbali, mendefinisikan murabahah adalah sebagai penjualan pada biaya modal tambah dengan keuntungan yang diketahui.

Walaupun dari beberapa definisi murabahah yang secara redaksional berbeda, namun pada esensinya mempunyai pengertian yang sama, yaitu transaksi jual beli barang dengan mencantumkan harga pokok pembelian dan ditambah dengan keuntungan (margin) yang disepakati dalam transaksi jual-beli tersebut. Dengan demikian, karakteristik dari akad murabahah dalam transaksi jual beli penjual harus memberitahukan harga pokok kepada pembeli dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Penambahan biaya margin laba tersebut dapat mencakup apa saja yang dipilih penjual untuk dimasukkan kedalam harga. Jadi, di samping harga pokok suatu barang yang dimasukkan dalam proses transaksinya, penjual dapat menambahkan beban tertentu sebagai pengganti seperti resiko.

Dasar hukum murabahah adalah didasarkan kepada keumuman lafadh al-Qur'an surat al-Baqarah (2): 275 tentang jual beli yang berbunyi:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...⁵

Artinya :

“...padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

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

Firman Allah *وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا*, “padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. Hal itu mungkin merupakan bagian dari penegasan sebagai penolakan terhadap mereka atau terhadap apa yang mereka katakan tentang persamaan jual beli dengan riba, padahal mereka mengetahui perbedaan hukum antara keduanya.

Para pelaku riba mencampuradukkan masalah ini untuk mempertahankan sistem ekonomi yang mereka jalankan. Mereka beralasan bahwa jual beli, atau perniagaan, menghasilkan pertambahan harta dan keuntungan. Karena itu, jual beli sama saja dengan riba. Jadi tidak ada artinya menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Dari tafsir surat Al-Baqarah ayat 275, ditemukan kata *الْبَيْعُ* yang berarti jual beli dimana orang musyrik mempersamakan antara jual beli dengan riba. Oleh karena itu, Allah menegaskan bahwa pendapat mereka tersebut salah dengan menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Dan Allah sangat mencintai mereka yang mau berusaha dan mencari rezeki dengan cara berdagang yang sesuai dengan ketentuan syari’at.

Landaan hukum murabahah dibolehkan juga tersirat dalam al-Qur’an surat al-Nisâ (4): 29 yang berbunyi:

مِنْكُمْ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.

Menurut Hamka dalam Tafsirnya Al-Azhar, menurutnya tentang redaksi Q.S an-Nisa [4]: 29 tentang *عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ* yaitu: “kecuali bahwa ada dalam perniagaan dengan rida di antara kamu.” Kalimat perniagaan yang berasal dari kata tiaga atau niaga, yang kadang-kadang disebut pula dagang atau perdagangan adalah amat luas maksudnya. Segala jual dan beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, impor dan ekspor, upah-mengupah, dan semua menimbulkan peredaran tentang harta benda, termasuk dalam bidang perniagaan. Dengan jalan perniagaan itu beredarlah harta kamu, pindah dari satu tangan kepada tangan yang lain dalam garis yang teratur. Pokok utamanya ialah rida, suka sama suka dalam garis yang halal. Menurut ajaran Islam mengenai harta kamu ini nampaknya terdapat apa yang sekarang dinamakan sosialisme, penafsiran bisa diperpanjang dan diperluas. Maka segala kecurangan, korupsi, berbeda mutu barang yang sebenarnya dengan reklame iklan yang berlebih-lebihan, tidak tepat menyelesaikan barang yang dibuat dengan janji yang telah diperbuat, mengurangi mutu pekerjaan yang telah diupahkan, mencuri, memeras dan sebagainya, semuanya itu adalah termasuk memakan harta benda kamu di antara kamu dengan jalan yang batil. Orang kaya yang tidak mau mengeluarkan zakat, tidak berderma, berwakaf, bersedekah, dan berkorban untuk kepentingan umum, adalah memakan harta kamu di antara kamu dengan jalan yang batil. Bahkan hidup yang sangat menonjolkan kemewahan, sehingga menimbulkan iri hati dan benci terhadap orang miskin, juga termasuk memakan harta kamu di antara kamu dengan jalan yang batil.

Sedangkan Hadits Nabi yang dijadikan dasar hukum murabahah adalah Hadits yang diriwayatkan oleh Ibn Mas’ûd; “bahwa ia tidak memandang masalah terhadap jual beli yang dilakukan dengan menghitung setiap sepuluh mendapatkan laba satu atau dua dirham”. Secara tersirat hadis ini mengisyaratkan tentang bentuk jual beli yang menghitung

harga pokok pembelian dengan laba (margin) yang akan diperoleh. Sebagaimana cerita Ibn Abbas, yang dikutip oleh Yazid Affandi, Ibnu Abbâs mengatakan bahwa menjual barang dengan memberitahukan harga pokoknya dan meminta keuntungan tertentu dari harga barang pokok yang dijual tersebut merupakan jual beli yang diperbolehkan. Maka, pola jual beli yang semacam ini disebut jual beli murabahah.

Ada beberapa persyaratan dalam transaksi jual-beli dengan akad murabahah yang harus diperhatikan, yaitu : (1) mengetahui biaya modal, di mana penjual harus memberitahu pembeli perihal biaya modal yang dikeluarkan, karena hal ini menjadi syarat sahnya jual beli, dan jika biaya modal ini tidak dapat diketahui, maka proses jual beli ini batal atau tidak sah; (2) besarnya keuntungan harus diketahui, penjual diwajibkan memberitahu kepada pembeli tentang besarnya keuntungan yang diambil, karena keuntungan merupakan dari harga dan mengetahui harga merupakan syarat dari sahnya jual beli; (3) modal harus serupa (sejenis), dalam hal ini modal dapat diketahui dengan nilai, seperti timbangan atau klasifikasi yang serupa, karena pengertian murabahah adalah jual-beli barang dengan harga yang disepakati di awal dengan menambahkan keuntungan, maka biaya modal pertama harus serupa dengan biaya yang diambil untuk tambahan keuntungan; (4) kontrak murabahah bebas dari praktik ribâ, karena murabahah merupakan jual beli dengan harga awal dan dengan tambahan keuntungan, apabila keuntungan tersebut ada unsur ribâ, maka tidak dinamakan keuntungan, akan tetapi dinamakan ribâ; (5) kontrak jual-beli pertama harus sah, jika kontrak pertama batal atau tidak sah maka tidak bisa dilakukan murabahah, karena kontrak (akad) murabahah adalah jual-beli dengan harga keuntungan. Jual-beli yang tidak sah mengakibatkan tetapnya kepemilikan dengan nilai barang bukan dengan harga yang tertentu, hal itu disebabkan karena rusaknya definisi; (7) penjual harus memberitahukan kepada pembeli perihal barang, bila terjadi cacat pada barang yang sudah dibeli, maka penjual harus memberitahu kepada pembeli tentang keadaan barang tersebut. Ini sangat urgen dalam transaksi kontrak (akad) murabahah.

b. **Ketentuan Pembiayaan Murabahah dalam Fatwa DSN-MUI**

Mengenai akad murabahah yang dikeluarkan oleh DSN-MUI sejak tahun 2000 hingga 2016 terdapat sebanyak 10 fatwa. Fatwa-fatwa tersebut adalah sebagai berikut:

1) **Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.**

Dalam fatwa ini dijelaskan hukum kebolehan akad murabahah sebagai salah satu akad yang digunakan dalam penyaluran pembiayaan. Ketentuan yang terdapat dalam fatwa tersebut adalah: pertama, ketentuan umum murabahah dalam Bank Syari'ah, yaitu: bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba, barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam, bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba, Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang, 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, nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah, 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. Kedua, ketentuan Murabahah kepada Nasabah. Ketiga, jaminan dalam Murabahah diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Keempat, menjelaskan tentang utang dalam Murabahah.

2) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah,

Fatwa ini memberi ketentuan jika nasabah membatalkan akad murabahah maka kerugian yang dialami oleh bank boleh diganti dengan uang muka yang diberikan oleh nasabah, jika kerugian bank akibat pembatalan akad murabahah oleh nasabah lebih kecil dari uang muka, maka bank harus mengembalikan sisa uang muka tersebut dan begitu juga sebaliknya.

3) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon Dalam Murabahah.

Fatwa ini memberi ketentuan bahwa apabila pihak bank mendapat diskon dari pihak ketiga (suplier) maka harga yang dijual kepada nasabah adalah harga setelah diskon, karena diskon adalah hak nasabah.

4) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah

Fatwa ini menjelaskan bahwa jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad, dan besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

5) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan Murabahah (Khashm Fi Al-Murabahah)

Fatwa ini memberi ketentuan tentang LKS yang boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran, besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan LKS dan pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.

6) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

Fatwa ini dijelaskan bahwa jika ada nasabah yang tidak sanggup menyelesaikan utang kepada LKS, maka LKS akan menjual objek murabahah dan kemudian hasil penjualan tersebut dijadikan untuk pelunasan utang nasabah kepada bank, obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati, nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan, apabila hasil

penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah, apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah, apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya

7) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah.

Fatwa ini memberi ketentuan tentang LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (rescheduling) tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan: tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa; pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil; perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

8) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO. 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah.

Fatwa ini menjelaskan bahwa LKS boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif, dengan ketentuan: obyek murabahah dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar; nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan; apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad ijarah atau bagian modal dari mudharabah dan musyarakah; apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan nasabah.

9) Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 84/DSN-MUIIXII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan Al-Tamwil Bi Al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) Di Lembaga Keuangan Syariah

Fatwa ini menjelaskan tentang metode pengakuan keuntungan murabahah dan pembiayaan murabahah boleh dilakukan secara proporsional dan secara anuitas. Pemilihan metode pengakuan keuntungan al-Tamwil bi al-Murabahah pada LKS harus memperhatikan mashlahah LKS bagi pertumbuhan LKS yang sehat; metode pengakuan keuntungan at-Tamwil bi al-Murabahah yang ashlah dalam masa pertumbuhan LKS adalah metode Anuitas; dalam hal LKS menggunakan metode pengakuan keuntungan at-Tamwil bi al-Murabahah secara anuitas, porsi keuntungan baru ada selama jangka waktu angsuran; keuntungan at-tamwil bi al-murabahah (pembiayaan murabahah) tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengembalian piutang pembiayaan murabahah berakhir/lunas dibayar.

10) Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 90/DSN-MUIIXII/2013 Tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

Pengalihan utang pembiayaan murabahah atas inisiatif nasabah boleh dilakukan dengan menggunakan akad Hawalah bi al-ujrah, MMQ atau IMBT dan tidak boleh menggunakan akad murabahah karena termasuk bai' al- 'inah, dan juga ketentuan jika pengalihan utang pembiayaan murabahah dilakukan atas inisiatif bank syariah dilakukan dengan cara menjual piutang dengan tsaman berupa barang, dibolehkan; dan menjual piutang

dengan tsaman berupa uang, diharamkan karena termasuk bai' al-dain al-mu 'ojjal li ghair al-madin bi tsaman hall.

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

Hasil penelitian menunjukkan kebijakan Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh apabila terdapat debitur yang wanprestasi, bank akan melakukan penanganan melalui *tale collection* yaitu pemberitahuan untuk mengingatkan nasabah membayar angsurannya, *tale collection* biasa dilakukan ketika debitur mengalami kolektibilitas mulai dari 1 hari sampai dengan 30 hari dan *tale collection* dapat dilakukan *by phone* langsung atau SMS. Yang kedua, *field collection* yaitu pihak bank langsung mengunjungi tempat kediaman debitur untuk memberikan Surat Peringatan (SP) karena debitur tidak dapat dihubungi atau debitur tidak juga memenuhi kewajibannya setelah pemberitahuan melalui *tale collection*.⁵ Surat Peringatan akan diberikan tiga kali selama tiga minggu untuk memenuhi keadaan wanprestasi:

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

Selanjutnya debitur akan diminta untuk mendatangi bank untuk melakukan langkah restrukturisasi apabila nasabah masih memiliki kemampuan untuk mengangsur utangnya. Dasar hukum restrukturisasi pembiayaan dapat ditemukan pada Pasal 36 UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, dalam pasal tersebut dijelaskan “dalam menyalurkan pembiayaan dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank syariah dan UUS wajib menempuh cara cara yang tidak merugikan bank syariah dan/atau UUS dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya”

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

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

dengan baik. Eksekusi objek jaminan yang berlaku pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh dapat dilakukan dengan dua cara pertama melalui Pengadilan, BSM melakukannya melalui Pengadilan Negeri.⁶ Cara kedua dapat dilakukan melalui KPKNL.

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

Berikut prosedur penyelesaian eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri:⁸

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

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

b. *Aanmaning* (melaksanakan Peringatan)

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

Dalam *aanmaning* ini apabila nasabah bersedia memenuhi kewajibannya kepada bank melalui bayar tunai ataupun jual jaminan secara sukarela dimana hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi kewajiban (pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan), maka permohonan eksekusi dapat dicabut oleh pihak bank. Adapun bila nasabah tidak bersedia memenuhi kewajiban, maka akan dilakukan tahap selanjutnya yaitu sita eksekusi.

c. Penyitaan

Jika pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya dengan sukarela, kemudian Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan agar objek Hak Tanggungan tersebut disita dengan sita eksekutorial oleh Panitera atau Penggantinya dengan dibantu dua orang saksi yang

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

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

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

memenuhi persyaratan untuk melaksanakan eksekusi sesuai dengan amar putusan dan pelaksanaan eksekusi dituangkan dalam Berita Acara Eksekusi.

Panitera atau Penggantinya yang telah melakukan penyitaan tersebut membuat Berita Acara Tentang Penyitaan ini dan memberitahukan maksudnya kepada orang yang barangnya tersita apabila ia hadir pada waktu itu. Apabila yang disita barang tidak bergerak yang sudah didaftarkan pada kantor pendaftaran tanah, maka berita acara penyitaan itu diberitahukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan. Akan tetapi jika tanah yang disita itu belum didaftarkan, maka Berita Acara penyitaan diumumkan oleh Panitera/Penggantinya. Kemudian meminta kepada Kepala Desa/Lurah setempat mengumumkan seluas-luasnya di tempat itu dengan cara yang lazim digunakan di daerah itu. Jangka waktu Sita Eksekusi adalah delapan hari kerja. Bila dalam jangka waktu itu nasabah tidak bersedia memenuhi kewajibannya, maka proses selanjutnya adalah pengajuan permohonan lelang.⁹

d. Lelang Eksekusi

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

Selanjutnya pelelangan atas barang yang tidak bergerak milik debitur yang dijadikan jaminan, dilakukan dengan perantara bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai penyelenggara lelang yang difasilitasi oleh Badan Pengadilan. Lelang Hak Tanggungan akan terlaksana jika ada permohonan dari pemohon lelang dan berkas telah dinyatakan lengkap dan benar secara prosedural, dan juga dalam mengajukan permohonan lelang ke KPKNL pihak bank harus melampirkan Surat Peringatan pertama, kedua dan ketiga. Prosedur permohonan dalam pengajuan lelang hak tanggungan kreditor menyampaikan surat permohonan penetapan jadwal lelang dengan dilengkapi dokumen yang bersifat khusus, diantaranya, fotokopi Perjanjian Pembiayaan, fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, fotokopi Perincian Hutang Debitur, fotokopi Surat Peringatan, Laporan penilaian barang jaminan dan surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.

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

a. Pra Lelang

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

¹⁰Hukum Online diakses tanggal 27 November 2019.

- 1) Bank mengajukan permohonan tertulis perihal eksekusi kepada KPKNL yang merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Kementerian Keuangan. Dalam hal ini Bank juga dapat meminta menggunakan jasa Pra Lelang dari Balai Lelang Swasta
- 2) KPKNL/Balai Lelang Swasta akan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen lelang, yaitu termasuk namun tidak terbatas pada perjanjian pembiayaan, Sertifikat Hak Tanggungan, bukti perincian utang jumlah debitur, bukti peringatan wanprestasi kepada debitur, bukti kepemilikan hak, bukti pemberitahuan pelelangan kepada debitur
- 3) Setelah dokumen tersebut dianggap lengkap, maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada Bank
- 4) Bank melakukan Pengumuman Lelang
 - Jika barang yang dilelang adalah barang tidak bergerak maka pengumuman dilakukan sebanyak dua kali, berselang 15 hari. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui pengumuman tempelan yang dapat dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian. Tetapi pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.¹¹
 - Jika barang yang dilelang adalah barang bergerak pengumuman dilakukan satu kali melalui surat kabar harian paling singkat enam hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.
- 5) Bank melakukan pemberitahuan lelang kepada debitur.

b. Pelaksanaan Pelelangan

Sebelum lelang dilaksanakan peserta lelang wajib melakukan:

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

Lelang dapat dilakukan melalui website lelang yaitu <https://lelang.go.id> . Selanjutnya peserta lelang dengan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai Pembeli. Kemudian pemenang lelang menyelesaikan seluruh kewajiban baik secara tunai atau cek/giro paling lambat lima hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pembeli juga akan diberikan Kutipan Risalah Lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kwintasi pelunasan pembayaran lelang, apabila yang dilelang berupa tanah/ atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).¹²

Mengenai penetapan dan perhitungan hak bank pada objek properti yang disita yaitu pihak bank akan mengambil hak sebesar sisa kewajiban nasabah (hutang pokok+margin) dan denda sebesar $0,00069 \times \text{Tunggakan}$ (hutang pokok+margin). Pihak debitur juga memiliki kewajiban membayar seluruh biaya-biaya yang timbul terhadap pelelangan Agunan baik itu biaya Taksasi/Penilaian ulang agunan independen melalui KJPP (Kantor Jasa Penilaian

¹¹Pasal 54 ayat (1) Permenkeu 27/2016

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

Publik), Biaya Pendaftaran Lelang sebesar Rp 150.000,00¹³ dan biaya Iklan Pengumuman Lelang di Surat Kabar.¹⁴

Biaya lelang juga akan ditanggung oleh nasabah debitur selaku penjual objek lelang. Besarnya biaya lelang tergantung pada jenis barang yang akan dilelang. Hal ini sebagaimana yang datur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 337/KMK.01/2000, besarnya biaya yang dikenakan kepada pembeli yaitu berkisar antara 3% dan 9% dari harga lelang, sementara penjual dibebankan biaya lelang berkisar antara 1,5% dan 3%. Pertimbangan biaya ini disebabkan karena penjual lebih banyak menanggung kerugian dari segi materil dan non materil sehingga ditetapkan biaya lelang yang rendah kepada penjual.¹⁵

KESIMPULAN

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

Dari hasil pelelangan agunan, pihak bank akan mengambil hak sebesar sisa kewajiban nasabah yaitu Pokok Utang + Margin. Pihak debitur juga memiliki kewajiban untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul terhadap pelelangan agunan baik itu biaya Taksasi/penilaian ulang agunan independen melalui kantor Jasa Penilaian Publik (KJPP), biaya pendaftaran lelang, biaya iklan pengumuman lelang di surat kabar, dan biaya lelang 2% dari hasil penjualan agunan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

¹³<https://www.djkn.kemenkeu.go.id> diakses tanggal 4 Desember 2019.

¹⁴Wawancara dengan Muhammad Iqbal, Account Maintenance, tanggal 4 November 2019 di Kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh.

¹⁵Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 337/KMK.01/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

DAFTAR PUSTAKA

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

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

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

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

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

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

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

Hukum Online diakses tanggal 27 November 2019.

Pasal 54 ayat (1) Permenkeu 27/2016