

PELAKSANAAN LELANG AGUNAN TERHADAP PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA AKAD MURABAHAH

Sumiati

Fakultas Syariah dan Hukum UIN SGD Bandung

Email: ssumiati22@yahoo.com

ABSTRAK

Bank syariah merupakan suatu lembaga dimana Kegiatan utamanya adalah penyaluran dana atas pembiayaan salah satunya pembiayaan *murabahah*. setiap pembiayaan yang di ajukan nasabah harus disertai jaminan untuk mengantisipasi terjadinya resiko pembiayaan. Dalam menyelesaikannya bank syariah mempunyai beberapa upaya yang dapat di tempuh. Jika upaya yang di berikan tetap tidak dapat menyelesaikan maka bank berhak melelang jaminan/agunan nya tersebut. Namun pelaksanaan lelang agunan/jaminan yang di lakukan bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya ini tidak diketahui oleh nasabah nya tersebut. Sedangkan dijelaskan dalam fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 bahwa ketentuan bagi nasabah yang tidak dapat membayar dalam pertengahan jangka waktu maka diselesaikan dengan prinsip-prinsip syariah. Juga di jelaskan dalam UU No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pasal 20 ayat (3). Penelitian bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan lelang agunan terhadap pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah*; dan tinjauan hukum ekonomi syariah mengenai pelaksanaan lelang agunan terhadap pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya. Metode penelitian berupa studi kasus, sumber datanya karyawan Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya. Data sekunder berupa hasil wawancara, jurnal, buku serta website yang relevan dengan penelitian ini. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara dan studi kepustakaan. Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan lelang agunan terhadap pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmlaya ini sesuai dengan prosedur yang di tentukan bahwa pihak bank telah memberikan surat peringatan, surat pemberitahuan bahkan menyebarkan surat kabar sebagai informasi.

KATA KUNCI

Pembiayaan bermasalah, akad *murabahah*, pelaksanaan lelang agunan

PENDAHULUAN

Bank syariah merupakan salah satu instrumen yang digunakan untuk menegakkan aturan-aturan ekonomi islam, sebagai bagian dari sistem ekonomi, lembaga tersebut bagian dari keseluruhan sistem sosial. Oleh karenanya keberadaannya harus dipandang dalam konteks keseluruhan keberadaan masyarakat (manusia), serta nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat yang bersangkutan¹

Dengan berkembangnya bank syariah dewasa ini, diharapkan mampu membunuh wabah penyakit *negative spirit* (keuntungan minus) dari dunia perbankan dan diharapkan menghapus sampai ke akar-akarnya. Hal ini diperkuat oleh desakan sebagian muslim yang menganggap bahwa bunga bank itu riba atau masalah *mutasyabihat* (masalah yang masih samar). Dari permasalahan ini timbul gagasan untuk segera mendirikan sebuah lembaga keuangan yang berbasis syariah atau bank syariah. Bank syariah adalah bank umum yang mulai dikaji oleh MUI pada tahun 1980. Akan tetapi realisasinya baru pada tahun 1992. Dan bank syariah yang pertama kali lahir di Indonesia adalah bank Muamalat Indonesia. Hal ini juga didukung oleh Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan yaitu diperbolehkan beroperasinya bank syariah di Indonesia, yang mana bank

syariah beroperasi dengan menawarkan produk-produk pembiayaan diantaranya pembiayaan *murabahah*.

Pembiayaan berdasarkan pasal 1 butir 12 UU No. 10 Tahun 1992 tentang perbankan adalah “penyediaan uang atau tagihan yang di persamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang di biayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”²

Pembiayaan *murabahah* merupakan transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.³

Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad *Murabahah*, Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad *Murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁴

Ketentuan untuk nasabah yang tidak mampu membayar dalam pertengahan jangka waktu pembayaran yang telah

² Faturrahman Djamil, *Penyelesaian pembiayaan bermasalah di bank syariah*, (jakarta: 2012), hlm. 65.

³ A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 200

⁴ A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, ...hlm. 200

¹ Muhammad, *model-model akad pembiayaan di bank syariah*, (panduan teknis pembuatan akad /perjanjian pembiayaan pada bank syariah), (yogyakarta: 2009) hlm. 2.

ditetapkan dalam awal akad dalam pembiayaan *murabahah* terdapat dalam Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005. Fatwa tersebut menyebutkan bahwa bahwa dalam hal nasabah yang diberikan pembiayaan dengan akad *murabahah* yang tidak mampu membayar, maka diselesaikan dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Lembaga keuangan syariah melakukan penyelesaian *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaan sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati yaitu dengan cara objek dari *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui lembaga keuangan syariah dengan harga pasar yang disepakati, kemudian dari hasil penjualan tersebut digunakan untuk membayar sisa dari utangnya kepada lembaga keuangan syariah yang bersangkutan.

Setiap transaksi tentunya terdapat sebuah resiko baik itu kecil maupun besar, begitu pula halnya dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* ini, yang mana pihak bank khususnya Bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya melakukan antisipasi kepada pihak nasabah yang apabila dalam pertengahan jangka waktu pembayaran pihak nasabah tersebut mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan maka prosedur yang dilakukan yaitu memberikan surat peringatan (SP 1), kemudian apabila nasabah tidak bisa membayar cicilan tersebut maka pihak Bank Muamalat Indonesia memberikan surat per-

ingatan 2 (SP 2), apabila sampai surat peringatan 3 (SP 3) nasabah belum juga mampu membayar, maka dilakukan eksekusi terhadap barang jaminan yang dibelinya.

Jaminan yang diterima bank bisa berupa tanah, ataupun hak atas barang. Pada umumnya jaminan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur karena dapat memberikan keamanan kepada bank dari segi hukum maupun nilai ekonomisnya yang meningkat terus dari waktu ke waktu. Lembaga jaminan hak atas tanah atau yang lebih dikenal sebagai hak tanggungan menurut Budi Harsono yang dikutip oleh Salim HS merupakan penguasaan hak atas tanah berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk di kuasai secara fisik dan di gunakan melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasil seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

Adapun lelang agunan hak atas tanah atau yang dikenal sebagai hak tanggungan tentunya harus memenuhi aturan yang ditentukan tidak boleh sewenang wenang menjual jaminan tersebut. Sebagaimana UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan tanah Pasal 20 ayat (3) "*pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (bulan) sejak diberi-*

tahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan di umumkan sedikit dikit nya dalah 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masasetempat, serta tidak ada pihak yang merasa keberatan”

Pelaksanaan eksekusi lelang atas jaminan yang dilakukan oleh pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya akibat pembiayaan bermasalah ini diketahui bahwa nasabah tidak mengetahui sama sekali jaminan yang dijaminkannya telah dilelang atau dijual oleh pihak bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya. Berdasarkan keterangan Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya bahwa pihak Bank sudah memberikan surat peringatan 1,2,3 yang dikirimkan langsung kepada alamat lengkap nasabah yang tertera diindentitas nasabah tersebut.

Namun ternyata nasabah tidak menerima surat peringatan (SP 1,2,3) dikarenakan nasabah ini sudah tidak tinggal di alamat yang tertera dan tidak diketahui keberadaannya. Selang beberapa waktu kedepan nasabah ini berniat ingin melunasi sisa pembiayaannya namun ternyata Bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya ini telah menjual jaminannya tersebut tanpa sepengetahuan pemilik aslinya.

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah keilmuan bagi mahasiswa dan pihak lain untuk melakukan penelitian yang sejenis. Juga

dapat memberikan sumbangan pemikiran dan landasan teoritis bagi perkembangan ilmu hukum khususnya bidang hukum ekonomi islam (muamalah).

Kegunaan praktis (Empiris): memberikan saran dan masukan kepada lembaga yang bersangkutan dalam rangka meningkatkan dan mengembangkan kiprah institusi atau perusahaan dalam meningkatkan ekonomi umat. Selain itu, Meningkatkan pengetahuan penulis terhadap masalah-masalah yang terkait dengan penelitian ini dan diharapkan akan berguna bagi pihak-pihak yang berminat terhadap masalah yang sama.

Metodologi

Metode penelitian yang digunakan disesuaikan dengan karakteristik masalah penelitian ini adalah studi kasus, yaitu suatu bentuk penelian yang menggambarkan, memaparkan suatu satuan analisis secara utuh sebagai suatu kesatuan terintegrasi keadaan, terutama yang ada hubungannya dengan masalah yang dibahas, kemudian dianalisis dan ditarik kesimpulan.⁵ Metode ini diterapkan dalam pelaksanaan penelitian yang dilakukan untuk mengetahui proses pelaksanaan lelang agunan terhadap pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian adalah jenis data kualitatif

⁵ Cik Hasan Bisri ,*penuntun penyusunan rencana penelitian dan penulisan skripsi*,(jakarta:PT grafindo persada,2008).Hlm.57.

yaitu data yang diperoleh dari hasil data primer dan sekunder yang kemudian menjadi jawaban atas pertanyaan-pertanyaan penelitian yang diajukan terhadap masalah pelaksanaan lelang agunan oleh bank Muamalat akibat pembiayaan bermasalah pada akad *murabahah* yang kemudian telah dirumuskan dengan tujuan yang telah ditetapkan. Maka jenis data tersebut diklasifikasikan sesuai dengan pertanyaan-pertanyaan yang diajukan kepada pihak yang bersangkutan agar terhindar dari jenis data yang tidak relevan dengan pertanyaan-pertanyaan tersebut walaupun memang dimungkinkan adanya penambahan sebagai pelengkap.

Kerangka Teoritik

Murabahah diartikan sebagai suatu perjanjian antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan menegaskan atau menjelaskan harga belinya kepada nasabah dan nasabah membayarnya dengan harga lebih sebagai laba untuk pihak bank.

Adapun landasan hukum akad *murabahah* dalam al-Quran surat Al-Nisa ayat 29: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama mu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh

dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha penyayang kepadamu." (Al-nisa:29)⁶

Begitu pula dalam hadits nabi yang menerangkan *murabahah* seperti yang diriwayatkan oleh Al-Baihaqi dan Ibnu Majah

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

"Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka."⁷

Dari Abu Sa'id Al khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda: "Sesungguhnya jual beli itu harus suka sama suka" (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah).

Ijma mayoritas para ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *murabahah* sebagai transaksi riil yang sangat dianjurkan dan merupakan sunah Rasulullah.

Adapun kaidah fikih tentang *Murabahah* adalah sebagai berikut:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ نَدُوْلَ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

"Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya"⁸

Berdasarkan dasar hukum diatas, pembiayaan dengan prinsip akad *murabahah* merupakan suatu tindakan yang telah

⁶ Departemen Agama RI, *Alquran dan terjemah* (Jakarta, PT Intermesa, 1974), hlm.75

⁷ *Kitab Ibnu Majah* Nomor 2185

⁸ Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah*.

diatur ketentuan hukumnya. Adapun rukun dan syarat *murabahah* yaitu:

1. Adanya pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli, para pihak yang berakad harus memenuhi persyaratan bahwa mereka cakap secara hukum dan masing-masing melakukannya dengan sukarela, tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan, ataupun penipuan.
2. Adanya obyek akad yang terdiri dari barang yang diperjualbelikan dan harga, terhadap obyek yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang diharamkan atau dilarang, bermanfaat, penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan, merupakan hak milik penuh pihak yang berakad, sesuai dengan spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli; dan
3. Adanya sighthat akad yang terdiri dari ijab dan kabul, sighthat akad harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad, antara ijab dan kabul harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati, tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal atau kejadian yang akan datang serta tidak membatasi waktu.⁹

Di samping itu ketentuan *murabahah* dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/-2000 pada tanggal 1 April 2000 yang intinya menyatakan bahwa dalam rangka

membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatannya, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memperlakukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarannya dengan harga yang lebih sebagai laba. (Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000:20)

Ketentuan tentang pembiayaan *murabahah* yang tercantum dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 adalah sebagai berikut:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba;
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat islam;
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba;
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang;
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan;
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati;
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut,

⁹ Abdul Ghofur, *Perbankan Syariah Di Indonesia* (Yogyakarta: 2007). hlm.37.

pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah; dan

9. 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.

Adapun ketentuan-ketentuan pembiayaan *murabahah* yang tercantum dalam Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 di antaranya yaitu sebagai berikut:

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

Berdasarkan penjelasan-penjelasan yang dipaparkan di atas, maka penulis merumuskan bahwa transaksi jual beli pada akad *murabahah* yaitu transaksi antara kedua belah pihak yaitu penjual atau pembeli atas suatu barang, kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambahkan beberapa konsep sehingga dapat dikatakan sebagai bentuk pembiayaan. Dalam transaksi pada akad *murabahah* ini Penjual hendaknya mem-

beri tahu harga pokok barang tersebut dan menentukan serta menyepakati tambahan sebagai suatu keuntungan. Setelah di tentukan dan di sepakati bersama oleh kedua belah pihak maka transaksi ini pun harus memenuhi syarat yang harus benar-benar diperhatikan dan di sesuaikan dengan aturan syariah. Kemudian setelah keseluruhannya dilakukan maka di akhiri dengan pelaksanaan ijab kabul yang jelas serta sesuai dengan ketentuan-ketentuan syariah.

PEMBAHASAN

Prosedur Pelaksanaan Lelang Agunan

Pembiayaan *murabahah* adalah salah satu induk pembiayaan yang dibutuhkan masyarakat dalam modal usaha. Dengan adanya pembiayaan *murabahah* ini masyarakat akan lebih mudah untuk menambah dan memperbesar dana usaha dengan penambahan modal usaha dari manfaat adanya pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya.

Pada umumnya pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya sejak awal kontrak *murabahah* telah memastikan bahwa dana-dana pinjaman mereka akan cukup aman, dan sedemikian rupa dijamin dilindungi dari segala resiko kegagalan atau penundaan pembayaran.

Namun dengan berjalannya waktu dan semakin pesatnya laju perekonomian tidak sedikit orang yang semakin mengalami penurunan atau kesulitan dalam perekonomiannya, begitu juga hal nya

bagi pihak nasabah yang sedang melakukan pembiayaan murabahah dalam tahap pembayaran kewajibannya setiap bulan tidak menutup kemungkinan akan mengalami penurunan tingkat perekonomian yang menyebabkan nasabah tidak mampu lagi untuk membayar.

Seiring berjalannya waktu dengan kegiatan usaha masyarakat sebagai nasabah di Bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya, adanya kemacetan dalam pelunasan usaha modal yang telah diberikan Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya kepada nasabah, oleh karena itu beberapa alasan nasabah ketika Dia mengalami bermasalah dan cenderung untuk tidak dapat melunasi tagihannya di Bank Syariah.

Pembiayaan bermasalah ini berawal dari sering adanya penundaan pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah. Namun jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, maka bank harus menunda tagihan hutang sampai nasabah yang bersangkutan menjadi sanggup kembali melunasi hutangnya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Selain karena nasabah yang selalu menunda cicilan kemacetan yang terjadi dalam pembiayaan *murabahah* inipun disebabkan oleh beberapa faktor di antaranya adalah sebagai berikut:¹⁰

Faktor internal

Faktor internal merupakan faktor yang berasal dari pihak bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya hal ini terjadi karena pihak bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya sendiri kurang cermat dalam memilih nasabah yang mengajukan pembiayaan dari segi perekonomian calon nasabah, tingkat kejujuran yang dimiliki nasabah, serta seringnya pengamatan yang dilakukan hanya dari segi wawancara nasabah saja tanpa adanya penilaian langsung kelapangan untuk melihat apakah yang diucapkan nasabah tersebut benar atau tidak, hal ini terjadi karena bank Muamalat lebih cenderung untuk mementingkan tingkat pelayanan nasabah, hal ini bertujuan untuk menarik minat nasabah lebih banyak untuk bertransaksi di Bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya.

Selain itu tingkat kelalaian pihak Bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya dalam melakukan penilaian terhadap nasabah yang mengajukan pembiayaan ini di karenakan tingkat pengajuan pembiayaan khususnya nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah dalam skala yang tidak terlalu tinggi.

Faktor eksternal

Faktor eksternal ini berasal dari faktor yang disebabkan oleh pihak nasabah, pihak nasabah ini adalah nasabah yang mengalami kemacetan dalam pembiayaan *murabahah*. Nasabah mengalami bermasalah, karena beberapa faktor, yaitu:

¹⁰ Wawancara dengan bagian legal, PT bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya, Muhammad Ramdan, (Tasikmalaya 25 juni 2018).

- 1) Nasabah mengalami gulung tikar dalam usaha yang dijalankannya;
- 2) Faktor keuangan yang semakin melemah;
- 3) Kemampuan nasabah dalam mengelola bisnisnya tidak memadai sehingga terjadi kekalahan dalam persaingan pasar;
- 4) Karakter nasabah yang tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi kegiatannya).

Di atas adalah pernyataan yang berdasarkan dengan kenyataan yang terjadi di Bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya, bahwasannya nasabah yang bermasalah diawali dengan penundaan ringan karena nasabah berfikir masih akan ada waktu di bulan depan, maka dari itu nasabah akan lalai dalam membayar angsuran dalam pembiayaan kepada Bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya. Kemudian pihak Bank akan mulai memperingati dengan baik-baik terhadap kelalaian tersebut, namun nasabah tetap tidak dapat membayar angsuran pembiayaannya sehingga pembiayaannya akan mulai bertambah.

Atas nama nasabah yang bersangkutan di atas bahwasannya nasabah ini mengalami kemacetan dalam pembiayaan murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya karena usaha yang nasabah jalani tersebut mengalami kebangkrutan dan pengembalian terhadap pembiayaan yang dijalani mengalami masalah karena tidak adanya pemasukan untuk pengembalian modal atas dasar usahanya.

Maka, nasabah tersebut mengalami fase dimana kebangkrutan yang dialami benar-benar tidak bisa membayar atas cicilan/angsuran yang dilakukan nasabah kepada Bank Muamalat Indonesia Cabang tasikmalaya.

Dengan adanya kendala yang dialami nasabah, maka Bank selaku pihak pertama akan melakukan penyelesaian terhadap nasabah bermasalah di Bank muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya ini.

Bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya dalam pembiayaan *murabahah* adalah pihak kedua setelah nasabah yang meminjam dana usahanya. Oleh karena itu bagaimana pun caranya pihak bank harus membantu nasabah dalam pembiayaan *murabahah* karena nasabah tetap harus membayar dan melunasi sisa dana yang sebelumnya diangsur dengan rutin.

Adapun upaya yang dilakukan pihak bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya dalam mengatasi nasabah tersebut yaitu:¹¹

- a. Dengan cara memberi teguran secara baik kepada nasabah;
- b. Melakukan mediasi kepada pihak keluarga untuk mencari kendala yang dialami nasabah dan mencoba untuk membantu mengatasi permasalahan nasabah tersebut;
- c. Melakukan restrukturisasi, atau menata kembali apa yang menjadi kendala nasabah mengalami kesulitan dalam

¹¹ Wawancara dengan bagian legal, PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya, Muhammad Ramdan, (Tasikmalaya, 25 juni 2018).

pembayaran pembiayaan tersebut dengan penjadwalan kembali dengan mengadakan persyaratan yang dimulai dari pertama untuk menyelamatkan kondisi modal awal yang dimiliki nasabah.

Berdasarkan uraian di atas terlihat bahwa nasabah tidak menghiraukan peringatan ataupun upaya-upaya yang telah dilakukan pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya dan berdasarkan pengamatan pihak Bank Muamalat bahwa dapat dikatakan bahwa nasabah terbukti tidak mempunyai itikad baik atau tidak mampu lagi membayar atau melunasi kewajiban kepada pihak Bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya. Maka dari itu sesuai perjanjian awal yang tertuang dalam akad, bahwa jikalau nasabah melanggar dan/atau tidak memenuhi peraturan-peraturan atau ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian yang ada pada bank Muamalat atau tidak dapat dipenuhi syarat-syarat yang telah disepakati maka bank berhak melakukan sitaan penjualan jaminan.

Secara singkat prosedur dari penangan terhadap nasabah tersebut di antaranya sebagai berikut:¹²

a. Pihak bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya mengirimkan kerjanya untuk memeriksa keadaan atau penyebab dari kemacetan pembayaran atas pembiayaan murabahah dan mempertanyakan langsung kepada nasa-

bahnya sekaligus mengingatkan untuk membayar cicilannya tersebut;

- b. Pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya mengirimkan surat Peringatan pertama (SP 1) jika dari pihak nasabah tidak ada reaksi setelah diberikan pemberitahuan untuk membayar uang cicilan atau pembiayaan murabahah tersebut;
- c. Pihak bank Muamalat memberikan surat peringatan kedua (SP 2) apabila nasabah tetap tidak membayar cicilan tersebut;
- d. Selanjutnya pihak Bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya memberikan surat Peringatan ke tiga (SP 3) nasabah belum juga mampu membayar maka dilakukan eksekusi;
- e. Sesuai yang tercantum dalam akad bahwa pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya akan menjual barang sitaan tersebut untuk membayar sisa dari pembayaran kewajiban tersebut maka akan menjadi hak nasabah. Dan jika uang dari hasil pembayaran belum bisa menutupi kewajiban maka pihak nasabah tetap harus membayar sisa kewajibannya tersebut;
- f. Akad antara nasabah dengan pihak bank muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya ditutup.

Berdasarkan uraian diatas langkah-langkah eksekusi dilakukan karena pihak Bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya ini tidak mau menanggung kerugian atas pembiayaan murabahah ini, karena pihak bank pada hakikatnya ha-

¹² Wawancara dengan bagian legal, PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya, Muhammad Ramdan, (Tasikmalaya, 25 juni 2018).

nya ingin mencari keuntungan atau margin dalam setiap transaksi untuk meningkatkan likuiditas bank tersebut.

Jika dilihat dari peraturan perundang-undangan No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan pasal 20 ayat (3) "pelaksanaan pembiayaan sebagai mana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (bulan) sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan di umumkan sedikit dikitnya adalah 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang merasa keberatan.

Pada kenyataannya bank muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya sebelum melakukan eksekusi lelang agunan pihak bank melakukan penyebaran surat kabar yang berisi pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan melalui media cetak yaitu Radar Tasikmalaya harian pagi, setelah melalui prosedur-prosedur yang ada pihak bank Muamalat Indonesia berhak melelang agunan yang di jaminkan dengan harga pasar yang telah disepakati. Sebagaimana dijelaskan dalam Fatwa DSN MUI No 47/DSN-MUI/II/2005 sebagai berikut.¹³

a. Objek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS yang disepakati;

- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisa utangnya kepada nasabah;
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah, dan;
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya maka, LKS dapat membebaskannya.

Melihat dari uraian fatwa diatas pada poin C bahwa hasil penjualan barang jaminan nasabah setelah di hitung baik tunggakan pokok, margin, denda tunggakan, atau biaya operasional saat proses pelelangan nasabah masih mempunyai sisa harta yang kemudian diberikan langsung oleh pihak bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya yang dikirimkan langsung lewat rekening nasabah itu sendiri

Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah

Lelang termasuk salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum, bahwa jual beli mempunyai hak memilik, boleh tukar menukar di muka umum dan sebaliknya, sedangkan lelang tidak ada hak memilih tidak boleh tukar menukar di depan umum, dan pelaksanaannya dilakukan khusus di muka umum.¹⁴

Jual beli secara etimologis berarti pertukaran mutlak. Kata Al-ba'I (jual) dan

¹³ Fatwa DSN MUI No 47/DSN-MUI/II/2005 tentang ketentuan pengambilan barang jaminan terhadap yang tidak mampu lagi membayar

¹⁴ Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang Prespektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*, (Jakarta: Kiawah, 2004),hlm.

asy-syira (beli) penggunaannya disamakan antara keduanya, yang masing-masing mempunyai lafadz yang sama namun pengertian berbeda. Dalam syariat Islam, jual beli merupakan pertukaran semua harta, (yang dimiliki dan dapat di manfaatkan) dengan harta lain, berdasarkan keridhaan antara keduanya, atau dengan pengertian lain memindahkan hak milik, dengan hak milik orang lain, berdasarkan persetujuan dan hitungan materi.¹⁵

Berdasarkan definisi tersebut, dapat difahami bahwa jual beli adalah suatu bentuk perjanjian, begitu pula dengan cara jual beli dengan sistem lelang yang dalam penjualan tersebut ada bentuk perjanjian yang akan menghasilkan kata sepakat antara pemilik barang maupun orang yang akan memberi barang tersebut. Baik itu berupa harga yang di tentukan maupun kondisi barang yang di perdagangkan yang dalam fiqih disebut *muzzayadah*.¹⁶

Lelang adalah penjualan yang dilakukan di muka umum, termasuk melalui media elektronik, dengan cara penawaran lisan, dengan harga yang semakin meningkat, atau harga yang semakin menurun. Penawaran harga yang dilakukan secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat dengan penawaran tertinggi. Akhirnya para penjual akan menentukan, yang

berhak membeli adalah yang mengajukan harga tertinggi. Lalu terjadi akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual. Jual beli model lelang (*muzayadah*) dalam hukum islam adalah boleh diubah. Di dalam kitab subulus salam disebutkan Ibnu Abi Zar berkata, “sesungguhnya tidak haram menjual barang kepada orang dengan adanya penambahan harga (lelang), dengan kesepakatan antara semua pihak.

Jual beli cara lelang tidak termasuk praktik riba, meskipun ia dinamakan Ba’I muzayyadah, dari kata ziyadah yang bermakna tambahan sebagai mana makna riba, namun pengertian tambahan disini berbeda. Dalam muzayyadah yang bertambah adalah penambahan harga lebih dalam akad jual beli, yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang, dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan penawaran. Dalam praktek riba, tambahan haram yang dimaksud adalah tambahan yang tidak diperjanjikan di muka, dalam akad pinjam meminjam uang atau barang ribawi lainnya. Syariat tidak melarang segala jenis penawaran selagi tidak ada penawaran diatas penawaran orang lain, ataupun menjual atas barang yang telah dijual pada orang lain.

Pelaksanaan lelang berawal dari adanya resiko pembiayaan, dan resiko pembiayaan tidak dapat terlepas dari kegiatan usaha perbankan syariah, namun resiko ini dapat di minimalisir dengan mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam pasal 38 ayat (1)

¹⁵ Sayyid sabiq, *fiqih sunnah*, jilid IV, (Bandung,2006), hlm 45.

¹⁶ Imam Ash-shan’ani, *subulus salam*, juz III, Beirut (Darul Kutub Al Ilmiah, 1995), hlm 23

Undang-Undang 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah menyatakan bahwa bank wajib menerapkan manajemen risiko, prinsip mengenal nasabah dan perlindungan nasabah. Lebih lanjut dijelaskan bahwa bahwa prinsip mengenal nasabah (*know your customer principle*) merupakan prinsip yang harus diterapkan perbankan syariah yang sekurang-kurangnya mencakup kegiatan penerimaan dan identifikasi nasabah serta pemantauan kegiatan transaksi yang mencurigakan. Salah satu bentuk kehati-hatian hukum dan manajemen risiko dalam islam yaitu dengan pelarangan transaksi yang mengandung unsur:¹⁷

- a. Riba, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*bathil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahannya (*fadhil*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*).
- b. *Maisir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan.
- c. *Gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur dalam syariah.

- d. Haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah.
- e. Zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

Lembaga keuangan syariah pada umumnya telah menggunakan akad *murabahah* sebagai model pembiayaan yang utama. Praktek pada keuangan syariah di Indonesia potofolio pembiayaan *murabahah* mencapai 70-80%. Hal ini karena terdapat beberapa alasan untuk menjelaskan populasitas *murabahah* dalam operasi investasi perbankan syariah yang sangat menarik.

Dilihat dari peraturan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada bagian ke delapan mengenai konversi Akad *Murabahah* :

1. Pasal 125:

- a) Penjual dapat melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi pembeli yang tidak bisa melunasi pembiayaan *murabahah* nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati;
- b) Penjual dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada pembeli dalam akad *murabahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/atau pembeli yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
- c) Besar potongan sebagai mana dimaksud pada ayat (2) di atas diserahkan kepada kebijakan penjual.

¹⁷ Pasal 2 penjelasan atas undang-undang No 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah

2. Pasal 126, Penjual dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan *murabahah* bagi pembeli yang tidak bisa melunasi sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan:
 - a) Tidak menambahkan jumlah tagihan yang tersisa;
 - b) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah riil;
 - c) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan para pihak;
3. Pasal 127, Penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akat *murabahah*;
4. Pasal 128, lembaga keuangan syariah boleh melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan *murabahah* nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan syarat yang bersangkutan masih prospektif.
5. Pasal 129, akad *murabahah* dapat diselesaikan dengan cara menjual obyek akad kepada lembaga keuangan syariah dengan harga pasar, atau nasabah melunasi sisa utangnya kepada lembaga keuangan syariah dari hasil penjualan obyek akad.
6. Pasal 130, apabila hasil penjualan obyek akad *murabahah* melebihi sisa utang maka kelebihan itu dikembalikan kepada peminjam/nasabah.
7. Pasal 131, apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang, maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah yang harus dilunasi berdasarkan kesepakatan.
8. Pasal 132, lembaga keuangan syariah dan nasabah *ex-murabahah* dapat membuat akad baru dengan akad *ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*, *mu-sharabah*, dan atau *musyarokah*;
9. Pasal 133, jika salah satu pihak konversi *murabahah* tidak dapat menuaikan kewajibannya, atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui perdamaian/*shulh*, dan atau pengadilan.

Namun demikian dalam popularitasnya tersebut didalamnya masih banyak permasalahan-permasalahan yang menghambat kemajuan pembiayaan *murabahah* itu sendiri diantaranya tidak sedikit nasabah yang mendapat pembiayaan mengalami masalah dalam cicilan atas pembiayaannya tersebut. Maka dari itu lembaga keuangan syariah menentuka prosedur untuk menghadapi masalah tersebut.

Adapun prosedur yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya dalam menangani nasabah bermasalah yakni dengan cara:

Restrukturisasi

Restrukturisasi merupakan penataan kembali apa yang menjadi kendala nasabah mengalami kesulitan dalam pembayaran pembiayaan tersebut dengan

penjadwalan kembali dengan mengadakan persyaratan yang dimulai dari pertama untuk menyelamatkan kondisi modal awal yang dimiliki nasabah. Dasar hukum restrukturasi pembiayaan terdapat dalam pasal 36 UU No 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah menyatakan bahwa setiap pembiayaan meupun kegiatan usaha harus dilakukan dengan cara yang tidak merugikan bank dan nasabah.

Likuiditas (penyitaan barang jaminan)

Likuiditas adalah penyitaan atas barang yang dijaminan oleh nasabah, hal ini dilakukan jika nasabah telah melewati beberapa proses namun tidak juga dapat menutupi hutangnya, maka pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya melakukan perjanjian penjualan barang jaminan bersama atau melakukan penjualan barang jaminan oleh bank atau melakukan pembelian barang jaminan oleh bank melalui pelelangan.

Berdasarkan ayat diatas ,pelaksanaan lelang terhadap jamianan/agunan yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya telah sesuai. Hal ini dianjurkan karena bertujuan untuk memberikan pelajaran terhadap nasabah untuk lebih serius lagi dalam melakukan pembayaran pembiayaannya.

Ketentuan pengambilan barang jaminan terhadap nasabah yang tidak mampu lagi untuk membayar terdapat dalam Fatwa DSN MUI No 47/DSN-

MUI/II/2005 diantaranya yaitu sebagai berikut:¹⁸

- a. Objek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS yang disepakati;
- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisa utangnya kepada nasabah;
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah; dan
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya maka, LKS dapat membebaskannya.

Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya jalan terakhir untuk mengantisipasi pasinya sekaligus langkah akhir untuk menyelesaikan nasabah yang tidak mampu lagi membayar utangnya, pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya melakukan eksekusi barang yang sebelumnya dijual dengan menggunakan akad murabahah, barang tersebut sekaligus dijadikan sebagai barang jaminan yang diberikan nasabah atas pembiayaan murabahah tersebut.

SIMPULAN

Indonesia Cabang Tasikmalaya masuk dalam kategori tidak mampu, maka tindakan yang dilakukan adalah penyitaan barang jaminan yang telah dija-

¹⁸ Ketentuan pengambilan barang jaminan terhadap nasabah yang tidak mampu lagi untuk membayar terdapat dalam Fatwa DSN MUI No 47/DSN-MUI/II/2005

minkan nasabah kepada pihak bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya. Dalam pelaksanaannya lelang nya pun pihak bank melakukannya sesuai dengan prosedur yang ada yakni sebelum proses lelang dilakukan pihak bank menyelesaikan proses-proses yang harus di jalani yang salah satunya adalah menyebarkan informasi seluas luas nya yaitu melalui Radar Tasikmalaya harian pagi sebagai media cetak untuk informasi lelang , kemudian adapun sisa harta yang didapat dari hasil penjualan jaminan pihak bank serahkan langsung kepada pihak nasabah yang dikirim langsung kepada rekening atas nama nasabah yang bersangkutan.

Dilihat dari pasal 38 ayat (1) Undang-Undang 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, kemudian Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada bagian ke delapan mengenai konversi Akad *Murabahah*, Fatwa DSN MUI No 47/DSN-MUI/II/2005 mengenai ketentuan pengambilan barang jaminan terhadap yang tidak mampu lagi membayar, serta Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan juga salah satu ayat Al-Quran membuktikan bahwa jika ditinjau dari hukum ekonomi syariah bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya melakukan prosedur yang sesuai walaupun memang belum dapat dikatakan sepenuhnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur. 2007. *Perbankan Syariah Di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah mada university press.
- Bisri, Cik Hasan. 2008. *penuntun penyusunan rencana penelitian dan penulisan skripsi*. jakarta:PT grafindo persada.
- Departemen Agama RI,. 1974 *Alquran dan terjemah*. Jakarta,PT Intermedia.
- Djamil, Faturrahman. 2012. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*. Jakarta:Sinar Grafika
- Fatwa DSN MUI No 47/DSN-MUI/II/2005 “tentang ketentuan pengambilan barang jaminan terhadap yang tidak mampu lagi membayar”
- Fatwa DSN MUI Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah*.
Kitab Ibnu Majah Nomor 2185
- Muhammad. 2009. *model-model akad pembiayaan di bank syariah,(panduan teknis pembuatan akad /perjanjian pembiayaan pada bank syariah)*. Yogyakarta
- Pasal 2 penjelasan atas undang-undang No 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah
- Sabiq, Sayyid. 2006. *fiqih sunnah*, jilid IV, (Bandung)
- Z. Wangsawidjaja. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Wawancara dengan bagian legal, PT bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya