

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan Bermasalah

1. Pengertian Pembiayaan

Menurut UU No. 10 tahun 1998 pasal 1 ayat 12 tentang Perbankan menyatakan Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut UU No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 11, menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dalam jumlah bunga.¹

2. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak dibidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan

¹ A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), 56

menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor.²

3. Fungsi Pembiayaan

Keberadaan bank syariah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya :³

- a. Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan debitur.
- b. Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional. Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh rentenir dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan
- c. Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk pembiayaan pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih menganggur.
- d. Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa sebagian besar pembiayaan yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar di masyarakat.

² Ibid, 58

³ Ibid, 60

- e. Menghemat devisa negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi didalam negeri dengan fasilitas pembiayaan yang ada jelas akan menghemat devisa negara.
- f. Meningkatkan devisa negara, apabila produk dari pembiayaan yang dibiayai untuk keperluan ekspor.

4. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debitemnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak negative bagi kedua belah pihak (debitur dan kreditur).

Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu dari resiko dalam suatu pelaksanaan pembiayaan. Adiwarman A. Karim menjelaskan bahwa resiko pembiayaan merupakan resiko yang disebabkan oleh adanya counterparty dalam memenuhi kewajibannya. Dalam bank syariah, resiko pembiayaan mencakup resiko terkait produk dan resiko terkait dengan pembiayaan korporasi.

Suatu Pembiayaan dapat dikatakan bermasalah saat mitra kerja atau nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar. Hal ini dapat terjadi karena penurunan pendapatan yang diperoleh oleh mitra usaha dalam menjalankan usahanya. Faktor lain yang menyebabkan kredit

macet atau problem lain adalah adanya unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar kemampuan mitra usaha seperti bencana alam. Namun meski demikian, Nasabah dinilai masih memiliki prospek usaha dan mempunyai kemampuan untuk membayar.⁴

5. Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah adalah sebagai berikut: ⁵

a. Faktor internal

1) Kelemahan Bank dalam analisis pembiayaan analisis pembiayaan tidak berdasarkan data akurat atau kualitas data rendah informasi, pembiayaan tidak lengkap atau kuantitas data rendah-Analisis tidak cermat kurangnya akuntabilitas putusan pembiayaan

2) Kelemahan bank dalam dokumen pembiayaan data mengenai pembiayaan nasabah tidak didokumentasi dengan baik, pengawasan atas fisik dokumen tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan

3) Kelemahan bank dalam supervisi pembiayaan, kurang pengawasan dan pemantauan atas performance nasabah secara kontinyu dan teratur.

b. Faktor internal nasabah

1) Kelemahan karakter nasabah, nasabah tidak mau atau memang beritikad tidak baik

⁴ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 39

⁵ Ibid, 41

- 2) Kecerobohan nasabah, penyimpangan penggunaan pembiayaan perusahaan dikelola oleh keluarga yang tidak professional.
 - 3) Kelemahan kemampuan nasabah tidak mampu mengembalikan pembiayaan karena terganggunya kelancaran usaha kemampuan manajemen yang kurang teknik produksi yang sudah ketinggalan zaman, kemampuan pemasaran yang tidak memadai, pengetahuan terbatas atau kurang memadai, pengalaman terbatas atau kurang memadai, informasi terbatas atau kurang memadai
 - 4) Musibah yang dialami nasabah, musibah penipuan, musibah kecelakaan, musibah tindak pidana, musibah rumah tangga, musibah penyakit, musibah kematian.
- c. Faktor eksternal
- Situasi ekonomi yang negatif, globalisasi ekonomi yang berakibat negatif, perubahan kurs mata uang

6. Dampak Pembiayaan Bermasalahnya

Berikut adalah beberapa dampak dari pembiayaan bermasalah:⁶

⁶ Ibid, 43-48

a. Bank syariah

1) Likuiditas

Likuiditas adalah nafas kehidupan bagi setiap perusahaan, begitu juga bank. Jika hutang atau kewajiban meningkat, maka bank perlu mengusahakan untuk meningkatkan sisi aktiva lancar antara lain dengan meningkatkan kas melalui penerimaan pembiayaan yang jatuh tempo.

2) Solvabilitas

Solvabilitas adalah kemampuan bank untuk memenuhi kewajiban jangka panjangnya. Adanya pembiayaan bermasalah dapat menimbulkan kerugian bagi bank. Kerugian dapat mengganggu neraca bank, sehingga mengurangi kemampuan aktivasnya. Jika kerugian tersebut cukup besar, maka bukan tidak mungkin mengalami likuidasi.

3) Rentabilitas

Rentabilitas adalah kemampuan bank untuk memperoleh penghasilan berupa bagi hasil. Jika pembiayaan lancar, maka bank akan memperoleh penghasilan dengan lancar pula.

4) Profitabilitas

Profitabilitas adalah kemampuan bank untuk memperoleh keuntungan. Hal itu terlihat pada perhitungan tingkat

produktivitasnya yang dituangkan dalam rumus ROE dan ROA.

Jika kredit tidak lancar, maka rentabilitasnya menjadi kecil.

b. Karyawan Bank

1) Mental

Jatuhnya moral bankir dan karyawan, seperti hilangnya rasa percaya diri, saling menyalahkan, cuci tangan bagi sebagian orang dan mencari kambing hitam.

2) Karier

Rusaknya karier pegawai, sehingga dapat merusak masa depan mereka

3) Waktu dan Tenaga

Bertambahnya pekerjaan bagi karyawan dan bankir karena harus menyisihkan waktu dan tenaga guna menghadapi kredit bermasalah.

c. Pemilik Saham

1) Deviden

Keuntungan yang kecil akan mengecilkan perolehan deviden. Bahkan jika bank rugi, pemilik saham dapat kehilangan kesempatan dalam memperoleh devidennya.

2) Moral

Jika terus menerus bank rugi, maka pemilik saham akan kehilangan gairah memiliki saham bank tersebut.

d. Nasabah Sendiri

1) Nama Baik

Citra dan nama baik dikalangan perbankan dan dunia bisnisnya. Apabila jika berkembang menjadi pembiayaan yang bermasalah, maka selanjutnya akan masuk dalam Daftar Hitam Bank Indonesia yang disiarkan keseluruh Indonesia.

2) Kepercayaan Luar Negeri

Hilangnya kepercayaan pihak luar dan relasi bisnis. Ingat, modal utama dalam berbisnis adalah kepercayaan. Jika kepercayaan hilang, maka akan membuat pengusaha yang bersangkutan “mati langkah”.

e. Pemilik Dana

1) Keresahan

Para pemilik dana yang belum jatuh tempo ikut gelisah dan ingin menarik dananya kembali.

2) Rush

Jika masyarakat trauma dengan beberapa bank, bukan tidak mungkin jadi trauma kepada dunia perbankan. Mereka akan mencari peluang non bank dalam menyimpan dananya lalu mereka menarik dana mereka dari bank

f. Sistem Perbankan

1) Kredibilitas

Dapat merusak kredibilitas bank nasional dimata internasional.
Pada gilirannya juga merusak system keuangan nasional dimata perdagangan internasional.

2) Kestinambungan Usaha

Tingginya biaya dana dapat mengancam likuiditas bank, bahkan bisa membuat bank yang lemah menjadi gulung tikar.

7. Kriteria Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas pembiayaan pada bank tepat pada waktunya. Nasabah yang memperoleh pembiayaan dari lembaga keuangan tidak seluruhnya dapat mengembalikannya dengan tepat pada waktu yang diperjanjikan. Pada kenyataannya selalu ada nasabah yang tidak dapat mengembalikan pembiayaannya kepada bank yang telah meminjamkannya maka menjadikan perjalanan pembiayaan terhenti dan bermasalah.

Risiko pembiayaan bermasalah dapat diperkecil dengan melakukan analisa pembiayaan, yang tujuan utamanya adalah menilai seberapa besar kemampuan dan kesediaan debitur mengembalikan pembiayaan yang mereka pinjam dan membayar margin keuntungan dan bagi hasil sesuai dengan isi perjanjian pembiayaan. Dengan begitu peranan Account Officer secara tidak langsung dapat mengantisipasi adanya pembiayaan bermasalah.

Ketidاكلancaran nasabah dalam membayarkan angsuran pokok maupun bagi hasilnya menyebabkan adanya kolektabilitas pembiayaan,

secara umum kolektabilitas pembiayaan dikategorikan menjadi empat macam:

- a. Kredit lancar yaitu kredit yang perjalanannya lancar atau memuaskan, artinya segala kewajiban (angsuran utang pokok diselesaikan oleh nasabah secara baik).
- b. Kredit Kurang lancar yaitu kredit yang selama 3 atau 6 bulan mutasinya tidak lancar, pembayaran bunga atau utang pokoknya tidak baik. Usaha-usaha approach telah dilakukan tapi hasilnya tetap kurang baik.
- c. Kredit diragukan yaitu kredit yang telah tidak lancar dan telah pada jatuh temponya belum dapat juga diselesaikan oleh debitur yang bersangkutan. Digolongkan diragukan apabila pembiayaan yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar. Seperti tersebut pada kriteria lancar dan kurang lancar dan tetapi berdasarkan penilaian disimpulkan bahwa.
 - 1) Pembiayaan digolongkan masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam termasuk bagi hasil
 - 2) Pembiayaan tidak dapat diselamatkan tetapi agunanya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang peminjam.
- d. Kredit macet sebagai kelanjutan dari usaha penyelesaian atau pengaktifan kembali kredit yang tidak lancar dan usaha itu tidak berhasil, barulah kredit tersebut dikategorikan kedalam kredit macet. Digolongkan macet apabila:

- 1) Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan
- 2) Memenuhi kriteria diragukan tersebut tetapi jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan.
- 3) Pembiayaan tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada pengadilan negeri atau badan urusan piutang negara (BUPN) atau diajukan penggajian rugi kepada perusahaan asuransi kredit atau kalau di badan arbitrase Syariah.⁷

8. Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Berikut ialah dua cara penyelesaian pembiayaan bermasalah:⁸

a. Rescheduling

Yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya. Dalam hal ini si debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembiayaan misalnya perpanjangan jangka waktu pembiayaan dari 6 bulan menjadi satu tahun sehingga si debitur mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.

b. Reconditioning

⁷ Ahmad Malik, "Kriteria Pembiayaan Bermasalah", diakses dari <https://perpustakaan.com/kriteria-pembiayaan-bermasalah/>, pada tanggal 16 Juli pukul 20.00

⁸ Ibid, 48

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayar kepada bank, antara lain meliputi:

1. Perubahan jadwal pembayaran
 2. Perubahan jumlah angsuran
 3. Perubahan jangka waktu
 4. Perubahan nisbah dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah
 5. Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah
 6. Pemberian potongan.
- c. Restrukturisasi
1. Dengan menambah jumlah kredit
 2. Dengan menambah *equity*, dilakukan dengan menyetor uang tunai atau tambahan dari pemilik.
 3. Pengurangan tunggakan pokok
 4. Penambahan fasilitas kredit
 5. Perpanjangan waktu sesuai yang ditentukan

B. KPR Syariah

Merupakan salah satu produk pembiayaan Bank Syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas. Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian. Perbedaan antara produk KPR Bank Konvensional

dengan Bank syariah ada pada konsep bagi hasil dan kerugian (profit and loss sharing). Dalam menjalankan produk KPR, bank syariah memadukan dan menggali transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Transaksi yang banyak digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah pembiayaan murabahah, istisna' dan ijarah, khususnya ijarah muntahiya bi tamlik (IMBT).⁹

a. Jenis- Jenis KPR

1) KPR Subsidi

Merupakan suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2) KPR Non Subsidi

⁹ Ahmad Ifham, *Ini Lho KPR Syariah!*, (Yogyakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017), 99

Merupakan KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

b. Persyaratan KPR

Secara umum persyaratan dan ketentuan yang dipertalukan oleh bank untuk nasabah yang akan mengambil KPR relatif sama. Baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya. Untuk mengajukan KPR, pemohon harus melampirkan:¹⁰

1. KTP suami dan atau istri (bila sudah menikah)
2. Kartu Keluarga
3. Keterangan penghasilan atau slip gaji.
4. Laporan keuangan (untuk wiraswasta)
5. NPWP Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 100 juta)
6. SPT PPh Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 50 juta).
7. Foto kopi sertifikat induk dan atau pecahan
8. Foto kopi sertifikat (bila jual beli perumahan)
9. Foto kopi IMB

C. Akad Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian Pembiayaan Murabahah

¹⁰ Ibid, 105

Secara sederhana, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Murabahah dilaksanakan atas dasar saling rela atau suka sama suka dengan tidak keluar dari aturan agama Islam. Dalam prinsip murabahah tidak terdapat penipuan dan ketidakjujuran, dan yang pasti saling terbuka adalah salah satunya syarat dalam pelaksanaan sistem murabahah.

Murabahah adalah kontrak yang berdasarkan perhitungan biaya ditambah sesuatu atau cost plus. Dalam hal ini berarti ada tambahan diluar dari harga pokok. Jadi singkatnya murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli akad ini merupakan salah satu bentuk natural certainty contract, karena dalam murabahah ditentukan beberapa required of profitnya (keuntungan yang ingin diperoleh). Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberi tahu pemberian tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Selama akad belum berakhir maka harga jual beli tidak boleh berubah. Apabila terjadi perubahan maka akad tersebut akan menjadi batal. Melalui akad murabahah ini nasabah atau konsumen dapat memenuhi kebutuhan untuk memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai lebih dulu.

Dengan kata lain nasabah atau konsumen telah memperoleh pembayaran dari bank atau lembaga non bank.¹¹

2. Jenis-jenis Murabahah

Murabahah dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :¹²

- 1) Murabahah tanpa pesanan, maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada murabahah ini tidak terpengaruh atau terikat langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli,
- 2) Murabahah berdasarkan pesanan, maksudnya Bank Syariah baru akan melakukan transaksi murabahah atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan pada murabahah ini, pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut.

D. Akad Murabahah dalam KPR

a. Prosedur Pemberian Kredit

Prosedur pemberian kredit adalah tahap-tahap yang harus dilalui sejak permohonan kredit diajukan oleh Calon Debitur sampai disetujui oleh bank. Tujuan prosedur pemberian kredit adalah untuk memastikan kelayakan suatu kredit diterima atau ditolak.

Ada sekitar delapan tahap proses kredit yang secara umum berlaku di bank yaitu permohonan kredit, analisis kredit, persetujuan kredit,

¹¹ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), 43

¹² Ibid, 47

perjanjian kredit, pencairan kredit, pengawasan kredit, pelunasan kredit dan penyelesaian kredit bermasalah.¹³

b. Prinsip-prinsip Pemberian Pembiayaan

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Berdasarkan penjelasan Pasal 8 Undang-undang Perbankan yang diubah, yang mesti dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Pada prinsipnya untuk memberikan kredit kepada nasabah ada beberapa yang pokok untuk diperhatikan pada setiap calon nasabah/debitur, yaitu :¹⁴

- a. Penilaian Watak (character)
- b. Penilaian Kemampuan (capacity)
- c. Penilaian terhadap modal (capital)
- d. Penilaian terhadap agunan (collateral)
- e. Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur (condition of economy)

E. Lelang

¹³ Rahardja Prathama, *Uang dan Perbankan*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2000), 35

¹⁴ Ibid, 38

1. Proses Lelang¹⁵

Proses lelang langsung ini hanya dapat dilaksanakan jika tidak ada kemungkinan bantahan dari pemilik aset (bisa rumah atau barang lainnya) dan barang yang akan dilelang tersebut sudah di kuasai oleh pemohon lelang (tidak perlu ada pengosongan lagi) dengan kata lain, kondisi demikian termasuk ke dalam kategori lelang secara sukarela. Untuk proses lelang tersebut.

Pada permohonan lelang, pihak pemohon harus melampirkan :

1. Surat permohonan lelang
2. Surat – surat somasi yang dilaksanakan secara pribadi sebanyak 3 kali berturut – turut
3. Akta pengakuan hutang atau perjanjian kredit
4. Data jaminan atau barang yang akan di lelang
5. Data pemilik jaminan atau barang
6. Surat pernyataan dari pemohon lelang

Setelah seluruh data tersebut lengkap, akan di mintakan jadwal lelang dan pengumuman lelang di surat kabar 2x(dua kali) dalam jangka waktu masing – masing 15 (lima belas) hari (terhitung dari tanggal pengumuman pertama hingga hari akhir lelang).

Lelang rumah kredit macet bisa dilakukan bila ada masalah dengan kredit atau cicilan yang sedang dilakukan, misalnya bantahan atau sanggahan dari si pemilik rumah sebelumnya, entah itu rumah itu sendiri atau berupa barang yang ada di dalam rumah.

¹⁵ Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan* (Bandung: PT. Mizan Pustaka, 2014), 62-65

Barang-barang tersebut atau rumah statusnya adalah milik dari pihak lelang, dikosongkan sudah tidak bisa. Jalan terberat untuk memilikinya kebalikan adalah dengan cara ikut melelang barang atau rumah tersebut.

Melakukan lelang, pihak pemohon lelang bisa mengajukan permohonan kepada balai lelang, baik swasta atau pemerintah. Bila yang dituju adalah balai lelang swasta, tetap harus mendapatkan bantuan dari pemerintah berkenaan dengan dokumen-dokumen yang dibutuhkan. Dokumen lelang tersebut antara lain adalah sebagai berikut:¹⁶

- a. Surat pengajuan lelang
- b. Surat somasi yang telah dilayangkan 3 kali berturut-turut yang dilaksanakan secara pribadi
- c. Surat perjanjian kredit atau hutang, bentuknya adalah Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), bila surat tersebut tidak ada, maka harus ada gugatan terlebih dahulu baru lelang bisa dilakukan
- d. Data jaminan rumah atau barang yang akan dilelang, bisa fotokopi dokumennya, pajak bumi bangunan selama 5 tahun kebelakang, izin mendirikan bangunan dan lain-lain yang bersangkutan
- e. Data pribadi pengaju lelang seperti, fotokopi KTP, buku nikah dan akta keluarga

¹⁶Try Widiyono, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2006), 56

- f. Surat kesepakatan dengan pihak lelang, bahwa segala hal yang terjadi di kemudian hari adalah sudah disetujui dan tidak akan diajukan tuntutan hukum bila terjadi hal-hal yang menurut pihak pengaju lelang tidak sesuai keinginannya.

Setelah semua dokumen tersebut lengkap dan sah menurut pihak lelang, selanjutnya akan ditetapkan jadwal pelelangan. Pengumuman mengenai kabar lelang akan dimuat di surat kabar selama 2 kali, jangka waktu untuk masing-masing kabar adalah lima belas hari. Pemenang lelang yang mampu menawar dengan harga paling tinggi akan diberikan akta risalah lelang sebagai langkah awal untuk memiliki barang atau rumah yang dimaksudkan, selanjutnya pemenang lelang tersebut harus membayar harga jaminan dan pajak yang diberlakukan.¹⁷

2. Dasar Hukum Lelang dan Pembiayaan Bermasalah

Pada dasarnya, kreditur pemegang jaminan kebendaan memiliki hak untuk mengeksekusi barang jaminan untuk dijual secara lelang guna pembayaran utang debitur jika debitur lalai melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit atau biasa disebut dengan wanprestasi. Pemberian hak kepada kreditur untuk mengeksekusi jaminan kebendaan yang diberikan oleh debitur dapat kita lihat dalam [Kitab Undang-Undang Hukum Perdata](#) (“KUHPer”) serta beberapa peraturan perundang-undangan berikut ini:

¹⁷ Ibid, 59

1. Pasal 1155 KUHPer: Kreditur sebagai penerima benda gadai berhak untuk menjual barang gadai, setelah lewatnya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukannya peringatan untuk pemenuhan perjanjian dalam hal tidak ada ketentuan jangka waktu yang pasti.
2. Pasal 15 ayat (3) jo. Pasal 29 [Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia](#) (“UU Jaminan Fidusia”): yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi benda jaminan fidusia jika debitur cidera janji (wanprestasi).
3. Pasal 6 jo. Pasal 20 [Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah](#): yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi benda jaminan fidusia jika debitur cidera janji (wanprestasi).

Mengenai apa yang dimaksud dengan wanprestasi sendiri, kita dapat melihat pada Penjelasan Pasal 21 UU Jaminan Fidusia, yaitu yang dimaksud dengan "cidera janji" (wanprestasi) adalah tidak memenuhi prestasi, baik yang berdasarkan perjanjian pokok, perjanjian Jaminan Fidusia, maupun perjanjian jaminan lainnya.

Mengenai apa itu prestasi, berdasarkan Pasal 1234 KUHPer, ada 3 macam bentuk prestasi, yaitu:

1. Untuk memberikan sesuatu;
2. Untuk berbuat sesuatu; dan
3. Untuk tidak berbuat sesuatu.

Melihat pada bentuk-bentuk prestasi pada Pasal 1234 KUHPer, dapat kita lihat bahwa wujud wanprestasi bisa berupa:

1. Debitur sama sekali tidak berprestasi;
2. Debitur keliru berprestasi;
3. Debitur terlambat berprestasi.

Apabila kredit macet tersebut terjadi karena debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana terdapat dalam perjanjian kredit, maka sebelum melakukan eksekusi barang jaminan, debitur harus terlebih dahulu dinyatakan wanprestasi, yang dilakukan melalui putusan pengadilan. Untuk itu kreditur harus menggugat debitur atas dasar wanprestasi. Akan tetapi sebelum menggugat debitur, kreditur harus melakukan somasi terlebih dahulu yang isinya agar debitur memenuhi prestasinya. Apabila debitur tidak juga memenuhi prestasinya, maka kreditur dapat menggugat debitur atas dasar wanprestasi, dengan mana apabila pengadilan memutuskan bahwa debitur telah wanprestasi, maka kreditur dapat melakukan eksekusi atas barang jaminan yang diberikan oleh debitur.¹⁸

F. Fatwa MUI tentang KPR Syariah

Produk-produk KPR syariah tersebut dibuat menggunakan beberapa fatwa MUI tentang KPR rumah sebagai pedoman kesesuaian dengan syariat islam. Sehingga dapat menghindarkan nasabah dari dosa macam-macam riba.

¹⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Gramedia, 2016), 122

Jika dicermati data pada kumpulan fatwa MUI dan fatwa DSN-MUI, tidak ditemukan ketentuan yang menjelaskan hukum menjual rumah dengan KPR yang spesifik. Namun terdapat beberapa fatwa yang berkaitan erat dengan skema pembelian rumah secara kredit, khususnya kredit perbankan.¹⁹

Berikut ini adalah beberapa fatwa MUI tentang KPR Rumah:²⁰

1. Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah

Sebagai pengganti transaksi pinjaman uang dengan sistem bunga, digunakanlah akad jual beli murabahah sebagai salah satu [akad KPR syariah](#) yang sering digunakan di lembaga perbankan syariah.

Majelis Ulama Indonesia melalui DSN, telah menerbitkan dua fatwa ulama mengenai murabahah, fatwa DSN no. 4 tahun 2000 tentang murabahah. Berikut adalah isi Fatwa DSN MUI No.4 Tahun 2000

- a. Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:
 - 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
 - 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
 - 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

¹⁹Diakses dari <https://dsnmui.or.id/kategori/fatwa/>, pada tanggal 25 Juni 2019 pukul 15.30

²⁰ Ibid

- 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 utang.
 - 6) 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.
 - 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, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
 - 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.
- b. Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:
- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
 - 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
 - 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang

telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka
 - a) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

c. Jaminan dalam Murabahah:

- 1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

d. Utang dalam Murabahah:

- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

e. Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

f. Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Selain itu, setiap produk KPR syariah dan kegiatannya wajib mendapatkan opini dari Dewan Pengawas syariah di lembaga keuangan

tersebut. DPS inilah yang menguji kesesuaian produk dengan ketentuan fatwa MUI tentang KPR rumah, sehingga setiap produk KPR yang menggunakan akad murabahah telah sesuai ketentuan syariah.

2. Fatwa DSN MUI Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah

a. Ketentuan Penyelesaian

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

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

b. Ketentuan Penutup

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

