

**MEKANISME PENANGANAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
BERMASALAH DALAM HAK TANGGUNGAN
DI BANK SYARI'AH MANDIRI KANTOR CABANG CILACAP**



LAPORAN TUGAS AKHIR

Diajukan Kepada Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Islam
STAIN Purwokerto Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md.)

IAIN PURWOKERTO

Oleh:

DAMAS NUGROHO

1123204036

**PROGRAM DIPLOMA III
MANAJEMEN PERBANKAN SYARI'AH
JURUSAN SYARI'AH DAN EKONOMI ISLAM
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN)
PURWOKERTO**

2015

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Damas Nugroho
NIM : 1123204036
Jenjang : D III
Jurusan : Syari'ah dan Ekonomi Islam
Prodi/Semester : D III Manajemen Perbankan Syari'ah (MPS)/VII

Menyatakan bahwa naskah Tugas Akhir (TA) yang berjudul **Mekanisme Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Dalam Hak Tanggungan di Bank Syari'ah Mandiri Cabang Cilacap**, ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk pada sumbernya.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan Tugas Akhir dan gelar akademik yang saya peroleh.

Purwokerto, 9 Januari 2015



Damas Nugroho
NIM. 1123204036



KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM

Alamat : Jl. Sebel.A. Yani No.40A PURWOKERTO 53126

Telp. (0283)-635624, 628250 Fax. (0283)-636553 www.staispurwokerto.ac.id

REKOMENDASI UJIAN TUGAS AKHIR

Assalamu'alaikumWr. Wb.

Yang bertanda tangan di bawah ini, Dosen Pembimbing Tugas Akhir dari mahasiswa :

Nama : Damas Nugroho
NIM : 1123204039
Jurusan/ Program/Semester : Syari'ah dan Ekonomi Islam/D III MPS/ VII
Judul Tugas Akhir : Mekanisme Penanganan Pembiayaan *Murabahah*
Bermasalah Dalam hak Tanggungan Di Bank
Syari'ah Mandiri Ke. Cilacap

Menerangkan bahwa laporan Tugas Akhir mahasiswa tersebut telah siap untuk diujikan setelah yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan akademik yang telah ditetapkan.


Demikian Rekomendasi ini dibuat untuk menjadikan maklum dan mendapatkan penyelesaian sebagaimana mestinya.


Wassalamu'alaikumWr. Wb.

Dibuat di : Purwokerto
Pada Tanggal : 9 Januari 2015

Mengetahui,
Ketua Jurusan,

Dosen Pembimbing,


Drs. H/Syufa'at, M.Ag.
NIP. 19630910 199203 1 005


Chandra Warsito, S.TP., M.Si.
NIP. 19790323 201101 1 007



KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO

Alamat: Jl.Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto, 53126
Telp. 0281- 635624, 628250 Fax. 0281- 636553 www.stainpurwokerto.ac.id

PENGESAHAN

Tugas Akhir

**MEKANISME PENANGANAN PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH
DALAM HAK TANGGUNGAN DI BANK SYARIAH MANDIRI KC. CILACAP**

yang disusun oleh saudara/i: **Damas Nugroho**, NIM. 1123204036, Program Studi: **D III Manajemen Perbankan Syari'ah**, Jurusan **Syari'ah dan Ekonomi Islam** STAIN Purwokerto, telah diujikan pada tanggal **30 Januari 2015** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Ahli Madya (A. Md.)** oleh **Sidang Dewan Penguji Tugas Akhir**.

Penguji I

Drs. H. Ansori, M.Ag.
NIP. 19650407 199203 1 004

Penguji II

Ahmad Dahlan, M.S.I.
NIP. 19731014 200312 1 002

Pembimbing/Penguji III
IAIN PURWOKERTO

Chandra Warsito, S.TP., M.Si
NIP. 19750707 200901 1 012

Purwokerto, 30 Januari 2015

Mengetahui,

Ketua Jurusan,

Drs. H. Syufa'at, M.Ag.
NIP. 19630910 199203 1 005

Ketua Program Studi,

Ahmad Dahlan, M.S.I.
NIP. 19731014 200312 1 002

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.
Ketua STAIN Purwokerto
Di Purwokerto

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi terhadap penulisan Tugas Akhir saudara:

Nama : Damas Nugroho

NIM : 1123204036

Jurusan/Prodi : Syari'ah dan Ekonomi Islam / DIII MPS

Yang berjudul : Mekanisme Penanganan Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah
Dalam hak Tanggungan Di Bank Syari'ah Mandiri Kc. Cilacap

Saya berpendapat bahwa Tugas Akhir di atas sudah dapat diajukan kepada Ketua STAIN Purwokerto untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md)

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

IAIN PURWOKERTO

Purwokerto, 9 Januari 2015

Pembimbing



Chandra Warsito, S.TP.,M.Si.
NIP. 19790323 201101 1 007

MOTTO

“Sabar dalam mengatasi kesulitan dan bertindak bijaksana dalam mengatasinya
adalah suatu yang utama untuk menyelesaikannya”



PERSEMBAHAN

Karya tulis yang sederhana ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Bapak Usman dan Ibu Ismyati, atas do'a, dukungan dan kasih sayangnya. Beribu ucapan terima kasih dan maaf atas segala kesalahan penulis.
2. Keluarga Kaka Perempuan Saya Mba Fajar Yulia Ningsih serta suaminya Windu Aji Sasongko dan keluarga, yang telah memberikan arahan dan motivasi, maaf kalau selama ini mungkin penulis belum sepenuhnya menjadi adik yang diharapkan.
3. Kepada adikku Dani Ismayana Saputra, semoga dewasa nanti menjadi anak yang berguna & bermanfaat. Tetap rajinlah belajar!!!
4. Keluarga besar lainnya, atas segala dukungan dan semangat yang diberikan selama penulisan laporan Tugas Akhir ini.
5. Terucap kepada Ibu Kost Odah, dan Bapak Sudir yang telah memberikan saya tempat inap selama kuliah saya. Dan minta maaf jika penulis belum menjadi anak kost yang baik selama menetap.
6. Sahabat-sahabat penulis terima kasih karena kalian telah menjadi sahabat yang begitu berarti bagi kehidupan penulis. Semoga persahabatan ini terus berlanjut sampai masa nanti.
7. Teman-teman D III MPS Angkatan 2011 yang saya tidak bisa menyebutkan satu persatu. Serta team futsal semoga kebersamaan dan persahabatan yang kita lalui selalu menyatu dalam indahny persaudaraan.

8. Teman-teman organisasi penulis selama menjadi pengurus di PMII-Syari'ah dan BEMP-MPS, HMJ SYARI'AH.
9. Serta para pembaca sekalian.....



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah *abil'amin*, segala puji syukur senantiasa penulis haturkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir ini yang berjudul Mekanisme Penanganan Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah dalam Hak Tanggungan di Bank Syari'ah Mandiri Cabang Cilacap. Tak lupa pula shalawat dan salam semoga selalu tercurah padajunjunan kita nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat hingga akhir zaman.

Laporan Tugas Akhir ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat yang harus dipenuhi bagi mahasiswa yang telah menyelesaikan studinya di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto untuk program D III Manajemen Perbankan Syariah.

Penulis menyadari bahwa kesempurnaan hanya milik Allah SWT, kekurangan merupakan bagian dari kehidupan manusia yang tak terbantahkan, begitu pula dengan karya-karyanya. Namun manusia wajib berusaha menuju kearah mendekati kesempurnaan. Demikian dengan sajian penulis ini tentu masih banyak hal yang perlu disempurnakan. Tetapi untuk melangkah sampai disini, penulis tidaklah berjalan sendiri, melainkan dengan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang sangat berjasa dalam penyelesaian Laporan Tugas Akhir ini.

Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Dr. H. A Luthfi Hamidi, M.Ag. Ketua STAIN Purwokerto.

2. Drs. H. Munjin, M.Pd.I. Wakil Ketua I STAIN Purwokerto.
3. Drs. H. Asdlori, M.Pd.I. Wakil Ketua II STAIN Purwokerto.
4. H. Supriyanto, Lc., M.S.I., Wakil Ketua III STAIN Purwokerto.
5. Dr. H. Syufa'at, M.Ag. Ketua Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Islam.
6. Chandra Warsito, S.TP.,M.Si. Dosen Pembimbing laporan Tugas Akhir.
7. Ahmad Dahlan, M.S.I. Ketua Program Diploma III Manajemen Perbankan Syari'ah
8. H. Akhmad Faozan, Lc.,M.Ag. Pembimbing Akademik Program Diploma III Manajemen Perbankan Syari'ah angkatan 2011.
9. Yoiz Sofwa. S.SP. M.Si. DPL (Dosen Pembimbing Lapangan) di Bank Syariah Mandiri Kc.Cilacap.
10. Agung Wibowo, S.T. selaku Direktur Utama Bank Syariah Mandiri Kc. Cilacap yang telah menyediakan tempat Praktik Kerja bagi penulis.
11. Lestyo Adi Nugroho, S.E. Pembimbing Lapangan dari Bank Syariah Mandiri Kc. Cilacap yang telah memberikan bimbingan dan arahan di dunia lapangan kerja khususnya bidang perbankan.
12. Segenap pimpinan dan karyawan Bank Syariah Mandiri Kc. Cilacap yang selalu memberikan pengarahan selama Praktik Kerja.
13. Seluruh Dosen STAIN Purwokerto atas ilmu yang dinerikan selama masa perkuliahan.
14. Kepada keluarga tercinta atas semangat dan dukungannya baik spiritual maupun materiil.

Secara khusus terima kasih yang tak terhingga disampaikan kepada semua teman-teman D III MPS yang telah memberikan semangat,dukungan, saran dan masukannya atas terselesaikannya laporan Tugas Akhir ini.Semoga Laporan Tugas Akhir ini dapat memberi manfaat bagi penulis sendiri dan bagi pembaca sekalian serta mampu meningkatkan mutu dan efektivitas pembelajaran.

Akhir kata, semoga dukungan, dorongan, bantuan yang telah diberikan kepada penulis selama ini, mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Amin.

Purwokerto, 9 Januari 2015



Damas Nugroho
NIM. 1123204039

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 158 tahun 1987 Nomor 0543 b/u/1987 tanggal 10 September 1987 tentang pedoman transliterasi Arab-Latin dengan beberapa penyesuaian menjadi berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	sa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	zal	ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain ‘.....	Koma terbalik keatas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef

ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	ya	Y	Ye

2. Vokal

1) Vokal Tunggal (Monoftong)

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf latin	Nama
ـَ	Fathah	A	A
ـِ	Kasrah	I	I
ـُ	Damah	U	U

Contoh:

كَتَبَ - *kataba* يَذْهَبُ - *yazhabu*
فَعَلَ - *fa'ala* سَأَلَ - *su'ila*

2) Vokal Rangkap (Diftong)

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
يَ	<i>Fathah</i> dan <i>ya</i>	<i>Ai</i>	a dan i
وُ	<i>Fathah</i> dan wawu	<i>Au</i>	a dan u

Contoh:

كَيْفَ - *kaifa*

هَوْلٌ - *hauḷa*

3. Maddah

Maddah atau vocal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ	<i>fathah</i> dan <i>alif</i>	<i>Ā</i>	a dan garis di atas
يِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	<i>Ī</i>	i dan garis di atas
وُ	<i>damah</i> dan wawu	<i>Ū</i>	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ - *qāla*

قِيلَ - *qīlla*

رَمَى - *ramā*

يَقُولُ - *yaqūlu*

4. Ta Marbūṭah

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua:

1) *Ta marbūṭah* hidup

ta marbūṭah yang hidup atau mendapatkan *ḥarakat fathah, kasrah* dan *ḍammah* transliterasinya adalah /t/.

2) *Ta marbūṭah* mati

Ta marbūṭah yang mati atau mendapat ḥarakat sukun, transliterasinya adalah /h/.

3) Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *tamarbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan *ha* (h)

contoh:

روضۃ الأطفال	<i>Raudah al-Aṭfāl</i>
المدينة المنورة	<i>al-Madīnah al-Munawwarah</i>
طلحة	<i>Ṭalḥah</i>

5. *Syaddah (Tasydid)*

Syaddah atau *tasydid* yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *syaddah* atau tanda *tasyid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberitanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا - *rabbānā*

نَزَّلَ - *nazzala*

6. **Kata Sandang**

Kata sandang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu *al*, namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsyiyyah* dengan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

- 1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*, kata sandang yang diikuti oleh *syamsiyyah* di transliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- 2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*, ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik di ikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung atau hubung.

Contoh:

الرجل – al - rajulu

القلم – al - qalamui

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrop.

Namun itu, hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila Hamzah itu terletak di awal kata, ia dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

Hamzah di awal	أكل	<i>akala</i>
Hamzah di tengah	تأخذون	<i>ta'khuzūna</i>
Hamzah di akhir	النوء	<i>an -nau 'u</i>

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bias dilakukan dua cara; bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan. Namun penulis memilih penulisan kata ini dengan perkata.

Contoh:

وان الله هو خير الرازقين : *wainnallahalahuwakhairar-raziqin*

فاوفوا الكيل والميزان : *faaufu al-kailawaal-mizan*

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan arab huruf kapital tidak dikenal, transliterasi huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandang.

Contoh:

وما محمد الا رسول

Wa mā Muḥammadun illā rasūl.

ولقد راه بالافق

Wa laqad raāhu bi al-ulfuq al-mubīn

المبين

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN REKOMENDASI UJIAN TUGAS AKHIR.....	iii
HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN	iv
HALAMAN NOTA DINAS PEMBIMBING	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	ix
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	xii
DAFTAR ISI.....	xviii
DAFTAR TABEL.....	xx
DAFTAR GAMBAR	xxi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xxii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Maksud dan Tujuan Penulisan Tugas Akhir	13
D. Metode Penulisan Laporan Tugas Akhir	14
1. Metode Penulisan.....	14
2. Teknik Pengumpulan Data.....	14
E. Lokasi dan Waktu Penelitian Laporan Tugas Akhir	16
1. Lokasi Penelitian.....	16
2. Waktu Penelitian.....	17
BAB II GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	15
A. Kedudukan dan Koordinasi.....	18
1. Sejarah Singkat bank BANK SYARIAH MANDIRI Cilacap....	18
2. Visi dan Misi.....	21
3. Struktur Organisasi	22
B. Sistem Operasional dan Produk Bank Syariah Mandiri	23
1. Konsep Operasional	23
2. Produk-Produk Bank Syariah Mandiri Cilacap	24

a. Produk Penghimpunan Dana.....	24
b. Produk Penyaluran Dana	32
c. Produk Layanan Jasa Lainnya	45
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN.....	50
A. Hasil	50
1. Tinjauan tentang Pembiayaan Murabahah.....	50
a. Pengertian Pembiayaan Murabahah.....	50
b. Tujuan Pembiayaan Murabahah.....	55
c. Fungsi Pembiayaan Murabahah	56
d. Jenis Pembiayaan Murabahah.....	56
2. Tinjauan Tentang Pembiayaan Bermasalah.....	58
a. Pengertian Pembiayaan Bermasalah.....	58
b. Penggolongan Kolektibilitas Pembiayaan	59
c. Sebab-sebab terjadinya Pembiayaan Bermasalah/Macet.....	61
d. Penanganan dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah.....	63
e. Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah dalam Pembiayaan Murabahah di bank Syari'ah Cabang Cilacap.....	66
3. Tinjauan Tentang Obyek Hak Tanggungan sebagai jaminan.....	70
a. Pengertian Hak Tanggungan.....	70
b. Obyek Hak Tanggungan.....	71
c. Pemberian Hak Tanggungan.....	72
d. Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan.....	74
e. Eksekusi Hak Tanggungan.....	76
f. Penghapusan Hak Tanggungan.....	77
g. Teknik Kedudukan Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syari'ah Mandiri Cabang Cilacap.....	78
B. Pembahasan.....	82
1. Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah dalam Teknis Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan jika terjadi Wanprestasi di Bank Syari'ah Mandiri Cabang Cilacap	82
2. Contoh Khusus memasang Hak Tanggungan	87

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	90
A. Kesimpulan	90
B. Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP	



DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Jumlah Komposisi Pembiayaan nasabah Bank Syariah Mandiri Cilacap.....	7
Tabel 2. 2 Contoh Kriteria Penilaian kualitas pembiayaan dari segi kemampuan bayar berdasarkan kelompok produk pembiayaan.....	61
Tabel 2. 3 Tindakan Penanganan Pembiayaan Bermasalah melalui Restrukturisasi.....	67



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Struktur organisasi Bank Syariah Mandiri Cilacap.....	22
Gambar 3. 1 Skema proses Negoisasi dan Persyaratan Pembiayaan Murābahah	68



DAFTAR LAMPIRAN

1. Pedoman Wawancara
2. Dokumentasi pelaksanaan kegiatan Praktek Kerja Lapangan (PKL)
3. Aplikasi Akad Murabahah
4. Aplikasi Nota Bersama
5. Laporan Penilaian jaminan
6. Daftar Riwayat Hidup
7. Blanko Bimbingan TA
8. Sertifikat-Sertifikat



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Eksistensi lembaga keuangan khusus sektor perbankan menempati posisi sangat strategis dalam menjembatani kebutuhan modal kerja dan investasi sektor riil dengan pemilik dana. Dengan demikian, fungsi utama sektor perbankan dalam infrastruktur kebijakan makro ekonomi memang diarahkan dalam konteks bagaimana menjadikan uang efektif untuk meningkatkan nilai tambah ekonomi (*how to make money effective and efficient to increase economic value*). Tidak diragukan lagi bahwa peranan sektor perbankan sangat diperlukan untuk membangkitkan kembali kegiatan perekonomian. Peranan tersebut akan sangat ditentukan oleh strategi pembangunan yang ditetapkan oleh kekuatan politik baru yang berkuasa, disamping kepentingan komersil dari kekuatan pelaku asing yang tidak dapat diabaikan.

Hal ini maka lembaga keuangan bank di Indonesia terbagi menjadi dua jenis, yaitu, bank yang bersifat konvensional dan bank yang bersifat syariah. Antonio dan Perwataatmadja membedakan dua pengertian, yaitu bank Islam dan bank yang beroperasi dengan prinsip Syariah Islam.¹

Perbankan syariah dalam istilah internasional dikenal sebagai *Islamic Banking* atau juga disebut dengan *interest-free banking*. Secara filosofi bank syariah adalah bank yang aktifitasnya meninggalkan masalah *riba*. Dengan

¹ Karnaen Perwataatmadja dan M. Syafe'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta:Pt.Dana Bhakti wakaf,997,hlm.1

demikian, penghindaran bunga yang dianggap riba merupakan salah satu tantangan yang dihadapi dunia Islam dewasa ini, maka dalam hal ini perbankan syariah ini didirikan didasarkan pada alasan filosofis, karena dilarangnya pengambilan *riba* dalam transaksi keuangan non-keuangan.²

Skema produk perbankan syari'ah secara alamiah merujuk kepada dua kategori kegiatan ekonomi, yakni produksi dan distribusi. Kategori pertama difasilitasi melalui skema *profit sharing (muḍārabah)*, dan *partnership (musyarakah)*, sedangkan kegiatan distribusi manfaat hasil-hasil produk dilakukan melalui skema jual-beli (*murābahah*) dan sewa menyewa (*ijārah*). Berdasarkan sifat tersebut maka kegiatan lembaga keuangan syari'ah (Bank Syari'ah) dapat dikategorikan sebagai *investment banking* dan *merchant/commercial banking*.³

Strategi mengembangkan Perbankan Syariah diarahkan untuk meningkatkan kompetensi usaha yang sejajar dengan sistem perbankan konvensional dan dilakukan secara komprehensif dengan mengacu pada analisis kekuatan dan kelemahan perbankan syariah. Upaya pemerintah untuk merealisasikan hal tersebut ditempuh melalui empat langkah, yaitu, penyempurnaan kekuatan, pengembangan jaringan bank syariah, pengembangan piranti moneter, dan pelaksanaan kegiatan sosialisasi perbankan syariah.

² ...Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba... (QS. Al-Baqarah (2);275)

³ Artinya Bahwa bank syari'ah dapat melakukan aktivitas ekonomi yang berkaitan dengan aktivitas investasi (sektor riil) maupun sektor moneter. Sektor riil dapat dilakukan dengan aktivitas pendanaan berbasis bagi hasil maupun dengan margin keuntungan untuk produk jual beli. Sedangkan untu sektor moneter bank syari'ah melakukan aktivitas tabungan atau deposito dengan mekanisme bagi hasil.

Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan utama dan menjadi sumber utama pendapatan bagi Bank Syariah.

Pada perkembangan ekonomi di Indonesia ini sejak dulu berlandaskan dengan hasil usaha kecil, baik di daerah kota maupun di desa sekalipun. Mereka adalah para pedagang, petani, nelayan dan semua segala kegiatan produksi yang berskala kecil. Dan setiap perekonomian merupakan susunan piramida dengan landasan dasar yang kuat, luas, dan melebar merupakan landasan yang luas bagi pengembangan dan pembangunan suatu struktur perekonomian. Landasan bagi pembangunan ini adalah, pengembangan golongan usaha kecil dengan pemberian pembiayaan untuk usaha-usaha produktif.

Penyaluran pembiayaan yang pada sektor UMKM bagi pengusaha kecil (PK) dengan omset kurang dari 50 juta per bulan atau lebih dikenal dengan Usaha Mikro. Umumnya tantangan yang dihadapi pada nasabah, adalah bagaimana menjaga kelangsungan kebutuhan hidup dalam usahanya. Mereka pada dasarnya tidak membutuhkan modal yang besar untuk mengelola sebuah produksi usahanya, biasanya modal yang diperlukan sekedar membantu dalam kelancaran *cash flow* saja untuk mengembalikan dalam bentuk angsuran / cicilan dengan serta agunan.⁴

Dalam operasionalnya Bank Syariah Mandiri (BSM) mengikuti tatacara berusaha dan perjanjian sesuai dengan ketentuan Al-Qur'an dan Al-Hadits namun juga mengacu pada UU No.21 Tahun 2008 dan Fatwa MUI tentang Perbankan Syariah yang pada dasarnya merupakan pengembangan dari konsep ekonomi

⁴ Wawancara Karyawan Teguh Sutadi, AMWM, BSM Kc.Cilacap Tanggal 17 Januari 2014, 15:30 Wib

dalam hal terutama dalam bidang keuangan yang dimana kegiatan bank, adalah mengelola dana yang bersifat sosial dan menghimpun, menyalurkan dana masyarakat yang bersifat *profit oriented*, penghimpunan dana ini diperoleh melalui simpanan pihak ketiga (*nasabah*) dan penyalurannya dilakukan dalam bentuk pembiayaan investasi, baik berupa jangka pendek, menengah, atau jangka panjang yang dijalankan berdasarkan sesuai prinsip Syariah. Pada jenis-jenisnya pada pembiayaan Bank Syariah ini, adalah pembiayaan Investasi, pembiayaan Modal Kerja, pembiayaan Konsumtif.⁵

Sistem bebas bunga atau disebut juga dengan Bank Syariah, memang tidak khusus diperuntukan untuk sekelompok orang namun sesuai dengan landasan islam yang rahmatan bill a'alamin tetapi didirikan guna melayani masyarakat banyak tanpa membedakan keyakinan yang dianut olehnya.

Pihak swasta secara individual atau kelembagaan, kepemilikan dananya juga terbatas untuk memenuhi operasional dan pengembangan usahanya. Dengan keterbatasan *financial* lembaga negara dan swasta tersebut, maka penyediaan permodalan pengembangan pada sektor-sektor produktif. Banyak nasabah yang mempunyai problema untuk memenuhi sebuah usaha, maka ada salah satu produk bank syariah yaitu pembiayaan *murābahah*. Pembiayaan *murābahah* yang diberikan kepada Nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan barang modal (investasi). *Murābahah* sama dengan pembiayaan investasi yang diberikan oleh bank syariah dan karenanya pembiayaan ini berjangka waktu diatas satu tahun (*Long Run Financing*).

⁵ Analisis Penelitian di Bank Syariah Mandiri Kc.Cilacap, Tanggal 31 Des - 30 Jan 2014

Yang dimaksud dengan Pembiayaan *Murābahah*, adalah akad jual-beli pada harga asal dengan tambahan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati. Dalam *Murābahah* ini penjual harus memberitahukan harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkatan keuntungan sebagai tambahannya.⁶ Dengan demikian yang dengan pembiayaan *Murābahah*, adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual beli dimana pihak bank membiayai atau membelikan sesuatu kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dilakukan dengan cara mengansur / mencicil dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh bank.⁷

Sesuai dengan landasan hukum pembiayaan *murābahah* pada pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah “pembiayaan *murābahah*”. Adapun landasan syaria’ahnya ialah “Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan Riba” Qs Al-Baqarah:275.

Pembiayaan, adalah suatu fasilitas yang diberikan oleh bank islam kepada masyarakat yang membutuhkan untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan oleh bank Islam dari masyarakat yang surplus dana. (Muhammad, 2006: 67)

⁶ Wiroso, 2005, Op.cit.,hlm13

⁷ Mohammad Hoessein, 2006, *Aplikasi Akad dalam operasional Perbankan Syari’ah, pada kapita selekta Perbankan syari’ah*, (Jakarta: Pusdiklat Mahkamah Agung RI), hlm.182

Menurut pasal 1 ayat 11 UU No. 10/1998 Tentang perubahan UU No. 7/1992 tentang perbankan :

“pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Pada sebagian masyarakat melakukan pembiayaan *murābahah* dengan Bank Syariah Mandiri Kantor Cilacap dengan mulai dari para pedagang, petani, nelayan yang berada disekitar bahkan luar desa dari Cilacap (usaha kecil meminjam modal untuk kelancaran dan pelunasan usahanya). Kebanyakan yang dihadapi oleh masyarakat terletak pada pembiayaan pada dagangannya, kadang-kadang keuntungan dari barang yang dijual tidak sebanding dengan biaya mereka keluarkan untuk membeli modal dagangannya sebagai usaha tersebut.⁸

Beberapa alasan transaksi *murābahah* menjadi idola ataupun mendominasi pembiayaan di Bank Syariah, adalah,⁹ Jual-beli *murābahah* mudah diimplementasikan dan dipahami karena pelaku Bank Syariah menyamakan *murābahah* ini sama dengan pembiayaan investasi *Konsumtif* seperti misalnya, Kredit kendaraan bermotor, kredit kepemilikan rumah dan kredit lainnya. Pendapatan Bank dapat diprediksi karena dalam transaksi *murābahah* hutang nasabah adalah harga jual, sedangkan dalam harga Jual terkandung porsi pokok dan porsi keuntungan. Tidak perlu mengenal nasabah secara mendalam karena

⁸ Ibid4..

⁹ Wiroso,2005, Jual Beli Murabahah, Yogyakarta,UII Press,hlm.12

hubungan Bank dan Nasabah adalah hubungan hutang-piutang, menganalogikan *murābahah* dengan pembiayaan *Konsumtif* .

Tidak terkecuali dengan Bank Syariah Mandiri Kc. Cilacap pembiayaan yang paling banyak dilakukan adalah pembiayaan *murābahah* dengan persentase mencapai 52,06 % dari seluruh produk-produk pembiayaan yang ada di Bank Syariah Mandiri Kantor Cilacap.¹⁰

Jumlah Komposisi Pembiayaan
Bank Syariah Mandiri Kc.Cilacap
Per-31 Desember 2013

No	Pembiayaan	Jumlah nasabah	Presentase
1	<i>Murābahah</i>	1.023	52.06%
2	Qard	722	36.74%
3	Raahn	158	8.04%
4	Musyarakah PDB	28	1.42%
5	<i>Mudārabah</i>	19	0.97%
6	Musyarakah	15	0.76%
		1.965	100.00%

Dalam penyaluran dana, dalam perbankan syariah, adalah dengan pembiayaan-pembiayaan yang dilakukan oleh bank kepada para nasabahnya yang dalam Bank Konvensional pemberian kredit itu dengan menggunakan *Agunan*, atau dengan prosentasi (*Bunga*), sedangkan pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah pemberiannya dilakukan dengan *lost and profit sharing* atau disebut juga dengan (*Bagi Hasil*).

Didalam Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah digunakan istilah *Agunan* untuk memaknai suatu Jaminan, yaitu, *Agunan* adalah “jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda

¹⁰ Analisis penelitian di Bank Syari'ah Kc.Cilacap 31 Des – 30 Jan 2014

tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan tersebut kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban pada Nasabah penerima fasilitas”. Menurut aturan hukum positif tersebut, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor yang diserahkan oleh debitor untuk menimbulkan keyakinan dan menjamin bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.¹¹

Salah satu syarat dari beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon *musytari* dalam pembiayaan *murābahah* adalah jaminan/agunan (*dhomman*). Jaminan disini dapat berupa benda bergerak, maupun benda tetap, untuk benda bergerak dalam pengikatannya menggunakan jaminan *Fidusia*, sedangkan benda tetap dalam perikatannya menggunakan Hak Tanggungan.

Praktiknya, jaminan yang diminta oleh pihak Bank dalam pembiayaan *murābahah* adalah berupa benda tetap (Hak atas Tanah), hal ini dikarenakan untuk mempermudah proses Eksekusi dan lelang atas benda jaminan ketika terjadi kerugian dan pembiayaan macet (*Non Performing Loan*) dalam setiap angsuran/cicilan dalam pelunasan hutangnya tersebut.¹²

Dalam jaminan Hak Tanggungan, sesuai dengan dijelaskannya menurut Dasar Hukum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Hak Tanggungan, adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan

¹¹ Hartono Hadisoeparto, 1984, pokok-pokok hukum perikatan dan hukum jaminan, Liberty: Yogyakarta, Ctk.ke-1, hlm.50 dan Salim HS, 2004, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, hlm.21-22

¹² Hasil Wawancara, Soffan Ahmad.S.H.I, Kepala Warung Mikro, BSM Kc.Cilacap. Tanggal 6 Januari 2014. 16:00 WIB

dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain. Obyek Hak Tanggungan benda yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan dapat berupa tanah dan benda atau hasil karya yang terkait dengan tanah. Hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan, adalah Tanah dengan status: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Diatas Tanah Negara dan Tanah Hak pengelola.

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara¹³: melalui penjualan dibawah tangan, melalui kekuatan titel eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat tanggungan, melalui kekuasaan penerima Hak Tanggungan sendiri (Parate eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT) eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri (parate eksekusi) dengan cara mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan langsung ke kantor Lelang Negara.

Praktiknya dalam teknis Eksekusi Hak Tanggungan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cilacap ialah setiap pengajuan permohonan eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui Pengadilan Negeri di mana tanah yang di bebani Hak Tanggungan terletak, apabila dalam akad pembiayaan para pihak telah memilih domisili kepaniteraan Pengadilan Negeri tertentu, maka permohonan eksekusi dapat diajukan ketua Pengadilan Negeri dimaksud, namun dalam pelaksanaan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri tersebut harus meminta bantuan ketua Pengadilan Negeri dimana Tanah terletak untuk melaksanakan Eksekusi tersebut, selanjutnya dibawa ke Ketua Direksi untuk mengajukan permohonan eksekusi agunan dimaksud *Financing Recovery Unit / Unit Penyelesaian*

¹³ Dadan Muttaqien dan Fakhruddin Cikman, 2008, Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah, Ctk. Pertama, Total Media, Yogyakarta.

Pembiayaan untuk mendapatkan persetujuan dari Ketua Direksi, Untuk mendapatkan persetujuan dan Surat Kuasa tersebut Unit Bisnis harus membuat usulan tertulis setelah mendapatkan persetujuan Direksi, maka *Financing Recovery Unit/ Unit Penyelesaian Pembiayaan* akan menerima pula Surat Kuasa Direksi.¹⁴

Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang sering terjadi di Perbankan¹⁵, ialah mengenai proses pengosongan rumah karena eksekusi diprioritaskan pada rumah yang sudah dalam keadaan kosong serta adanya perbedaan penafsiran jumlah hutang tertentu yang tercantum dalam *grosse* akta pengakuan hutang, yaitu adanya ketidaksesuaian besarnya jumlah hutang apakah sudah dihitung dengan bunga atau belum karena apabila belum, maka hanya jumlah hutang tertentu itu saja yang dapat dieksekusi sedangkan untuk hutang bunga penagihannya harus melalui gugatan biasa, adanya perubahan jumlah hutang yang telah berubah yang disebabkan oleh jumlah hutang tertentu yang tercantum dalam *grosse* akta pengakuan hutang telah dicicil atau dilunasi sebagian tetapi hal tersebut jarang sekali terjadi.

Hal-hal hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya atau lunasnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, pembersihan sisa nilai Hak Tanggungan yang membebani obyek yang telah dijual dalam pelelangan berdasarkan Ketua Pengadilan Negeri, Hapusnya Hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

¹⁴ Hasil Wawancara, Agung Prabowo, Kepala cabang, BSM Kc.Cilacap. Tanggal 16 januari2014. 16:30 WIB

¹⁵ Ibid.,13

Pemberian pembiayaan yang dilakukan oleh Bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima pembiayaan serta pihak terkait mendapat suatu perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor, maka sebelum memberikan, Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap Watak (*character*), Kemampuan (*Capacity to create sources of funding*), Modal (*Capital*), Agunan atau jaminan (*Collateral*), Wewenang untuk meminjam (*competence to borrow*), dan Prospek usaha debitor tersebut (*condition of economy and sector of business*).¹⁶

Pembiayaan di Bank Syariah Mandiri juga mengalami masalah walaupun telah dilakukan berbagai analisis secara seksama. Sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia, maka kualitas untuk pembiayaan Bank Syariah Mandiri dibagi menjadi 4 (empat) kriteria, yaitu¹⁷: Lancar (L) ialah 0 hari (dalam pengawasan), dalam pengawasan kolektibilitas ialah 1- 90 hari. Tidak Lancar (TL) ialah 91-180 hari, Diragukan (D) ialah 181-221 hari, dan Macet (M) ialah 221- tak terhingga. Seseorang analisis pembiayaan tidak dapat memprediksi bahwa pembiayaan selalu berjalan dengan baik, banyak faktor yang penyebabnya diantaranya kesalahan penggunaan pembiayaan, manajemen yang buruk, dan kondisi perekonomian mempunyai pengaruh yang besar terhadap kesehatan keuangan debitor dan atas kerugian pembiayaan bank. Persoalan pokok pembiayaan

¹⁶ Bagya Agung Prabowo, SH.M.Hum., Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah: yogyakarta: UII Press, 2012.

¹⁷ Ibid. 5

bermasalah¹⁸ adalah ketidaksediaan debitur untuk melunasi atau ketidaksanggupan untuk memperoleh pendapatan yang cukup untuk melunasi pembiayaan yang telah disepakati.

Adapun pendapat lain tentang pembiayaan bermasalah adalah “ suatu kondisi pembiayaan, dimana ada suatu penyimpangan utama dalam pembayaran kembali pembiayaan yang menyebabkan kelambatan dalam pengembalian, atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensial loss” secara garis besar penyebab terjadinya permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan akad adalah¹⁹ adanya Wanprestasi, keadaan memaksa, perbuatan melawan Hukum.

Dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai bagaimana teknis penyelesaian pembiayaan *murābahah* bermasalah dalam Hak Tanggungan. Untuk itu, melalui penulisan laporan Tugas Akhir ini penulis mengambil judul Mekanisme Penanganan Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah dalam Hak Tanggungan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cilacap.

B. Rumusan Masalah.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas , dapat diambil rumusan masalahnya, sebagai berikut: “Bagaimana cara Penanganan Pembiayaan

¹⁸ Hasil wawancara Teguh Sutadi, AMWM, BMS Kc.Cilacap, Tanggal 21 januari 2014, 16:00 WIB

¹⁹ Dewi Nurul Musjtri dan Fadila Fitriyanti, 2008, Hukum Perbankan Syariah dan takaful (dari teori ke praktik), Yogyakarta, Lab Hukum UMY

Murābahah Bermasalah dalam Teknis Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan jika terjadi Wanprestasi”.

C. Maksud dan Tujuan Penulisan Tugas Akhir.

Maksud penulisan laporan Tugas Akhir, adalah untuk mengetahui kesesuaian penerapan perlakuan penanganan pembiayaan bermasalah pada transaksi pembiayaan *Murābahah* bermasalah dalam Hak Tanggungan. Dalam hal ini penulis mencoba untuk membandingkan antara teori-teori yang diperoleh di bangku kuliah dengan praktek yang terjadi di lembaga keuangan perbankan syariah, yaitu dengan melakukan *observasi* secara langsung di Bank Syariah Mandiri. Selain itu juga dapat menambah pengetahuan khususnya untuk penulisan sendiri dan atau untuk pembaca pada umumnya.

Tujuan penulisan laporan Tugas Akhir ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya dalam bidang Manajemen Perbankan Syariah, serta untuk mengembangkan kemampuan penulis dalam menulis laporan hasil pelaksanaan praktek kerja yang sekaligus sebagai tempat penelitian untuk membuat Laporan Tugas Akhir, sehingga penulis dapat memaparkan secara mendetail bagaimana pelaksanaan praktek kerja dan penelitian yang dilakukan, dan menyajikannya dalam bentuk karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku di program DIII MPS jurusan Syariah dan Ekonomi Islam STAIN Purwokerto.²⁰

²⁰ Jurusan syariah dan Ekonomi Islam STAIN Purwokerto, *Panduan Penyusunan Laporan Tugas Akhir D III MPS 2014*, hlm 12

D. Metode Penulisan Laporan Tugas Akhir

1. Metode Penulisan

Metode penulisan yang digunakan dalam penyusunan penulisan laporan Tugas Akhir adalah metode analisis *deskriptif*. Analisis deskriptif yaitu suatu metode yang digunakan terhadap data yang dikumpulkan, kemudian disusun, dijelaskan dan selanjutnya dianalisis.²¹ Dalam hal ini, penulis menyusun dan menjelaskan data-data yang telah penulis dapat dari *observasi* di Bank Syariah Mandiri, yang kemudian dianalisis.

2. Teknik Pengumpulan Data.

Pengumpulan data merupakan suatu proses pengadaan data (primer) untuk keperluan penelitian. Pengumpulan data merupakan langkah yang penting diperoleh dalam metode ilmiah. Pada umumnya data yang dikumpulkan akan digunakan, kecuali untuk keperluan *eksploratif*, untuk menguji *hipotesa* yang telah dirumuskan. Data yang digunakan harus cukup *valid* untuk digunakan.²²

Terdapat banyak teknik pengumpulan data, tetapi teknik pengumpulan data yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

a. *Observasi*

Teknik *Observasi* yaitu pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian.²³

²¹ Surakhmadi, *Metode Penelitian Survey*, (Jakarta: Aneka, 1999), hlm. 8.

²² Moehar Daniel, *Metode Penelitian Sosial Ekonomi: Dilengkapi Beberapa Alat Analisa dan Penentuan Penggunaan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), hlm. 133.

²³ Ahmad Tahnzeh, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Teras, 2009), hlm.58.,

Observasi sebagai alat pengumpulan data banyak digunakan untuk mengukur tingkah laku ataupun proses terjadinya suatu kegiatan yang dapat diamati, baik dalam situasi sebenarnya maupun dalam situasi buatan. Observasi ini dapat dilakukan dengan secara langsung maupun tidak langsung.

Observasi yang dilakukan yaitu dengan melakukan *observasi* secara langsung terhadap kegiatan operasional yang ada di Bank Syariah Mandiri lebih khususnya di bagian Account Maintenance Small & Mikro sesuai dengan tema judul laporan Tugas Akhir yang penulis ambil.

b. *Wawancara*

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan *interview* pada satu atau beberapa orang yang bersangkutan. Dalam pengertian lain, wawancara merupakan cara untuk mengumpulkan data dengan mengadakan tatap muka secara langsung antara orang yang bertugas mengumpulkan data dengan orang yang menjadi sumber data orang atau objek penelitian.²⁴

Untuk mendapatkan informasi secara lebih lengkap lagi guna keperluan data-data penelitian untuk laporan Tugas Akhir, penulis melakukan wawancara secara langsung baik dengan pimpinan maupun para karyawan di Bank Syariah Mandiri atau pihak-pihak yang terkait dibidangnya masing-masing seperti melakukan wawancara dengan Direktur

²⁴ Ibid., hlm 62-63

Utama yang sekaligus menjabat sebagai Direktur Operasional, Kepala Bagian Operasional, Staff bagian *Accounting*, dan Direktur *Marketing*.

c. Dokumentasi

Dokumentasi, adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan kategorisasi dan diklasifikasi bahan-bahan tertulis yang berhubungan dengan masalah penelitian, baik dari sumber dokumen maupun buku-buku, koran, majalah, dan lain-lain.²⁵

Adapun sumber-sumber dokumentasi tersebut berasal dari dokumen-dokumen yang dimiliki oleh Bank Syariah Mandiri, seperti arsip-arsip, formulir-formulir dokumen transaksi yang digunakan untuk transaksi pembiayaan *Murābahah*, data-data pencatatan pelaporan dalam transaksi pembiayaan Akad *Murābahah* dan serta atas jaminan yang telah dijamin untuk mendapatkan suatu pembiayaan dari Bank tersebut. Selain meminta dokumen-dokumen dari Bank, penulis juga mengambil beberapa referensi yang berasal dari majalah perbankan, *browsing* di internet dan lain sebagainya. Kesemua dokumen-dokumen diatas berfungsi untuk mendukung informasi-informasi yang diperlukan atau tambahan referensi guna penyusunan Laporan Tugas akhir ini.

E. Lokasi dan Waktu Penelitian Laporan Tugas Akhir.

1. Lokasi Penelitian.

Lokasi penelitian bersamaan dengan Praktek Kerja Lapangan (PKL) Program Diploma Tiga (D III) MPS yaitu bertempat di Bank Syariah Mandiri

²⁵ Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1998), hlm. 95.

beralamat di Jalan A. Yani No.97, Cilacap, Jawa Tengah 53214 atau tepatnya berada di sebelah utara RITA pasar raya Cilacap.

2. Waktu Penelitian.

Adapun waktu penelitian juga bersamaan dengan pelaksanaan Praktek Kerja Lapangan (PKL) Program Diploma Tiga (D III) MPS dimulai pada hari senin, tanggal 30 Desember 2013 (serah terima dari Dosen Pembimbing Lapangan (DPL) kepada pihak Bank Syariah Mandiri sampai dengan hari jum'at, tanggal 30 Januari 2014 (pengambilan mahasiswa Praktek Kerja Lapangan (PKL) Program Diploma Tiga (D III) MPS dari Bank Syariah Mandiri kepada pihak STAIN Purwokerto).



BAB II

GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Kedudukan dan Koordinasi

Kedudukan dan koordinasi Bank Syariah Mandiri ini meliputi sejarah singkat Bank Syariah Mandiri, visi dan misi Bank Syariah Mandiri, *share value ethic* Bank Syariah Mandiri dan *tagline* Bank Syariah Mandiri, serta struktur organisasi Bank Syariah Mandiri berikut dengan *job description* masing-masing bagian dari struktur organisasi tersebut. Berikut ini akan dijelaskan kedudukan dan koordinasi Bank Syariah Mandiri.

1. Sejarah Singkat Bank Syariah Mandiri

Bank Syariah Mandiri (BSM) berdiri sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah dari krisis yang menerpa negeri ini. Sebagaimana kita ketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis politik nasional, telah menimbulkan dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan di Indonesia yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah Indonesia akhirnya mengambil tindakan dengan *merestrukturisasi* dan *merekapitalisasi* sebagian bank-bank di Indonesia.¹

PT. Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT. Mahkota Prestasi juga

¹*Company Profile* PT. Bank Syariah Mandiri Tahun 2013, bag. Sejarah Perusahaan, hlm.4.

terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya *merger* dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing. Pada saat bersamaan, pemerintah tengah melakukan *merger* empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) ke dalam PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Akibat dari *merger* keempat bank ke dalam Bank Mandiri, PT. Bank Mandiri (Persero) menjadi pemilik mayoritas baru BSB.²

Dalam proses *merger*, Bank Mandiri sambil melakukan *konsolidasi* juga membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di grup Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).³

Dalam kondisi seperti itulah, Tim Pengembangan Perbankan Syariah menemukan *momentum* yang tepat untuk melakukan *konversi* PT Bank Susila Bakti dari Bank Konvensional menjadi Bank Syariah. Setelah Tim Pengembangan Perbankan Syariah mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, maka kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT. Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999.⁴

²*Ibid.*, hlm. 4.

³*Ibid.*, hlm. 4.

⁴*Ibid.*, hlm. 4.

Kemudian Gubernur Bank Indonesia mengukuhkan perubahan kegiatan usaha BSB menjadi Bank Umum Syariah melalui SK Gubernur BI No. 1/24/ KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri.⁵

Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999 merupakan hari pertama beroperasinya PT. Bank Syariah Mandiri. Bank ini hadir sebagai bank yang mengombinasikan *idealisme* usaha dengan nilai-nilai rohani yang melandasi operasinya. Harmoni antara *idealisme* usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia.⁶

Seiring dengan cita-cita Bank Syariah Mandiri untuk berbakti pada negara sampai pelosok nusantara, Bank Syariah Mandiri melihat prospek bisnis yang sangat *potensial* dan bagus di daerah Cilacap Provinsi Jawa Tengah sebagai tempat untuk memperluas usahanya di bidang perbankan dengan mengembangkan nilai-nilai syariahnya, sehingga didirikanlah Kantor Cabang Bank Syariah Mandiri di Jl. A. Yani No. 97 Cilacap.

Bank Syariah Cilacap dulunya adalah KCP BSM Purwokerto pada Tahun 2008, letak tempat masih nginduk di Bank Mandiri Konvensional⁷. Setelah perkembangan yang sangat pesat kemudian pada tahun 2010 bulan Mei menempati gedung yang dulunya adalah Bank Bumi Daya yang tidak

⁵*Ibid.*, hlm. 4.

⁶*Ibid.*, hlm. 4.

⁷ Wawancara dengan Gisca W.R, *Head Teller*, BSM Kc.Cilacap, Hari Senin 6 Januari 2014, Pukul 14.00

terpakai dan dijadikan Kantor Cabang BSM di Cilacap, karena Bank Bumi Daya adalah salah satu bank yang merger menjadi Bank Mandiri, sedangkan Bank Syariah Mandiri adalah Unit Usaha Syariahnya Bank Mandiri Konvensional. Kantor cabang BSM Cilacap yang membawahi 2 Sales Outlet yang berada di Maos, Kesugihan, dan satu Kantor Cabang Pembantu yang berada di Majenang Cilacap.

2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri

Visi merupakan suatu pandangan jarak jauh dari suatu perusahaan, tujuan dari adanya visi adalah untuk mewujudkan tujuan dari perusahaan tersebut. Dan misi adalah suatu pernyataan tentang apa yang harus dikerjakan oleh suatu perusahaan untuk mewujudkan visi.

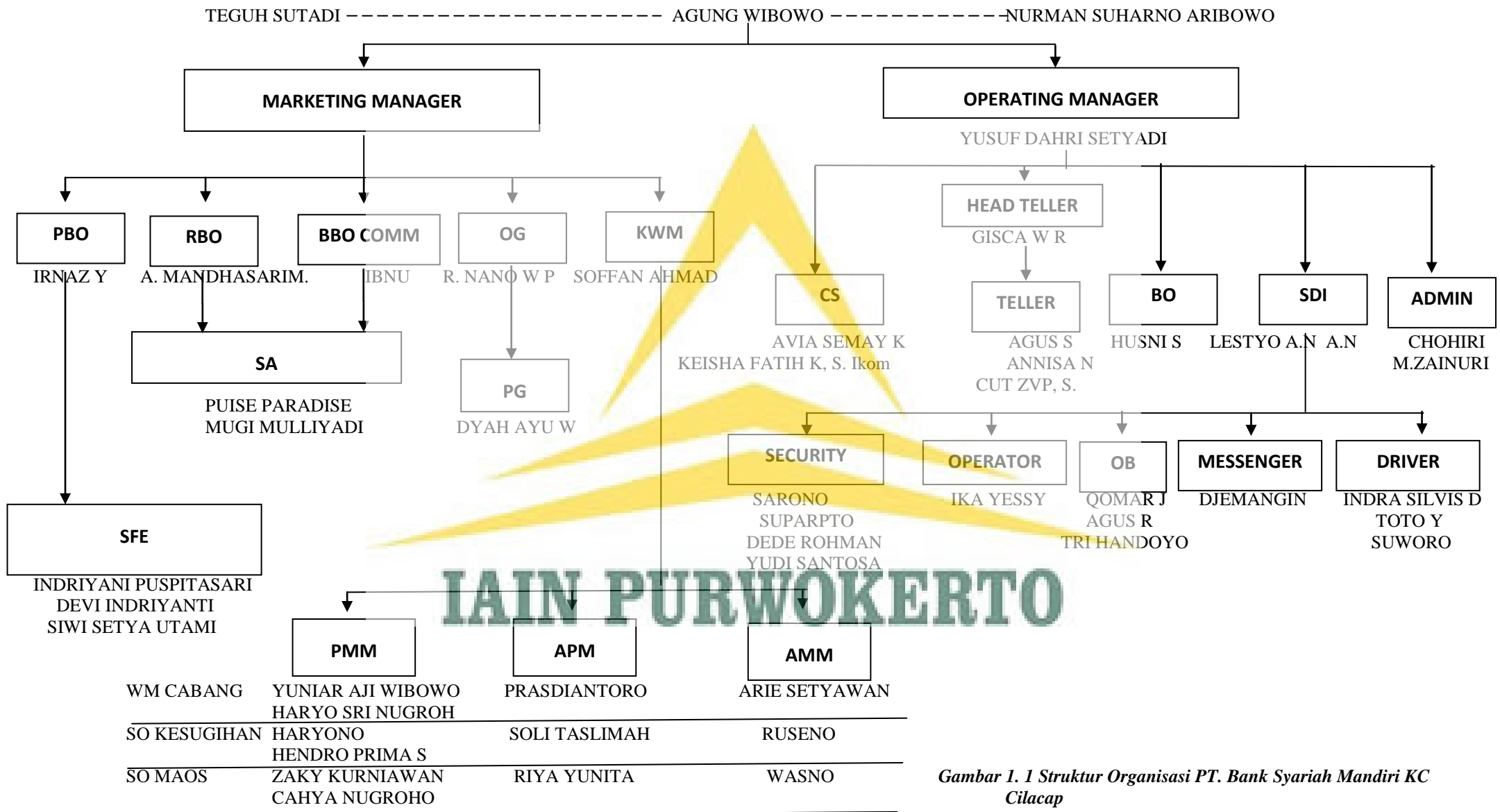
Adapun visi dari Bank Syariah Mandiri adalah Memimpin Pengembangan Peradaban Ekonomi yang Mulia (*To lead the development of noble economic civilization*).⁸

Sedangkan Misi dari Bank Syariah Mandiri adalah sebagai berikut:

- a. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan yang berkesinambungan.
- b. Mengutamakan penghimpunan dana *konsumer* dan penyaluran pembiayaan pada segmen UMKM.
- c. Merekrut dan mengembangkan pegawai *profesional* dalam lingkungan kerja yang sehat.
- d. Mengembangkan nilai-nilai syariah universal.
- e. Menyelenggarakan *operasional* bank sesuai standar perbankan yang sehat.

⁸*Company Profile* PT. Bank Syariah Mandiri Tahun 2013, bag. Visi dan Misi, hlm. 3.

3. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Kc. Cilacap



Gambar 1. 1 Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Mandiri KC Cilacap

B. Sistem Operasional dan Produk-produk Bank Syariah Mandiri Cabang Cilacap

Sebuah lembaga perbankan syariah pengoperasiannya tentu saja harus disesuaikan dengan prinsip syariah Islam, baik itu dari sistem operasional yang dijalankannya maupun produk-produk yang ditawarkannya. Begitupun dengan Bank Syariah Mandiri Cabang Cilacap sebagai salah satu bank syariah di Indonesia yang sudah menerapkan kedua hal tersebut sesuai dengan kaidahnya. Berikut akan dijelaskan mengenai bagaimana konsep operasional dan produk-produk yang ada di Bank Syariah Mandiri Cabang Cilacap.

1. Sistem Operasional Bank Syariah Mandiri Cabang Cilacap

Bank Syariah Mandiri yang pada awalnya hanya memiliki 8 kantor cabang. Sekarang sudah ada 860 outlet di seluruh nusantara.⁹ Seiring dengan cita-cita Bank Syariah Mandiri untuk berbakti pada negara sampai pelosok nusantara, Bank Syariah Mandiri melihat prospek bisnis yang sangat potensial dan bagus di daerah Cilacap Provinsi Jawa Tengah sebagai tempat untuk memperluas usahanya di bidang perbankan dengan mengembangkan nilai-nilai syariahnya, sehingga didirikanlah Kantor Cabang Bank Syariah Mandiri di Jl. A.Yani No.97 Cilacap, Jawa Tengah.

Sistem operasional yang diterapkan Bank Syariah Mandiri Cabang Cilacap adalah sistem komando-mandiri, yakni seluruh sistemnya

⁹Wawancara dengan Agung wibowo, Kepala Cabang BSM KC Cilacap, hari Kamis 16 Januari 2014, pukul 14.07.

diseragamkan dan berpusat pada kantor pusat di Cilacap. Sedangkan, untuk pengembangannya disesuaikan dengan kebutuhan lokal setempat.¹⁰

Berbeda dengan bank konvensional, Bank Syariah Mandiri Cabang Cilacap tidak menggunakan sistem bunga, melainkan menggunakan sistem bagi hasil, jual beli dan sewa menyewa.

2. Produk- Produk Bank Syariah Mandiri Cabang Cilacap

Produk-produk pada Bank Syariah Mandiri Cabang Cilacap secara umum terbagi menjadi 3 bagian, yaitu produk penghimpunan dana (funding), produk pembiayaan (financing) dan produk-produk jasa lainnya. Dari ketiga produk tersebut, terdapat berbagai produk-produk didalamnya, yaitu sebagai berikut:

a. Produk Penghimpunan Dana di Bank Syariah Mandiri Cilacap

Produk penghimpunan dan merupakan produk dengan bentuk tabungan, deposito dan giro, yang menggunakan akad *wadī'ah* dan *mudārabah*, berikut jenis-jenis produk penghimpunan dana di Bank Syariah Mandiri Cilacap.

1) Tabungan BSM.

Tabungan BSM adalah tabungan dalam mata uang rupiah yang penarikannya dan penyetorannya dapat dilakukan setiap saat selama jam buka kas di konter BSM atau melalui ATM¹¹.

¹⁰*Ibid.*

¹¹Brosur Produk-Produk Bank Syariah Mandiri Cabang Cilacap Tahun 2014, bag. Bsm Produk Dana dan Jasa, hlm. 2.

Manfaat dari Tabungan BSM antara lain:

- a) Aman dan terjamin.
- b) *Online* di seluruh outline BSM.
- c) Bagi hasil yang *kompetitif*.
- d) Fasilitas *bsm card* yang berfungsi sebagai kartu ATM dan debit.
- e) Fasilitas *e-banking* yaitu *bsm mobile banking* dan *bsm net banking*.
- f) Kemudahan dalam penyaluran *zakat, infaq dan sadaqah*

Adapun persyaratan dari Tabungan BSM adalah fotokopi kartu identitas nasabah baik itu KTP, SIM atau Paspor.

Sedangkan karakteristik dari Tabungan BSM antara lain:¹²

- a) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *muḍārabah muṭlaqoh*.
- b) Minimum setoran awal Rp. 80.000,-.
- c) Minimum setoran berikutnya Rp. 10.000,-.
- d) Saldo minimum Rp. 50.000,-.
- e) Biaya tutup rekening Rp. 20.000,-.
- f) Biaya administrasi perbulan Rp 6.000,-.

2) BSM Tabungan Mabrur

BSM Tabungan Mabrur merupakan tabungan dalam mata uang rupiah untuk membantu pelaksanaan ibadah haji dan umrah.¹³

Manfaat dari BSM Tabungan Mabrur adalah :

- a) Aman dan terjamin .

¹²*Ibid.*, hlm. 2.

¹³*Ibid.*, hlm. 2.

- b) Fasilitas talangan haji untuk kemudahan mendapatkan porsi haji.
- c) *Online* dengan SISKOHAT Kementerian Agama untuk kemudahan pendaftaran haji.

Sedangkan persyaratan untuk membuka BSM Tabungan Mabruur adalah fotokopi kartu identitas nasabah baik KTP, SIM ataupun Paspor.

Dan karakteristik dari BSM Tabungan Mabruur ini antara lain:¹⁴

- a) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *muḍārabah muṭlaqoh*.
- b) Tidak dapat dicairkan kecuali untuk melunasi biaya penyelenggaraan ibadah Haji / Umrah (BPIH).
- c) Setoran awal minimal Rp. 500.000,-.
- d) Setoran selanjutnya minimal Rp.100.000,-.
- e) Saldo minimal untuk didaftarkan ke SISKOHAT adalah Rp.25.500.000,- atau sesuai dengan ketentuan dari Kementerian Agama.
- f) Biaya penutupan rekening karena batal haji Rp.25.000,-.

3) BSM Tabungan Investasi Cendekia

BSM Tabungan Investa Cendekia adalah tabungan berjangka untuk keperluan uang pendidikan dengan jumlah setoran bulanan tetap (*installment*) dan dilengkapi dengan perlindungan asuransi.

Manfaat dari BSM Tabungan Investa Cendekia sebagai berikut:¹⁵

¹⁴*Ibid.*, hlm. 2

- a) Bagi hasil yang *kompetitif*.
- b) Kemudahan perencanaan keuangan masa depan, khususnya pendidikan putra/putri.
- c) Perlindungan asuransi secara otomatis, tanpa pemeriksaan kesehatan¹⁶.

Adapun persyaratan dari BSM Tabungan Investa Cendekia adalah:¹⁷

- a) Fotokopi kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) nasabah.
- b) Memiliki Tabungan BSM sebagai rekening asal (*source account*.)

Sedangkan karakteristik BSM Tabungan Investa Cendekia antara lain:

- a) Berdasarkan prinsip syariah *mudārabah muṭlaqah*.
- b) Periode tabungan 1 tahun sampai dengan 20 tahun.
- c) Usia nasabah minimal 17 tahun dan maksimal 55 tahun (usia masuk ditambah periode kontrak sama atau tidak melebihi 60 tahun).
- d) Setoran bulanan minimal Rp.100.000,- sampai dengan Rp.4.000.000,-.
- e) Jumlah setoran bulanan dan periode tabungan tidak dapat diubah.
- f) Penarikan sebagai saldo diperbolehkan, dengan saldo minimal Rp.1.000.000,-.

¹⁵*Ibid.*, hlm. 3.

¹⁶Wawancara dengan Avia Semay K.S.S, *Customer Service* BSM Cilacap, hari Senin, 7 Januari 2014, pukul 16.10.

¹⁷Brosur Produk-Produk Bank Syariah Mandiri Cabang Cilacap Tahun 2014, bag. Bsm Produk Dana dan Jasa, hlm. 3.

4) BSM Tabungan Berencana

BSM Tabungan Berencana merupakan tabungan berjangka yang memberikan nisbah bagi hasil berjenjang serta kepastian pencapaian target dana yang telah ditetapkan.

Manfaat dari BSM Tabungan Berencana meliputi:¹⁸

- a) Bagi hasil yang *kompetitif*.
- b) Kemudahan perencanaan keuangan nasabah jangka panjang
- c) Perlindungan asuransi secara gratis dan otomatis, tanpa pemeriksaan kesehatan.
- d) Jaminan pencapaian target dana.

Dalam BSM Tabungan Berencana juga terdapat perlindungan asuransi, yang bermanfaat sebagai santunan tunai yang berfungsi untuk memenuhi kekurangan target dana, sehingga manfaat asuransi dihitung dengan cara target dana dikurangi dengan saldo saat klaim.¹⁹

Adapun persyaratan dari BSM Tabungan Berencana adalah:

- a) Fotokopi kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) nasabah.
- b) Memiliki Tabungan BSM sebagai rekening asal (*source account*).

Sedangkan karakteristik dari BSM Tabungan Berencana yaitu:²⁰

- a) Berdasarkan prinsip syariah *muḍārabah muṭlaqoh*.
- b) Periode tabungan 1 tahun sampai dengan 10 tahun.

¹⁸*Ibid.*, hlm. 4.

¹⁹*Ibid.*, hlm. 4.

²⁰*Ibid.*, hlm. 4.

- c) Usia nasabah minimal 18 tahun dan maksimal 60 tahun saat jatuh tempo.
- d) Setoran bulanan minimal Rp 100.000,-.
- e) Target dana minimal Rp. 1.200.000,- dan maksimal Rp.200.000.000,-
- f) Jumlah setoran bulanan dan periode tabungan tidak dapat diubah.
- g) Tidak dapat menerima setoran diluar setoran bulanan.
- h) Saldo tabungan tidak bisa ditarik. Apabila ditutup sebelum jatuh tempo (akhir masa kontrak) akan dikenakan biaya administrasi.

5) BSM Tabungan Simpatik

BSM Tabungan Simpatik yaitu tabungan berdasarkan prinsip *wadī'ah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat berdasarkan syarat - syarat yang disepakati.²¹

Manfaat dari BSM Tabungan Simpatik adalah:

- a) Aman dan terjamin.
- b) *Online* di seluruh *outline* BSM.
- c) Bonus bulanan yang diberikan sesuai dengan kebijakan BSM.
- d) Fasilitas *bsm card* yang berfungsi sebagai kartu ATM dan *debit*.
- e) Fasilitas *e-banking* yaitu BSM *mobile banking* dan BSM *net banking*.
- f) Penyaluran *zakat, infaq dan sadaqah*

²¹*Ibid.*, hlm. 4

Adapun persyaratan pembukaan BSM Tabungan Simpatik adalah fotokopi kartu identitas (KTP/SIM/Paspor) Nasabah.²²

Sedangkan karakteristik dari BSM Tabungan Simpatik antara lain:²³

- a) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *wadī'ah*.
- b) Setoran awal minimal Rp 20.000,- untuk pembukaan tanpa menggunakan ATM dan Rp.30.000,- untuk pembukaan dengan ATM.
- c) Setoran berikutnya minimal Rp. 10.000,-.
- d) Saldo minimal Rp. 20.000,-.
- e) Biaya tutup rekening Rp 10.000,-.
- f) Biaya administrasi Rp. 2.000 per rekening perbulan atau sebesar bonus bulanan (tidak mengurangi saldo minimal).

6) BSM Deposito

BSM Deposito adalah investasi berjangka waktu tertentu dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip *muḍārabah mutlaqoh*.

BSM Deposito memiliki manfaat, yaitu:²⁴

- a) Dana aman dan terjamin dan dikelola secara syariah.
- b) Bagi hasil yang *kompetitif* dan dapat dijadikan jaminan pembiayaan.

²²*Ibid.*, hlm. 4.

²³*Ibid.*, hlm. 4.

²⁴*Ibid.*, hlm. 5.

- c) Fasilitas *Automatic Roll Over* (ARO), yaitu dana nasabah akan secara otomatis diputar kembali.

Adapun persyaratan dari BSM Deposito adalah:²⁵

- a) Untuk nasabah perorangan, persyaratannya adalah fotokopi KTP/SIM/Paspor nasabah.
- b) Sedangkan untuk perusahaan, persyaratannya adalah fotokopi KTP Pengurus, Akte Pendirian, SIUP & NPWP.

Sedangkan karakteristik dari BSM Deposito antara lain:

- a) Jangka waktu yang *fleksibel*, yaitu 1, 3, 6 dan 12 bulan.
- b) Dicairkan pada saat jatuh tempo.
- c) Setoran awal minimum Rp. 2.000.000.-.
- d) Biaya Material Rp.6.000.-.
- 7) BSM Giro

BSM Giro merupakan sarana penyimpanan dana dalam mata uang Rupiah untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadī'ah yad zamanah*.²⁶

Manfaat dari BSM Giro adalah sebagai berikut:²⁷

- a) Dana aman dan tersedia setiap saat.
- b) Kemudahan transaksi dengan menggunakan *cek* atau *bilyet / giro*.
- c) Fasilitas *intercity clearing* untuk kecepatan bayar *inkaso (kliring antar wilayah)*.

²⁵*Ibid.*, hlm. 5.

²⁶*Ibid.*, hlm. 6.

²⁷*Ibid.*, hlm. 6.

- d) Fasilitas Bsm *card* sebagai kartu ATM sekaligus debit (untuk perorangan).
- e) Fasilitas pengiriman *account statement* setiap awal bulan.
- f) Bonus bulanan yang diberikan sesuai dengan kebijakan BSM.

Adapun persyaratan dari BSM Giro adalah:²⁸

- a) Untuk nasabah perorangan, persyaratannya yaitu, fotokopi KTP/SIM/Paspor Nasabah.
- b) Sedangkan untuk perusahaan, persyaratannya adalah fotokopi KTP Pengurus, Akte pendirian, SIUP dan NPWP.

BSM Giro memiliki karakteristik antara lain:

- a) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *wadi'ah yad zamanah*.
- b) Setoran awal minimum Rp. 500.000,- untuk nasabah perorangan dan Rp.1.000.000,- untuk perusahaan.
- c) Saldo minimum Rp. 500.000,- untuk perorangan dan Rp.1.000.000,- untuk perusahaan.
- d) Biaya administrasi bulanan untuk perorangan Rp.10.000,- sedangkan untuk perusahaan Rp. 15. 000,-.
- e) Biaya tutup rekening Rp.30.000,-.
- f) Biaya administrasi buku cek / BG Rp.100.000,-.

b. Produk Pembiayaan di Bank Syariah Mandiri Purwokerto

Produk pembiayaan di Bank Syariah Mandiri Purwokerto secara umum di bagi menjadi 2, yaitu pembiayaan *konsumtif* dan pembiayaan

²⁸*Ibid.*, hlm. 6.

produktif. Pembiayaan *konsumtif* merupakan pembiayaan yang bertujuan untuk keperluan konsumsi, sedangkan pembiayaan *produktif* merupakan pembiayaan yang tujuannya untuk investasi atau modal kerja. Produk-produk dari kedua pembiayaan tersebut antara lain:

1) Pembiayaan *konsumtif*

a) BSM Griya (Pembiayaan Pemilikan Rumah)

BSM Griya bertujuan untuk memberikan kemudahan kepada nasabah untuk memiliki rumah idaman sesuai dengan prinsip syariah.²⁹

Adapun keuntungan dari BSM Griya adalah :³⁰

- (1) Angsuran ringan dan tetap hingga jatuh tempo pembiayaan.
- (2) Proses yang mudah dan cepat.
- (3) Jangka waktu pembiayaan yang panjang.
- (4) *Fleksibel autodebet* dari tabungan BSM.
- (5) Bebas biaya *penalty*.
- (6) Bebas biaya *provisi* (ketentuan) dan *appraisal* (penilaian).

Sedangkan persyaratan untuk dapat mengajukan BSM Griya antara lain:

- (1) Karyawan dengan penghasilan tetap (jangka waktu maksimum 15 tahun).

²⁹Wawancara dengan M.Ibnu.S.E, Bisnis Banking Officer BSM KC Cilacap , hari Jumat, 24 Januari 2014, pukul 14.20.

³⁰*Ibid.*

- (2) Wiraswasta dan profesional (jangka waktu maksimum 10 tahun).
- (3) WNI cakap hukum.
- (4) Usia karyawan minimal 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan usia maksimal 55 tahun atau belum pensiun, sedangkan untuk wiraswasta dan professional pada saat jatuh tempo fasilitas pembiayaan usia maksimal 60 tahun.³¹

b) BSM Oto (Pembiayaan Pemilikan Mobil)

BSM Oto merupakan pembiayaan pemilikan mobil yang tujuannya adalah untuk memberikan kemudahan kepada nasabah untuk memiliki pemilikan kendaraan roda empat baik baru maupun bekas dengan sistem *murābahah*.³²

Benefit atau keuntungan dari BSM Oto adalah sebagai berikut:³³

IAIN PURWOKERTO

- (1) Uang muka mulai dari 30% dengan jangka waktu pembiayaan hingga lima (5) tahun.
- (2) Prosesnya mudah dan cepat.
- (3) *Fleksibel* dalam menentukan jenis kendaraan bermotor baik baru maupun bekas.
- (4) Khusus untuk mobil, maksimal mobil pada saat jatuh tempo pembiayaan maksimal 10 (sepuluh) tahun.

³¹*Ibid.*

³²Brosur Produk-Produk Bank Syariah Mandiri Cabang Tahun 2014, bag. BSM Oto.

³³*Ibid.*, bag. BSM Oto.

- (5) Angsuran ringan dan tetap.
- (6) *Margin kompetitif* dan tetap hingga akhir masa pembiayaan.
- (7) Bebas biaya *penalty* (tidak dikenakan denda).

Adapun persyaratan pengajuan BSM Oto yaitu:³⁴

- (1) Cakap hukum.
- (2) Perorangan dengan masa kerja atau usaha minimal 2 (dua) tahun dibidangnya.
- (3) Usia pemohon pada saat pengajuan pembiayaan bermotor (PKB) minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo fasilitas PKB.
- (4) Pengajuan PKB dapat dilaksanakan secara individu atau *kolektif* oleh instansi dimana pemohon bekerja.

c) Pembiayaan Koperasi Pada Anggota

Pembiayaan Koperasi Pada Anggota merupakan fasilitas penyaluran pembiayaan kepada/melalui koperasi karyawan (kopkar) untuk pemenuhan kebutuhan para anggotanya (*kolektif*) yang mengajukan pembiayaan melalui koperasi kepada karyawan³⁵.

Pembiayaan Koperasi Pada Anggota karyawan ini memiliki kelebihan yaitu mengembangkan koperasi karyawan dalam membantu karyawan tetap instansi perusahaan.³⁶

³⁴*Ibid.*, bag. BSM Oto.

³⁵Dokumen Bank Syariah Mandiri Cabang Cilacap Tahun 2013, *Produk-Produk Bank Syariah Mandiri*, hlm.6.

³⁶*Ibid.*, hlm.6.

Adapun persyaratan Pembiayaan Koperasi Pada Anggota antara lain:³⁷

- (1) Kopkar memiliki kelengkapan organisasi sesuai UU No 25 tahun 1992
- (2) Kopkar melaksanakan RAT minimal 2 tahun terakhir dan beroperasi minimal 3 tahun
- (3) Kopkar bertindak sebagai avalist penuh atas penyaluran pembiayaan bank kepada anggota kopkar (nasabah)
- (4) Kopkar telah memiliki laporan keuangan yang baik dan wajar minimal untuk periode 2 tahun terakhir dan profit, kecuali instansi pemerintah
- (5) Perusahaan tempat kopkar bernaung telah beroperasi minimal 5 tahun dan profit
- (6) Perusahaan bersedia untuk melakukan pemotongan gaji pegawai.

IAIN PURWOKERTO

d) BSM Implan

BSM Implan yaitu pembiayaan *consumer* dalam valuta rupiah yang diberikan bank kepada karyawan tetap perusahaan yang pengajuannya dilakukan secara masal, dikoordinasikan serta direkomendasikan oleh perusahaan tersebut.³⁸

Pembiayaan BSM Implan diperuntukan bagi pegawai tetap perusahaan / lembaga pemerintah, BUMN/BUMD, perusahaan

³⁷*Ibid.*, hlm.6.

³⁸*Ibid.*, hlm. 7.

multi nasional, perusahaan besar yang masuk bursa/ *go public*, atau perusahaan swasta yang *bonafide*.³⁹

Keuntungan dari pembiayaan BSM Impalan antara lain:⁴⁰

- (1) Membantu pegawai tetap instansi dalam memenuhi kebutuhan *konsumtif* halal.
- (2) Mengurangi biaya perusahaan untuk pinjaman pegawai.
- (3) Meningkatkan *value* perusahaan dalam persepsi pegawai.

Sedangkan persyaratan pengajuan BSM Implan yaitu:⁴¹

- (1) Instansi / perusahaan harus melakukan PKS (perjanjian kerja sama) dengan BSM.
- (2) Instansi / perusahaan bersedia melakukan pemotongan gaji pegawai tetap instansi.

e) **Pembiayaan Kepada Pensiunan**

Pembiayaan Kepada Pensiun merupakan pembiayaan yang diperuntukan bagi pensiunan, dengan pembiayaan angsuran dilakukan melalui pemotongan uang pensiun bulanan.⁴²

Pembiayaan Kepada Pensiunan memiliki fitur antara lain:⁴³

- (1) Menggunakan akad *murābahah* / *ijārah*.
- (2) Pensiunan PNS / BUMN/ Swasta yang memiliki manfaat pensiun setiap bulan.
- (3) Pada saat jatuh tempo fasilitas usia maksimal 70 tahun.

³⁹*Ibid.*, hlm. 7.

⁴⁰*Ibid.*, hlm. 7.

⁴¹*Ibid.*, hlm. 7.

⁴²*Ibid.*, hlm. 8.

⁴³*Ibid.*, hlm. 8.

Pembiayaan kepada pensiunan di peruntukan bagi individu / perorangan.

Adapaun *benefit* atau keuntungan dari pembiayaan kepada pensiunan adalah :

- (1) *Plafon* maksimal Rp.100.000.000,-.
- (2) Memberikan kesempatan dan kemudahan memperoleh fasilitas pembiayaan kepada pensiun.
- (3) Menjembatani kebutuhan dana yang diperlukan oleh para pensiunan untuk memulai usaha yang *produktif*.
- (4) Menyalurkan pembiayaan agar mampu meningkatkan kualitas hidup pensiunan dengan sistem pembayaran angsuran melalui potong langsung atas uang pensiunan yang diterima setiap bulan⁴⁴.

f) Pembiayaan Talangan Haji

Pembiayaan Talangan Haji merupakan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah/jamaah haji dalam rangka pendaftaran haji untuk memperoleh nomor porsi haji BPIH reguler dan khusus serta pelunasan BPIH khusus.⁴⁵

Pembiayaan Talangan Haji diperuntukan bagi perorangan secara individual maupun *kolektif*.

⁴⁴*Ibid.*, hlm. 8.

⁴⁵*Ibid.*, hlm. 11.

Adapun karakteristik dari Pembiayaan Talangan Haji adalah: ⁴⁶

- (1) Pembiayaan ditetapkan maksimum sampai dengan Rp. 22.500.000,-.
- (2) Jangka waktu talangan pendaftaran haji maksimal 1 tahun.
- (3) Talangan pendaftaran BPIH khusus diberikan dalam IDR kepada jamaah maksimal Rp.30.000.000,-.
- (4) Talangan pelunasan haji khusus diberikan dalam USD kepada PIHK sebesar maksimal kekurangan biaya pelunasan haji khusus.
- (5) *Self financing* pembiayaan haji regular Rp. 2.500.000.
- (6) *Self financing* pembiayaan haji khusus sejumlah kekurangan biaya.

Sedangkan persyaratan pengajuan Pembiayaan Talangan Haji antara lain: ⁴⁷

- (1) Memiliki tabungan bsm, mabrui, dan menyetorkan BPIH melalui cabang BSM.
- (2) Cakap hukum.
- (3) Mempunyai pekerjaan yang tetap dan atau yang menurut penilaian bank diyakini memiliki kemampuan mengembalikan dana talangan haji tepat waktu.
- (4) Bersedia memberikan jaminan sesuai ketentuan bank.

⁴⁶*Ibid.*, hlm. 11.

⁴⁷*Ibid.*, hlm. 11.

Selain itu, persyaratan dokumen dari Pembiayaan Talangan Haji yaitu:⁴⁸

- (1) Mengisi *form* permohonan.
- (2) Fotokopi KTP pemohon.
- (3) Fotokopi KTP suami / istri pemohon (apabila telah menikah).
- (4) Fotokopi kartu keluarga dan surat nikah (apabila sudah menikah)/ urut cerai (bila janda/ duda).
- (5) Memiliki Tabungan BSM Mabruur atas nama yang bersangkutan.
- (6) Surat pernyataan pembatalan keberangkatan dari calon jemaah haji diatas materai Rp. 6.000,-.
- (7) Surat permohonan pengunduran diri dari calon jamaah haji kepada kantor kemenag setempat.
- (8) Surat kuasa pengurusan pembatalan haji bermaterai Rp. 6000,- kepada cabang.

IAIN PURWOKERTO

g) Gadai Emas BSM

Gadai Emas menggunakan manfaat emas untuk mendapatkan dana dengan mudah dan cepat, dalam hal pengobatan, penyelenggarakan hajatan dan kebutuhan lainnya.⁴⁹

Pengikatan dari pembiayaan Gadai Emas ini adalah:

- (1) Prinsip gadai menggunakan *skim qarḍ* dalam rangka *rahn*.

⁴⁸Wawancara dengan Dyah Ayu W. S.S, *Pelaksana Gadai BSM* KC Cilacap, hari Senin, 20 Januari 2014, pukul 16.30.

⁴⁹Brosur Produk-Produk Bank Syariah Mandiri Cabang Cilacap Tahun 2014, bag. Gadai Emas BSM.

- (2) Pengikatan objek gadai menggunakan *skim* gadai.
- (3) Jasa penitipan objek gadai menggunakan *skim ijārah*.

Syarat dan ketentuan untuk pengajuan pembiayaan Gadai Emas BSM adalah sebagai berikut:⁵⁰

- (1) Pembiayaan mulai dari Rp 500.000,-.
- (2) Proses mudah dan cepat.
- (3) Biaya pemeliharaan yang *kompetitif*.
- (4) *Terkoneksi* dengan rekening tabungan.

Adapun persyaratan dari pembiayaan Gadai Emas BSM yaitu:

- (1) Kartu identitas nasabah.
- (2) Jaminan berupa emas perhiasan atau lantakan (*batangan*).

Karakteristik dari pembiayaan Gadai Emas BSM ini adalah:⁵¹

- (1) Berdasarkan prinsip syariah akad *qard* dalam rangka *rahn* akad *ijārah*.
- (2) Biaya *administrasi* barang jaminan dibayar pada saat pencairan
- (3) Biaya pemeliharaan dihitung per 15 hari dan dibayar pada saat pelunasan.
- (4) Cukup dengan membayar biaya pemeliharaan dan administrasi bila sampai dengan 4 bulan belum melunasi pinjaman.

⁵⁰*Ibid.*, bag. Gadai Emas BSM.

⁵¹*Ibid.*, bag. Gadai Emas BSM.

Maksimal pembiayaan dalam Gadai Emas BSM yaitu:⁵²

- (1) Jumlah pembiayaan 85% dari nilai taksiran emas atas barang tanpa memperhitungkan ongkos pembuatannya (untuk perhiasan).
- (2) Jumlah pembiayaan 90% dari nilai taksiran untuk LM (logam mulia).

2) Pembiayaan *Produktif*

Pembiayaan *produktif* menurut fungsinya, pada setiap pembiayaan di bagi menjadi 2 yaitu :⁵³

- a) Pembiayaan *investasi*, berupa pembelian asset tetap, seperti pembelian ruko, gudang dan lain-lain.
- b) Pembiayaan modal kerja, berfungsi untuk menambah perputaran usaha.

Pembiayaan *produktif* menurut besarnya pembiayaan di bagi menjadi 3 yaitu:

- a) Pembiayaan *Komersial*, yaitu pembiayaan diatas 1,5 milyar.
- b) Pembiayaan *Retail*, yaitu pembiayaan antara 100 juta sampai 1,5 milyar.

⁵²*Ibid.*, bag. Gadai Emas BSM.

⁵³Wawancara dengan Devi Indriyanti, RBO BSM KC Cilacap, hari Senin, 13 Januari 2014, pukul 09.00.

- c) Pembiayaan *Mikro*, yaitu pembiayaan antara 2 juta sampai dengan 100 juta.⁵⁴ Produk dari pembiayaan *mikro* di Bank Syariah Mandiri disebut dengan Pembiayaan Warung Mikro.

Pembiayaan Warung Mikro adalah pembiayaan kepada calon nasabah atau nasabah perorangan atau badan usaha untuk membiayai kebutuhan usahanya melalui pembiayaan modal kerja dan atau pembiayaan investasi dengan maksimal *limit* sampai dengan Rp 100.000.000,00,- atau untuk membiayai kebutuhan di luar usahanya (keperluan *konsumtif* untuk membiayai pembelian barang bergerak maupun tidak bergerak, untuk biaya perbaikan rumah, biaya kuliah atau sekolah, biaya pengobatan, pernikahan dan lain-lain) dengan maksimal *limit* Rp 50.000,00 (lima puluh ribu).⁵⁵

Pembiayaan Warung Mikro memiliki beberapa fitur

produk, antara lain:

(1) Pembiayaan Usaha Mikro Tunas (PUM-Tunas)

Pembiayaan Usaha Mikro Tunas (PUM-Tunas) ini diberikan kepada perorangan baik bagi golongan berpenghasilan tetap maupun golongan berpenghasilan tidak tetap serta badan usaha. Jumlah pembiayaan pada PUM-Tunas antara Rp. 2.000.000,- sampai dengan Rp 10.000.000,- dengan

⁵⁴*Ibid.*

⁵⁵Dokumen Bank Syariah Mandiri Cabang Cilacap Tahun 2013, *Produk-produk Bank Syariah Mandiri*, hlm. 1-2.

jangka waktu maksimal 36 bulan. Dengan biaya administrasi Rp 60.000,- termasuk dengan biaya materai atas beban nasabah sedangkan biaya premi asuransi atas beban nasabah. Dengan margin 36 % *efektif per anuitas*.⁵⁶

(2) Pembiayaan Usaha Mikro Madya (PUM-Madya)

Pembiayaan Usaha Mikro Madya (PUM-Madya) ini diberikan kepada perorangan baik bagi golongan berpenghasilan tetap maupun golongan berpenghasilan tidak tetap serta badan usaha. Jumlah pembiayaan antara Rp 10.000.000,- sampai dengan Rp 50.000.000,- dengan jangka waktu maksimal 36 bulan. Dengan biaya administrasi 1% dari *plafon* pembiayaan sedangkan biaya materai atas beban bank, dan premi asuransi, biaya blokir BPKB atas beban nasabah dan biaya notaris atas beban nasabah (jika ada). Dengan margin 32% *efektif per anuitas*.⁵⁷

IAIN PURWOKERTO

(3) Pembiayaan Usaha Mikro Utama (PUM-Utama)

Pembiayaan Usaha Mikro Utama (PUM-Utama) ini diberikan kepada perorangan baik bagi golongan berpenghasilan tetap maupun golongan berpenghasilan tidak tetap serta badan usaha. Limit pembiayaan antara Rp.50.000.000,- sampai dengan Rp.100.000.000,- dengan jangka waktu maksimal 48 bulan. Dengan biaya administrasi

⁵⁶*Ibid.*, hlm. 1-2.

⁵⁷*Ibid.*, hlm. 1-2.

1% (satu per seratus) dari *plafon* pembiayaan sedangkan biaya materai atas beban bank, dan premi asuransi, biaya blokir BPKB atas beban nasabah dan biaya notaris atas beban nasabah (jika ada). Dengan margin 28 % *efektif per anuitas*.⁵⁸

c. Jasa-Jasa Perbankan Lainnya di Bank Syariah Mandiri.

Pelayanan di bidang jasa lainnya di Bank Syariah Mandiri Purwokerto antara lain *Letter of Credit (LC)*, *Western Union*, Bank Garansi, dan juga fasilitas *e-banking*, antara lain:

1) *BSM Card*

BSM Card merupakan kartu yang dapat dipergunakan untuk transaksi perbankan melalui ATM dan mesin debit (*EDC/Electronic Data Capture*).⁵⁹

Manfaat dari *BSM Card* adalah:⁶⁰

a) Kemudahan tarik tunai di seluruh ATM BSM, ATM Mandiri, ATM BCA, ATM Bersama dan ATM Prima.

b) Kemudahan berbelanja di lebih dari 20.000 *merchant* yang menyediakan mesin-mesin EDC Prima BCA & EDC Mandiri antara lain : *carrefour*, *giant*, *hypermart*, toko buku gramedia, alfamart, indomaret, rumah sakit ibu dan anak hermina, apotik kimia farma, SPBU (Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum).

⁵⁸*Ibid.*, hlm. 1-2.

⁵⁹Brosur Produk-Produk Bank Syariah Mandiri Cabang Cilacap Tahun 2014, bag. BSM e-Banking.

⁶⁰*Ibid.*, bag. BSM e-Banking.

c) Program diskon di *merchant-merchant* tertentu.

2) *BSM Mobile Banking GPRS*.

BSM Mobile Banking GPRS merupakan layanan transaksi perbankan (non tunai) melalui *mobile phone* (handphone) berbasis GPRS.⁶¹

Adapun manfaat dari *BSM Mobile Banking GPRS* yaitu:

- a) Kenyamanan bertransaksi kapan saja dan dimana saja.
- b) Kemudahan melakukan transaksi seperti layaknya di ATM.
- c) Biaya pulsa paling murah, kurang dari Rp.50,- per transaksi.
- d) Dapat diaplikasikan pada semua jenis *SIM Card & ponsel* yang menggunakan teknologi GPRS.
- e) Dilengkapi fitur spesial *transfer real time* ke 83 bank dan *transfer* ke bukan pemegang rekening.

BSM Mobile Banking GPRS memiliki fasilitas sebagai berikut :⁶²

- a) Transaksi antar rekening di BSM dan *transfer* rekening antar bank SKN.
- b) *Transfer real time* ke rekening di bank anggota ATM Bersama dan Prima.
- c) *Transfer Uang Tunai* (transfer ke bukan pemegang rekening).
- d) Pembelian pulsa.
- e) Pembayaran premi asuransi dan zakat.
- f) Informasi saldo, mutasi dan sebagainya.

⁶¹*Ibid.*, bag. BSM Mobile Banking dan BSM Net Banking.

⁶²*Ibid.*, bag. BSM Mobile Banking dan BSM Net Banking.

Syarat untuk mendapatkan layanan BSM Mobile Banking GPRS adalah:⁶³

- a) Memiliki rekening tabungan atau BSM Giro.
 - b) Memiliki BSM *Card* yang masih aktif.
 - c) Menggunakan ponsel berfasilitas GPRS.
 - d) Mengisi formulir permohonan BSM Mobile Banking GPRS.
- 3) BSM *Net Banking*

BSM Net Banking merupakan layanan transaksi perbankan (non tunai) melalui internet.⁶⁴

Manfaat dari BSM Net Banking yaitu:

- a) Kenyamanan bertransaksi kapan saja dan di mana saja.
- b) Dapat mengelola sendiri transaksi keuangan.
- c) Pengamanan berlapis untuk setiap untuk yang dilakukan di BSM Net banking.
- d) Dilengkapi fitur spesial *transfer real-time* ke 83 bank dan transfer ke bukan pemegang rekening.

Adapun fasilitas / fitur dari BSM Net Banking antara lain:⁶⁵

- a) *Transfer Real Time* ke rekening di bank anggota ATM bersama dan Prima.
- b) Transfer Uang Tunai (transfer ke bukan pemegang rekening).
- c) Transfer ke bank lain (kliring, Real Time Gross Settlement).

⁶³*Ibid.*, bag. BSM Mobile Banking dan BSM Net Banking.

⁶⁴*Ibid.*, bag. BSM Mobile Banking dan BSM Net Banking.

⁶⁵*Ibid.*, bag. BSM Mobile Banking dan BSM Net Banking.

- d) Pembayaran tagihan (telepon, listrik, dll).
- e) Pembelian pulsa.
- f) Informasi saldo dan data rekening nasabah serta cetak data mutasi transaksi.

Proses pendaftaran untuk mendapatkan BSM Net Banking meliputi:⁶⁶

- a) Mengisi data pribadi pada aplikasi permohonan fasilitas *BSM Net Banking*.
 - b) Menerima PIN *Mailer* yang berisi *key code (user ID, password, PIN Otoritas & Tanda Anggota Nasabah)*.
 - c) Mendatangi lembar tanda terima PIN *mailer key code* dan menyerahkan kembali ke *customer service* untuk proses *aktivasi*.
- 4) *BSM Notifikasi*

BSM Notifikasi adalah layanan untuk memberikan informasi segera dari setiap mutasi transaksi nasabah sesuai dengan jenis transaksi yang didaftarkan oleh nasabah yang dikirim melalui media SMS atau email.⁶⁷

Fitur dari *BSM Notifikasi* yaitu:⁶⁸

- a) Berlaku bagi nasabah perseorangan dan *institusi* / perusahaan
- b) *Notifikasi* transaksi berupa transaksi *debit, kredit* atau *debit* dan *kredit*.

⁶⁶*Ibid.*, bag. BSM Mobile Banking dan BSM Net Banking.

⁶⁷*Ibid.*, bag. Bsm e-Banking.

⁶⁸*Ibid.*, bag. Bsm e-Banking.

- c) *Notifikasi* transaksi disampaikan melalui media SMS dengan sender BSM Center dan email BSMCenter@bsm.co.id
- d) *Notifikasi* dikirim *realtime*
- e) Biaya *notifikasi*

Untuk *notifikasi* melalui sms, biayanya yaitu Rp.300,- / sms, sedangkan untuk *notifikasi* melalui email, tidak dikenakan biaya (gratis).

- f) Pilihan nominal minimal transaksi *notifikasi*

Nominal minimal untuk transaksi *notifikasi* yaitu Rp. 0, Rp.100rb, Rp.200ribu, Rp.300ribu, Rp.400ribu, Rp.500ribu, Rp.1juta, Rp.10juta.

- g) *Notifikasi* dikirim melalui transaksi yang berhasil.
- h) Transaksi yang dikirim melalui *notifikasi* adalah transaksi yang berhasil.

- i) Transaksi yang dikirim melalui *notifikasi* adalah transaksi yang dilakukan melalui cabang, *e-channel* atau transaksi *system*.

5) BSM Call

BSM *Call* adalah layanan transaksi perbankan non tunai cek saldo, *mutasi* rekening dan informasi produk melalui *contact center*, untuk bertransaksi hanya memerlukan biaya telepon lokal ke 14040 atau (021) 29534040.⁶⁹

⁶⁹*Ibid.*, bag. Bsm e-Banking.

Adapun fitur dari BSM *Call* antara lain:⁷⁰

- a) Layanan melalui *phone banking* dengan fitur informasi saldo, 7 mutasi transaksi terakhir, permintaan rekening Koran (via fax/email) dan informasi.
- b) Layanan *agent* meliputi informasi produk, penanganan keluhan, blokir kartu, informasi lokasi ATM / Cabang dan lainnya.
- c) Layanan *multimedia*

Layanan *multimedia* yaitu melalui Email dengan alamat bsmcall@bsm.co.id, melalui facebook dengan nama [bsmcall](#) dan melalui twitter dengan nama akun [@bsmcall](#).

6) BSM ATM

BSM ATM merupakan layanan berupa mesin anjungan tunai mandiri yang dimiliki oleh BSM dimana dapat digunakan oleh nasabah untuk melakukan transaksi tunai maupun non tunai. BSM ATM juga dapat digunakan untuk nasabah dari bank anggota bersama, prima dan *bancard*.⁷¹

⁷⁰*Ibid.*, bag. Bsm e-Banking.

⁷¹*Ibid.*, bag. Bsm e-Banking.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil

1. Tinjauan Tentang Pembiayaan *Murabāhah*

a. Pengertian Pembiayaan *Murabāhah*

Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun oleh lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.¹

Menurut pasal 1 ayat 11 UU No. 10/1998 Tentang perubahan UU No. 7/1992 tentang perbankan :

“Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Murabāhah, adalah istilah dalam fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*profit margin*) yang diinginkan.²

¹ Muhammad, *Manajemen pembiayaan bank syariah*, (Yogyakarta:UPP AMP YKPN), hlm. 17

²Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers,2011).hlm.81

Al- Murābahah berasal dari kata bahasa Arab ialah *Al-rihb* (keuntungan). Ia dibentuk dengan wazan (pola pembentukan kata) mua'falat yang mengandung arti saling. Oleh karenanya, secara terminologi, diartikan dan didefinisikan ialah tambahan terhadap modal.

Adapun arti *murābahah* secara umum adalah, akad jual-beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai dengan jumlah tertentu. Dalam akad *Murābahah*, penjual menjual barang dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual perbedaan antara harga jual dengan harga beli barang disebut dengan Margin keuntungan (*Profit Margin*).³ Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank syari'ah. Jika pihak bank menerima permohonan tersebut, bank harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang. Dalam hal ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Dimungkinkan bagi bank memberikan kuasa pembelian barang kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkannya. Jika demikian, akad jual beli (*murābahah*) harus dilakukan setelah barang-barang secara prinsip menjadi analisis atas penagihan. Dalam Aplikasi bank syari'ah, bank merupakan penjual atas obyek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan

³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bankan Syari'ah : Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001)

barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari *supplier*, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibandingkan dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syari'ah. Pembayaran atas transaksi *Murābahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.

Imam Syafi'i menyatakan pendapatnya bahwa jika seseorang menunjukkan sebuah komoditi kepada seseorang dan berkata: "Belikan sesuatu untukku dan aku akan memberimu keuntungan sekian dan orang itu kemudian membelikan sesuatu untuknya, maka transaksi demikian ini adalah sah.⁴

Dalam kasus *murābahah* contohnya seperti, terjadi jual-beli sesuatu barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang nilainya disepakati oleh kedua belah pihak. Penjual dalam hal ini memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan. Contoh: untuk kebutuhan pembelian mobil, dalam bank konvensional akan dikenakan bunga dan diharuskan membayar cicilan bulanan selama waktu tertentu disektor perbankan, suku bunga yang berlaku, lain dengan halnya di bank syari'ah melainkan menggunakan prinsip jual-beli (*Murābahah*).

Dengan demikian yang dimaksud pembiayaan *murābahah*, adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual-beli di mana bank

⁴ Hakim Abi Atang, *fiqh Perbankan Syari'ah* (Jakarta: Rafika Aditama), Hlm.225-227

membayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. Pembayaran nasabah ini dilakukan secara mencicil/angsur dalam jangka waktu yang telah ditentukan.⁵

Berikut ini merupakan beberapa landasan hukum dari pembiayaan *Murābahah*, yaitu sebagai berikut:

1) Pengaturan dalam Hukum positif, yaitu:

- a) Ketentuan pembiayaan *Murābahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/ DSN-MUI/ IV/ 2000 tentang *Murābahah*.
- b) Pasal 19 Undang-undang Nomor. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *Murābahah*

2) Landasan Syariah

IAIN PURWOKERTO

Murābahah merupakan bagian terpenting dari jual-beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di bank syariah. Jual beli dalam Islam sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT, dalam jual beli juga sangat diharapkan adanya unsur suka sama suka, rela sama rela sebagaimana disebutkan dalam Al-Qur'an dan Hadits Nabi Muhammad SAW.

⁵Mohammad Hoessein, *Aplikasi Akad dalam Operasional Perbankan Syariah, dalam Ekonomi Syariah, pada Kapita Selekta Perbankan Syariah*, Tahun 2006, (Jakarta: Pusdiklat Mahkamah Agung RI), hlm.182

Berikut ini merupakan beberapa landasan hukum syariah *murābahah*, yaitu sebagai berikut:

1) Al-Qur'an.

a) Qs. Al-Baqarah [2]: 275

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ ...

Artinya: .. “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba..(Qs.Al-baqarah (2):275)..”⁶

b) Qs. An – Nisa [4]: 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ....

Artinya: ”Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela denganmu.(Qs.An-Nisa (4):29)..”⁷

2) Al- Hadits

Hadits Nabi riwayat Al- Baihaqi dan Ibnu Majah :

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي)

⁶ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2011), hlm 83.

⁷ *ibid*, hlm 47.

Yang artinya: ..“jual-beli itu harus dilakukan atas dasar suka sama suka.(*H.R.Ibnu Majah*).”⁸

Hadits Nabi riwayat Al-Barzaar dan Al-Hakim :

سُئِلَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ ؟ عَمَلُ
الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ (رواه البزار والحاكم)

Yang artinya: ..”Nabi Muhammad pernah ditanya: Apakah profesi yang paling baik? Rasulullah menjawab: “Usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati..(*H.R Al-Barzaar dan Al-Hakim*), ”⁹

b. Tujuan Pembiayaan *Murabāhah*.

Tujuan pembiayaan bagi bank syariah pada dasarnya terdapat dua jenis tujuan, yang saling berkaitan, yaitu:¹⁰

- 1) *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari suatu usaha yang dikelola bersama nasabah.
- 2) *Safety*, yaitu keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.

⁸DSN,MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, Edisi Pertama, 2001

⁹..*ibid*.

¹⁰Veithzal Rivai & Arvyan Arifin, *Islamic Banking, sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hlm.711.

c. Fungsi Pembiayaan *Murabāḥah*

Pembiayaan mempunyai sifat dan peran yang penting dalam perekonomian. Secara garis besar fungsi pembiayaan *murabāḥah* dalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan adalah:¹¹

- 1) Pembiayaan dapat meningkatkan daya guna (*utility*) dari uang atau modal
- 2) Pembiayaan meningkatkan daya guna barang
- 3) Pembiayaan meningkatkan peredaran uang
- 4) menimbulkan rasa kegairahan berusaha masyarakat
- 5) Pembiayaan sebagai alat stabilisasi ekonomi.
- 6) Pembiayaan sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.

d. Jenis Pembiayaan *Murabāḥah*

Pembiayaan *Murabāḥah* di perbankan syariah dapat dibedakan menjadi dua (2) macam, yaitu *Murabāḥah* tanpa pesanan dan *Murabāḥah* berdasarkan pesanan. Yaitu berikut dari penjelasan.¹²

1) *Murabāḥah* Tanpa Pesanan.

Murabāḥah tanpa pesanan maksudnya, adalah ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank (ba'i) menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murabāḥah* model ini tidak dipengaruhi atau terkait langsung dengan tidaknya pesanan atau

¹¹Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, .

¹²Bagya Agung Prabowo, SH.M.Hum, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 20120, hlm34-38.

pembeli. Pada prinsipnya dalam transaksi *murābahah* pengadaan barang menjadi tanggung jawab bank sebagai penjual. Bank menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjual belikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak, sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi jual beli *murābahah* dilakukannya.

2) *Murābahah* Berdasarkan Pesanan

Murābahah berdasarkan pesanan maksudnya, adalah suatu penjualan dimana dua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, dimana pemesan (nasabah) meminta bank untuk membeli asset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak nasabah tersebut. Nasabah menjanjikan kepada bank untuk membeli asset yang telah dibeli dan memberikan keuntungan atas pesanan tersebut. Janji pemesan di dalam *murābahah* berdasarkan pesanan bersifat mengikat dan bisa bersifat tidak mengikat. Bersifat mengikat, yaitu artinya *murābahah* berdasarkan pesanan tersebut mengikat untuk dibeli oleh nasabah sebagai pemesan. Sedangkan bersifat tidak mengikat, yaitu walaupun nasabah telah melakukan pemesanan barang, namun nasabah tidak terikat untuk membeli barang tersebut.

Sedangkan syarat-syarat yang harus ada dalam setiap transaksi pembiayaan *Murābahah*, yaitu:¹³

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- 3) Kontak harus bebas dari riba.
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

2. Tinjauan Pembiayaan bermasalah

a. Pengertian pembiayaan bermasalah

Pengertian pembiayaan bermasalah adalah ketidaksediaan debitur untuk melunasi atau ketidak sanggupannya untuk memperoleh pendapatan yang cukup untuk melunasi pembiayaan yang telah disepakati.¹⁴ Adapun pendapat lain tentang pembiayaan bermasalah adalah “ suatu kondisi pembiayaan, dimana ada suatu penyimpangan utama dalam pembayaran kembali pembiayaan yang menyebabkan kelambatan dalam pengembalian, atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan potensial loss” secara garis besar penyebab terjadinya

¹³Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani,2001), hlm.102.

¹⁴Hasil wawancara Teguh Sutadi, AMWM, BMS Kc.Cilacap, Tanggal 21 januari 2014, 16:00 WIB

permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan akad adalah adanya Wanprestasi, keadaan memaksa, perbuatan melawan Hukum.¹⁵

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian “pembiayaan bermasalah”. Begitu juga istilah *Non Performing Financing* (NPF) untuk fasilitas pembiayaan maupun istilah *Non Performing Loan* (NPL) untuk fasilitas kredit tidak dijumpai dalam peraturan-peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia. Namun dalam setiap Statistik perbankan syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia dapat dijumpai istilah *Non Performing Financing* (NPF) yang diartikan sebagai “*Pembiayaan Non Lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan macet*”.

b. Penggolongan Kolektabilitas Pembiayaan

Sebagai contoh untuk produk *murabahah*, dari aspek kemampuan membayar angsuran nasabah maka pembiayaan digolongkan kepada¹⁶ :

1) Lancar **IAIN PURWOKERTO**

Apabila pembayaran angsuran tepat waktu, tidak ada tunggakan sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, serta dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

¹⁵Dewi Nurul Musjtri dan Fadila Fitriyanti, 2008, *Hukum Perbankan Syariah dan takaful (dari teori ke praktik)*, (Yogyakarta, Lab Hukum UMY)

¹⁶ Prof. Dr. H. Faturrahman Djamil, M.A. *penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.69

2) Dalam perhatian Khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prinsipil.

3) Kurang Lancar

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari, penyampaian laporan keuangan tidak teratur dan meragukan, dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat, terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang, dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

4) Diragukan

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 (seratus delapan puluh) hari sampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan

lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang.

5) Macet

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 (dua ratus tujuh puluh) hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dan atau pengikatan agunan tidak ada.

Tabel: Contoh Kriteria Penilaian Kualitas Pembiayaan dari Segi Kemampuan Bayar Berdasarkan Kelompok Produk Pembiayaan¹⁷

Jenis pembiayaan	Lancar	D P K	Kurang Lancar	Diragukan	Macet
Murabahah, Isthisna, Qardh, Multijasa	Pembayaran angsuran tepat waktu dan tidak ada tunggakan setara sesuai dengan persyaratan akad	Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin s.d 90 hari	Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90hari s.d 180 hari	Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari s.d 270 hari	Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 hari

IAIN PURWOKERTO

c. Sebab- sebab terjadinya pembiayaan bermasalah/ Macet

Sebab-sebab terjadinya pembiayaan bermasalah dapat berasal dari pihak bank, pihak nasabah, pihak intern dan eksternal, yaitu sebagai berikut:¹⁸

Dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992. UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan maupun dalam penjelasan 37 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah antara lain

¹⁷ Buku Cetak standar operasional perbknan (SOP), Bank Syariah Mandiri Kc.Cilacap.

¹⁸Ibid, hlm.72

dinyatakan bahwa kredit/pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat:

Apabila bank tidak memperhatikan asas pembiayaan yang sehat dalam menyalurkan pembiayaannya, maka akan timbul berbagai risiko yang harus ditanggung oleh bank antara lain:

- 1) Utang/kewajiban pokok pembiayaan tidak dibayar
- 2) Margin/Bagi hasil/ fee tidak dibayar
- 3) Membengkaknya biaya yang dikeluarkan
- 4) Turunnya kesehatan pembiayaan (*finance soundness*)

Risiko-risiko tersebut dapat mengakibatkan timbulnya pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financings/ NPFs*) yang disebabkan oleh faktor Intern bank.

Secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor intern dan faktor-faktor ekstern. Faktor *intern*, adalah faktor yang ada di dalam perusahaan sendiri, dan faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial. Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, dan permodalan yang tidak cukup. Sedangkan faktor *eksternal*, adalah faktor-

faktor yang berada diluar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan dalam kondisi perekonomian dan perdagangan, perubahan-perubahan teknologi, dan lain-lain.

d. Penanganan dan Penyelesaian Pembiayaan Murābahah

Hubungan hukum antara nasabah dengan bank syariah akan berjalan dengan baik dan lancar jika para pihak mentaati apa yang telah mereka sepakati dalam akad yang mereka buat. Namun jika salah satu pihak lalai atau melakukan kesalahan dalam pemenuhan kewajibannya maka pelaksanaan akad akan mengalami hambatan atau permasalahan bahkan dimungkinkan mengalami kemacetan

Secara garis besar penyebab terjadinya permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan akad adalah¹⁹:

1) Adanya Wanprestasi (default)

Wanprestasi adalah suatu keadaan ketika debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya karena kesalahannya dan si debitor telah

ditegur (disomatie). Adapun bentuk bentuk wanprestasi dapat dikelompokan menjadi lima kategori:

- a) Debitur memenuhi sebagian prestasi
- b) Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasinya
- c) Debitur terlambat di dalam melakukan prestasinya
- d) Debitur keliru di dalam melaksanakan prestasinya
- e) Debitur melaksanakan sesuatu yang dilarang di dalam akad

¹⁹Dewi Nurul Musjtari dan Fadila Fitriyanti, Op. Cit., hlm.133

Dalam pelaksanaan akad pada praktik perbankan syariah, permasalahan yang muncul antara lain:

- a) Komplain tidak sesuai dengan penawaran
- b) Komplain tidak sesuai spesifikasinya
- c) Komplain tidak sesuai dengan waktu
- d) Komplain tidak sesuai dengan aturan main yang diperjanjikan
- e) Komplain dengan layanan dan alur birokrasi yang tidak masuk dalam draft akad
- f) Komplain dengan lambatnya proses kerja.

Dalam hal terdapat permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan akad, maka para pihak akan mencari penyelesaian terhadap permasalahan dalam pelaksanaan yang dihadapinya. Secara garis besar upaya penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan akad disebut juga dengan penanganan permasalahan, yang dikelompokan dalam 2 (dua) tahap yaitu penyelamatan dan penyelesaian.²⁰

1) Upaya penyelamatan

Tahap pertama disebut dengan upaya penyelamatan. Dalam tahapan ini cenderung dan lebih fokus pada upaya tercapainya pembayaran kembali pembiayaan dengan semestinya dengan cara, yaitu sebagai berikut:

- a) *Cash collection* (penagihan secara intensif), merupakan upaya penagihan secara intensif yang dilakukan bank ke nasabah. Bank

²⁰Dewi Nurul M dan Fadia, Op. Cit., hlm.134

menghubungi nasabah dan menggunakan pendekatan persuasif dalam membicarakan masalah penyelesaian pembiayaan.

b) *Rescheduling* (penjadwalan kembali), merupakan upaya penyelamatan pembiayaan yang hanya menyangkut perubahan jadwal pembayaran pokok margin dan / jangka waktu pembiayaan.

c) *Reconditioning* (persyaratan kembali), atau merupakan upaya penyelamatan pembiayaan dengan cara mengubah sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembiayaan, jangka waktu/persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum pembiayaan.

d) *Restructuring* (penataan kembali) atau yang dikenal pula dengan tahapan pemenuhan atas prestasinya, yaitu merupakan upaya yang dilakukan bank untuk menata kembali atau merestrukturisasi pembiayaannya agar nasabah dapat memenuhi kewajibannya.

Tindakan ini dapat diberikan kepada nasabah yang mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya, yang berdasarkan pembuktian secara kuantitatif merupakan alternatif yang baik.

2) Upaya penyelesaian Pembiayaan

Tahapan kedua, penyelesaian pembiayaan cenderung terfokus pada tindakan untuk mengupayakan pembayaran kembali pembiayaan dengan mengeksekusi agunan, baik dengan melakukan pencairan *cash collateral*, penagihan kepada penjamin, pengambilalihan agunan

oleh bank sendiri, penjualan sukarela atau penjualan secara agunan melalui lelang.

- e. Penyelamatan pembiayaan bermasalah dalam pembiayaan *Murābahah* di Bank Syari'ah Mandiri KC. Cilacap

Pada hakekatnya pembiayaan *murābahah* di Bank Syariah Mandiri KC. Cilacap pembiayaan *Murābahah* bentuk pesanan mengikat. Hal ini dilakukan pada saat ada pesanan dari nasabah (*Murābahah* pesanan mengikat), yang di mana bank tersebut sebagai pelaku penjual mengadakan pemesanan barang sesuai dengan yang dipesan oleh nasabah sebagai pihak pembeli tersebut. Dalam penjelasan ditegaskan yang dimaksud secara prinsip barang milik bank dalam *wakalah* pada akad *murābahah* adalah adanya aliran dana yang ditunjukkan kepada pemasok barang atau dibuktikan dengan kwitansi pembelian.

Bank Syariah Mandiri KC. Cilacap dalam penyelamatan pembiayaan *Murābahah* bermasalah dilakukan *restrukturisasi* pembiayaan, *restrukturisasi* pembiayaan, adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, *restrukturisasi* tersebut dapat berupa (*rescheduling*, *reconditioning*). Penanganan pembiayaan bermasalah melalui restrukturisasi hanya dapat dilakukan terhadap pembiayaan kategori NPF.

Penyelamatan pembiayaan bermasalah dalam Bank Syariah Mandiri, yaitu dapat dilakukan dengan cara *rescheduling*. *Rescheduling*

(penjadwalan kembali), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran dalam melunasi kewajiban pembiayaannya ke bank tersebut. Perpanjangan jangka waktu pembiayaan disesuaikan hasil analisis terhadap kemampuan nasabah, perpanjangan jangka waktu yang diberikan maksimal 3 (tiga) tahun, dengan total jangka waktu termasuk perpanjangan maksimal 10 (sepuluh) tahun, dengan ketentuan nasabah tetap berkewajiban untuk melunasi seluruh hutang pokok dan margin sesuai yang ditetapkan di awal akad sehingga harga jual tidak berubah, nasabah tetap dikenakan biaya tunggakan atas keterlambatannya sesuai ketentuan yang berlaku dari harus dilunasi pada awal restrukturisasi, nasabah juga dikenakan biaya restrukturisasi terkait dengan restrukturisasi, pembayaran biaya restrukturisasi dapat dilakukan sekaligus di awal perpanjangan pembiayaan atau diangsur selama sisa jangka waktu pembiayaan.²¹

Tabel: Tindakan penanganan pembiayaan bermasalah melalui restrukturisasi dibagi menjadi 3 (tiga) kategori, yaitu:²²

Kategori	Keterangan
R.1	Tindakan penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan cara penjadwalan kembali (<i>rescheduling</i>)
R.2	Tindakan penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan

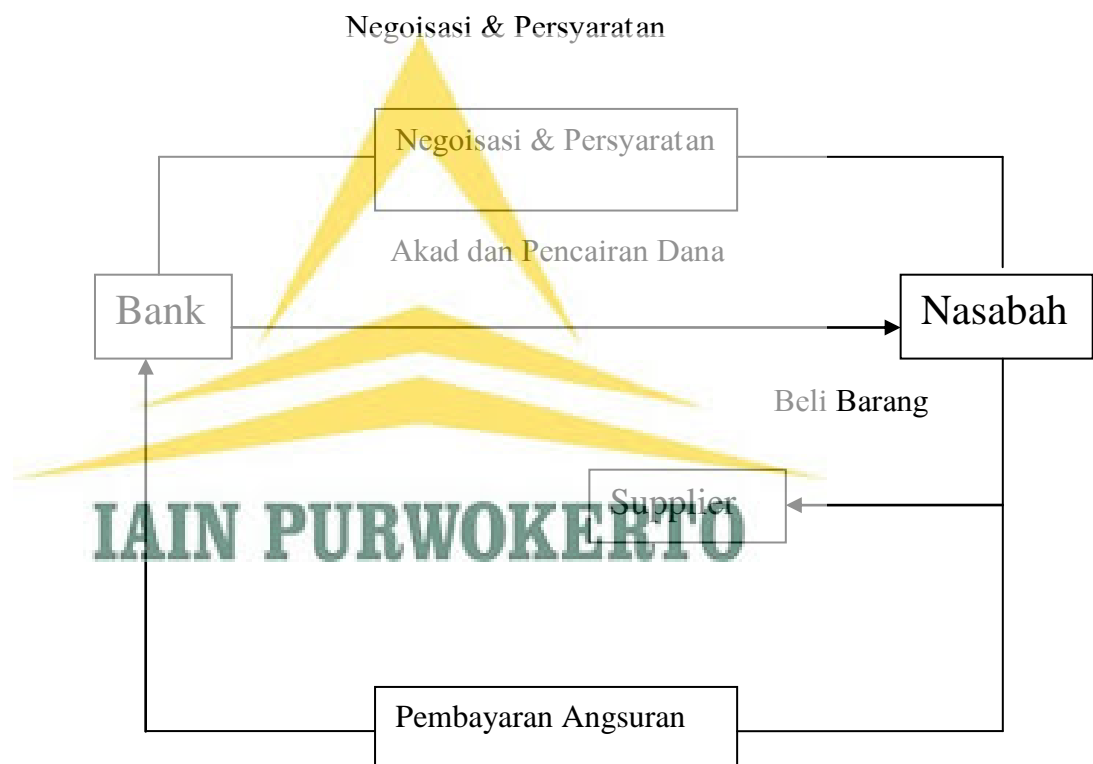
²¹Hasil wawancara Teguh Sutadi, AMWM, BMS Kc.Cilacap, Tanggal 23 januari 2014, 16:15

²²Buku Cetak standar operasional perbknk (SOP), Bank Syariah Mandiri Kc.Cilacap.

	cara persyaratan kembali (<i>reconditioning</i>)
R.3	Tindakan penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan cara kombinasi antara <i>rescheduling</i> , <i>reconditioning</i> , dan <i>restructuring</i> (penataan kembali)

Adapun mekanisme pembiayaan *murābahah* di Bank Syariah Mandiri kantor Cilacap dapat dilihat pada skema dibawah ini.

Gambar



Jadi implementasi penyelesaian nasabah wanprestasi dalam pembiayaan *murābahah* bermasalah di Bank Syariah Mandiri dilakukan sesuai dengan ekonomi Islam, yaitu berlandaskan konsep keseimbangan,

kehendak, bebas dan tanggung jawab dalam etika bisnis Islam.²³ Konsep keseimbangan yang diterapkan di Bank Syariah Mandiri Kc. Cilacap adalah secara adil dalam menyelesaikan nasabah wanprestasi dalam pembiayaan murābahah, yaitu dalam penjualan barang jaminan apabila dari hasil penjualan barang jaminan melebihi sisa angsuran nasabah, maka bank akan mengembalikan kepada nasabah, dan apabila dari hasil penjualan barang jaminan belum menutupi sisa hutang nasabah kepada bank, maka nasabah masih mempunyai kewajiban untuk menyelesaikan pembayarannya. Konsep kehendak bebas yang diterapkan oleh Bank Syariah Mandiri Kc. Cilacap, adalah dalam langkah-langkah menyelesaikan nasabah wanprestasi.

Dalam menyelesaikan nasabah wanprestasi yang pertama kali dilakukan dengan cara perpanjangan jangka waktu angsuran, kemudian apabila setelah dilakukan perpanjangan jangka waktu angsuran nasabah masih wanprestasi, dilakukan penarikan barang jaminan dan penjualan barang jaminan dengan dasar persetujuan dari nasabah tersebut²⁴. Di sini Bank Syariah Mandiri Kc. Cilacap bertindak berdasarkan aturan-aturan moral. Sedangkan konsep tanggung jawab yang diterapkan dalam penyelesaian nasabah wanprestasi, yaitu Bank Syariah Mandiri Kc. Cilacap dalam menyelesaikannya hanya melakukan tindakan-tindakan yang telah dimuat dalam akad perjanjian dan atau persetujuan nasabah.

²³Muhammad, *Etika Bisnis Islam*, (Yogyakarta: UPP AMPYKPN, 2004), hlm. 66.

²⁴Hasil wawancara Teguh Sutadi, AMWM BSM Kc. Cilacap dan Soffan Ahmad, KWM BSM Kc. Cilacap, tgl 16 Januari 2014, 15.30 Wib

Jadi, Bank Syariah Mandiri Kc. Cilacap dalam penyelesaian nasabah wanprestasi berlandaskan konsep ekonomi Islam, sehingga tidak ada salah satu pihak yang dirugikan baik nasabah maupun pihak Bank Syariah Mandiri Kc. Cilacap tersebut.

3. Tinjauan Tentang Obyek Hak Tanggungan sebagai jaminan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain.

Dasar hukum

Hak tanggungan menurut ketentuan pasal 1 butir 1 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah:

IAIN PURWOKERTO

“Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”

Jelas bahwa keabsahan dan eksistensi dari Hak Tanggungan yang diberikan dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan bergantung sepenuhnya pada keabsahan atau eksistensi dari perikatan pokok yang

pembayaran utangnya dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut. Jadi tidak mungkin dalam suatu perjanjian pemberian Hak Tanggungan dapat terjadi kekhilafan mengenai hakikat dari kebendaan yang dijamin oleh nasabah tersebut, atau yang berhubungan dengan piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.²⁵

b. Obyek Hak Tanggungan

Benda yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan dapat berupa tanah dan benda atau hasil karya yang terkait dengan tanah. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, adalah tanah dengan status: Hak milik, Hak Guna usaha, Hak Guna bangunan, Hak Pakai di atas Tanah Negara, dan tanah Hak Pengelolaan. Hak kepemilikan tanah eks hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi/ konversinya belum dilaksanakan seperti girik, petuk, ketitir, dan lain-lain dapat juga dijadikan obyek Hak Tanggungan dengan ketentuan pembebanannya dilakukan bersama dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.²⁶

Pembebanan Hak Tanggungan dapat meliputi juga benda-benda yang terkait dengan tanah dengan memperjanjikannya dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan, seperti:

- 1) Bangunan yang berada di atas tanah maupun di bawah permukaan tanah obyek Hak Tanggungan (basement)

²⁵Kartini Muljadi dan Gunawan widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, (Jakarta:Kencana, 2005), hlm. 39

²⁶Bagya Agung Prabowo, SH. M.Hum, *ibid*, hlm.95

- 2) Suatu rumah susun atau apartemen yang berada diatas tanah obyek Hak Tanggungan (Hak milik, Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan, hak pakai di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan)
- 3) Tanaman yang tumbuh diatas tanah obyek Hak Tanggung
- 4) Mesin-mesin yang tertanam dalam fondasi tanah obyek Hak Tanggungan
- 5) Hasil karya lainnya yang merupakan suatu kesatuan dengan hak atas tanah obyek Hak Tanggungan dan secara hukum dianggap sebagai benda yang tidak bergerak

c. Pemberian Hak Tanggungan

Ketentuan yang mengatur mengenai pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditemukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 10, yaitu Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang diuangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku²⁷. Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan,

²⁷Kartini Muljadi- Gunawan Widjaja, Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan, (Jakarta: Kencana, 2005), Hlm. 17

sebagai pembuktian dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan tersebut, maka akta-akta yang dibuat PPAT merupakan akta *autentik*.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menentukan pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat dengan SKMHT, yang berbentuk akta *autentik*. Pembuatan SKMHT selain kepada notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Agar pembebasan Hak Tanggungan dapat dilakukan secara hukum dan mengikat bagi para pihak maka pemberiannya harus melalui tiga fase sebagai berikut:²⁸

- 1) Pembuatan perjanjian kredit biasanya sebagai perjanjian pokok yang di dalamnya terdapat janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit
- 2) Pembuatan Akta Pemberiaan Hak Tanggungan (APHT) yang menunjukkan pada perjanjian pokok dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya mencakup tempat di mana hak atas tanah berada

²⁸Bagya Agung Prabowo, SH. M.Hum, *ibid*, hlm.96

3) Pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan (BPN) pendaftaran merupakan syarat mutlak lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Sebagai bukti pendaftaran Hak Tanggungan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) oleh kantor pertanahan dimana sertifikat tersebut memuat irah-irah “Demi Ketuhanan yang Maha Esa” sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan.

d. Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT)

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperkenankan menggunakan surat kuasa memasang Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui SKMHT maka kuasa yang diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir sebab apapun kecuali kuasa tersebut telah dijalankan atau telah habis jangka waktunya²⁹.

Ketentuan formal mengenai bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dilihat dalam rumusan Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian berarti SKMHT yang tidak dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT tidaklah berlaku sebagai SKMHT³⁰.

²⁹.*ibid*, hlm.96

³⁰Kartini Muljadi- Gunawan Widjaja, *ibid*, hlm 191

Selanjutnya ketentuan materiil, yang harus dimuat dalam SKMHT dapat ditemukan dalam pasal 15 ayat 1 Hak Tanggungan, yang menentukan bahwa SKMHT yang dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT tersebut harus mempunyai persyaratan sebagai berikut:

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi
- 3) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Ini berarti SKMHT adalah suatu surat kuasa yang benar-benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebaskan Hak Tanggungan semata-mata. Dalam SKMHT telah memenuhi syarat formal dan syarat substansi (materiil), maka ketentuan pasal 15 ayat 2 Undang-undang Hak Tanggungan menentukan bahwa kuasa untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya, yaitu karena:³¹

- 1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan

³¹Kartini Muljadi- Gunawan Widjaja, ibid, hlm 193

- 2) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan.

e. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu:³²

- 1) Melalui penjualan di bawah tangan. Penjualan di bawah tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima Hak Tanggungan jika cara demikian dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan para pihak. Pelaksana penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah melewati 1 (satu) bulan sejak diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- 2) Melalui kekuatan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial (irah-irah “Demi Ketuhanan Yang Maha Esa”) dengan cara mengajukan permohonan eksekusi Hak tanggungan kepada Pengadilan Negeri yang memperoleh kekuatan hukum tetap.
- 3) Melalui kekuasaan penerima Hak Tanggungan sendiri (parate eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT). Eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri (parate eksekusi) dengan cara mengajukan

³²Bagya Agung Prabowo, SH. M.HUM, *ibid*, hlm.97

permohonan lelang eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan langsung ke kantor Lelang Negara.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan, yaitu:³³

“apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjual tersebut”.

Hak dari pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, adalah hak yang semata-mata diberikan oleh undang-undang. Walau demikian tidaklah berarti hak tersebut demi hukum ada, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah.

f. Penghapusan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:³⁴

1) Hapus atau lunasnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikatan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.

³³Kartini Muljadi- Gunawan Widjaja, ibid, hlm 248

³⁴.ibid, Bagya Agung Prabowo, SH. M.Hum, ibid, hlm.98

Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

- 3) Pembersihan sisa nilai Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang dijual dalam pelelangan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri.

Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

- 4) Hapusnya Hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hak atas Tanah dapat hapus karena sebab-sebab yang ditentukan UUPA antara lain karena pencabutan hak oleh negara, hapus jangka waktunya (Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan) karena pelepasan hak oleh pemiliknya, tanahnya musnah.

- g. Teknis kedudukan jaminan dalam Pembiayaan *Murābahah* pada Bank Syariah Mandiri Kc.Cilacap.

Dalam praktek keseharian Perbankan Syariah di Indonesia, yang mengatur hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah (pembiayaan dan penyimpan dana) diatur berdasarkan kitab Undang-

undang Hukum Perdata. Termasuk didalamnya mengenai jaminan, bentuk-bentuk jaminan yang berlaku.³⁵

Didalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Pasal 1 angka 26 mendefinisikan jaminan (agunan), yaitu “*Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/ atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas*”. Ketentuan jaminan di perbankan syariah tidaklah berbeda dengan jaminan (agunan) yang diterapkan di bank konvensional, di mana di bank konvensional jaminan yang digunakan pun, adalah benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Salah satu syarat dari beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon musytari dalam pembiayaan *murābahah* adalah adanya jaminan/agunan. Jaminan disini pada umumnya dapat berupa benda bergerak maupun benda tetap, untuk benda bergerak dalam pengikatannya menggunakan jaminan fidusia, sedangkan untuk benda tetap dalam pengikatannya menggunakan Hak Tanggungan.

Dalam praktek di Bank Syariah Mandiri Kc.Cilacap, jaminan yang diminta oleh pihak bank dalam pembiayaan *murābahah*, adalah berupa benda tetap (hak atas tanah), hal ini karena untuk mempermudah proses eksekusi dan lelang atas benda jaminan ketika terjadi kerugian dan pembiayaan macet (*non performing loan*).³⁶ Keberadaan jaminan dalam

³⁵Bagya Agung Prabowo, SH. M.Hum, ibid, hlm.99

³⁶Hasil wawancara Soffan Ahmad, KWM, BSM Kc.Cilacap, Tanggal 21 januari 2014, 14.00

suatu pembiayaan adalah hal yang mutlak harus ada, dan harus disediakan oleh pihak nasabah. Pihak bank tidak akan mengabulkan permohonan pembiayaan apabila nasabah tidak mempunyai benda jaminan yang digunakan untuk menjamin atas biaya yang dikeluarkan oleh bank. Meskipun nasabah mempunyai telah mempunyai benda jaminan, namun apabila nilai benda jaminan tersebut tidak mencukupi untuk menutup (*men-cover*) atas jumlah nilai dari pembiayaan yang dikeluarkan oleh pihak bank maka sudah dapat dipastikan permohonan pembiayaan nasabah tidak dikabulkan.

Dalam hal nasabah tidak memenuhi kewajibannya, bank dapat membeli sebagian atau seluruh benda jaminan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik benda jaminan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik benda jaminan, dengan ketentuan benda jaminan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Pembelian benda jaminan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah. Dalam hal bank sebagai pembeli benda jaminan nasabah, maka status bank (bank syariah) adalah sama dengan pembeli.

Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang sering terjadi di perusahaan perbankan, diantaranya adalah mengenai proses pengosongan rumah karena eksekusi

diprioritaskan pada rumah yang sudah dalam keadaan kosong serta adanya perbedaan penafsiran jumlah hutang tertentu yang tercantum dalam grosse akta pengakuan hutang, yaitu adanya ketidaksesuaian besarnya jumlah hutang apakah sudah dihitung dengan bunga atau belum karena apabila belum, maka hanya jumlah hutang tertentu itu saja yang dapat dieksekusi sedangkan untuk hutang bunga penagihannya harus melalui gugatan biasa adanya perubahan jumlah hutang yang telah berubah yang disebabkan oleh jumlah hutang tertentu yang tercantum dalam grosse akta pengakuan hutang telah dicicil atau dilunasi sebagian tetapi hal tersebut jarang sekali terjadi³⁷.

Terdapat kesenjangan antara pedoman/acuan (*das sollen*) dengan praktik (*das sein*) dalam hal kedudukan jaminan dalam pembiayaan *murābahah*. Ketentuan aturannya menyatakan bahwa kedudukan jaminan dalam pembiayaan *murābahah* bukanlah untuk *men-cover* kerugian yang mungkin terjadi atas nilai modal yang dikeluarkan oleh pihak bank serta jaminan bukanlah syarat wajib dari suatu pembiayaan *murābahah*, jaminan hanya diperbolehkan agar nasabah serius dengan pesannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan dimuka. Namun dalam prakteknya jaminan merupakan salah satu keharusan di mana apabila suatu pembiayaan *murābahah* diadakan dengan tanpa adanya jaminan maka pembiayaan tersebut tidak akan dikabulkan oleh pihak bank dan besarnya

³⁷Ibid Teguh Sutadi, AMWM, BSM Kc.Cilacap

jaminan harus *men-cover* nilai atas modal yang dikeluarkan oleh bank serta resiko kerugian-kerugian yang mungkin terjadi³⁸.

B. Pembahasan

1. Penanganan Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah dalam Teknis pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan jika terjadi Wanprestasi

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis teliti, Apabila debitor wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan pihak bank tidak langsung melakukan eksekusi, akan tetapi tetap berusaha melakukan pendekatan persuasif terhadap nasabah. Pendekatan ini dilakukan agar sedapat mungkin diperoleh penyelesaian pembiayaan bermasalah secara damai tanpa melalui eksekusi³⁹. Selama penagihan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan kesepakatan antara bank dan nasabah debitor, penagihan kredit melalui proses litigasi di Pengadilan tidak akan dilakukan oleh bank. Proses litigasi hanya akan ditempuh oleh bank apabila nasabah debitor beritikad tidak baik, yaitu tidak menunjukkan kemauan baik untuk melunasi pembiayaan itu, sedangkan nasabah debitor sebenarnya masih mempunyai harta kekayaan lain yang tidak dapat dikuasai bank atau sengaja disembunyikan atau mempunyai sumber-sumber lain untuk menyelesaikan pembiayaan macetnya/bermasalah. Dari ketentuan diatas, maka terdapat 3 (tiga) cara eksekusi obyek Hak Tanggungan yaitu, *pertama* Parate Eksekusi

³⁸, Bagya Agung Prabowo, SH. M.HUM, *ibid*, hlm.103

³⁹Hasil Wawancara Agung Wibowo, Kepala Cabang, BSM,KC.Cilacap, Tanggal 8 Januari 2014, 16.00 WIB

Hak Tanggungan, *kedua* Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan dan *ketiga* Penjualan sukarela dibawah tangan. Adapun ketiga bentuk eksekusi jaminan Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut, adalah sebagai berikut:

a. Parate eksekusi Hak Tanggungan

Apabila debitur wanprestasi, maka pihak bank tidak perlu lagi mengajukan gugatan kepada debitornya melalui Pengadilan Negeri, tapi cukup meminta penetapan/fiat ketua pengadilan untuk mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan. Dalam hal ini sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse akta sepanjang mengenai hak atas tanah. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, sesungguhnya tidak memerlukan fiat pengadilan akan tetapi ketentuan mengenai fiat/penetapan pengadilan masih sering dipersoalkan baik oleh bank selaku kreditor/pemegang Hak Tanggungan maupun Pengadilan Negeri. Untuk itu alangkah baiknya Pengadilan Negeri dilibatkan pada awal kredit, dalam hal mengeluarkan Rekomendasi kepada debitur pada saat pihak bank/kreditor merealisasikan perjanjian kredit tersebut. Adapun bunyi dari rekomendasi itu adalah sebagai berikut:

- 1) Debitur ini layak untuk mendapatkan kredit/pembiayaan dari bank;

- 2) Debitor akan bertanggung jawab apabila wanprestasi, akan diserahkan kepada KP2LN untuk dijual secara lelang dengan menggunakan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

b. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan

Eksekusi dengan menggunakan titel eksekutorial ini termasuk eksekusi dengan pertolongan hakim yang diatur dalam Pasal 224 HIR. Sebelum sampai pada pelelangan umum, maka sebelumnya terdapat beberapa tahapan yang ditempuh dalam pelaksanaan titel eksekutorial ini. Tentang cara pengajuan eksekusi Hak Tanggungan dalam prakteknya adalah diajukan secara tertulis, permohonan eksekusi tersebut ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Bagi orang-orang yang tidak mampu dapat juga dilayani asalkan orang tersebut membawa surat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang. Sebelum suatu eksekusi itu dijalankan, maka ada beberapa hal yang perlu dilakukan oleh Pengadilan Negeri, yaitu:⁴⁰

- 1) Anmanning (teguran), adalah Dalam prakteknya peneguran ini dapat dilakukan sampai 2 atau 3 kali peneguran kepada pihak yang dikalahkan.
- 2) Sita eksekusi, adalah jika sudah lewat waktu 8 hari setelah peneguran tersebut dan pihak debitor pemberian Hak tanggungan belum juga menjalankan atau mau memenuhi isi putusan atau jika debitor tersebut sudah dipanggil untuk ditegur dengan patut tidak juga menghadap

⁴⁰*ibid* Hasil Wawancara Agung Wibowo, Kepala Cabang, dan Teguh Sutadi, AMWM BSM Kc. Cilacap, Tanggal 8 Januari 2014, 16.00 WIB

ketua Pengadilan Negeri, maka ketua Pengadilan Negeri karena jabatannya memberi perintah kepada panitera pengganti atau juru sita pengganti dengan suatu surat penetapan supaya menyita barang-barang orang yang dikalahkan (debitor) atau barang-barang yang menjadi obyek Hak Tanggungan, guna kepentingan menjalankan putusan lebih lanjut, penyitaan ini disebut eksekusi. Dalam praktek sita eksekutorial itu dilakukan oleh panitera atau juru sita menjalankan eksekusi, dan yang bersangkutan memberitahukan kepada pejabat setempat di mana eksekusi akan dilaksanakan.

- 3) Pelelangan, Pada dasarnya pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan di muka umum atau melalui lelang (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dasar pikirannya adalah, bahwa diperkirakan melalui surat penjualan lelang terbuka, dapat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bisa diharapkan akan memacu peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran. Ini merupakan salah satu wujud bagi perlindungan undang-undang kepada pembeli jaminan. Setelah dilakukan pelelangan, maka pejabat kantor lelang membuat berita acara pelelangan, panitera atau jurusita yang ikut dalam pelelangan tersebut juga membuat berita acara pelelangan. Setelah pelelangan selesai dilaksanakan, kepada pihak yang barang tetap dilelang wajib meninggalkan barang tetap tersebut dalam keadaan kosong untuk

diserahkan kepada pemberi barang. Setelah pelelangan telah selesai dan barang telah dijual, maka hasil pelelangan berupa sejumlah uang diserahkan kepada pihak penerima Hak Tanggungan (pemohon lelang). Apabila ternyata uang hasil pelelangan tersebut lebih, maka sisanya harus dikembalikan kepada pihak yang telah dikenakan eksekusi (pemberi Hak Tanggungan) atau debitor.

4) Pengosongan, adalah Apabila pemberi Hak Tanggungan yang hartanya disita berupa benda tidak bergerak (rumah) tidak mau menyerahkan dengan sukarela pada pemenang lelang/pembeli lelang maka ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan mengeluarkan surat perintah pengosongan untuk dilaksanakan oleh juru sita dan bila perlu dengan bantuan kepolisian.

c. Penjualan sukarela di bawah tangan

Apabila debitor wanprestasi, maka penjualan obyek Hak Tanggungan dapat juga dilaksanakan dibawah tangan, asalkan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan secara prosedural ini dimungkinkan agar dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Prosedur yang memungkinkan ini adalah menyimpang dari prinsip menjual obyek. Hak Tanggungan lewat pelelangan umum. Diberikan kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan asalkan disepakati oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan asalkan dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak diberitahukan secara

ra tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit sedikitnya dalam dua (2) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada yang menyatakan keberatan.

2. Contoh Khusus Nasabah Memasang Hak Tanggungan

Selain upaya pengamanan dan penyelamatan kredit tersebut, dalam menangani suatu kasus pihak bank menyelesaikan permasalahan pembiayaan secara kekeluargaan dengan jalan perundingan, dan apabila dipandang perlu dan baru pihak bank akan memperkaranya ke pengadilan setempat, untuk lebih jelasnya lagi, penulis akan memberikan contoh kasus yang pernah terjadi di Bank Syariah Mandiri Kc. Cilacap adalah sebagai berikut:

Seorang debitur mengajukan pembiayaan pada BSM Cabang Cilacap dengan jaminan sebuah surat tanah yang berstatus Patok D, setelah prosedur yang ditentukan oleh bank dalam perjanjian pembiayaan telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka uang yang diajukan oleh debitur bisa dicairkan. Kembali setelah berjalan beberapa waktu pembiayaan yang diberikan pada debitur, mengalami kemacetan pembayaran angsuran. Setelah pihak BSM memberikan surat peringatan pada debitur sebanyak tiga kali, ternyata debitur tidak beraksi dengan peringatan tersebut sehingga terpaksa pihak Bank meninjau ke lokasi usaha dari debitur. Baru setelah diadakan survey pada lokasi, diketahui bahwa jaminan tanah yang dimiliki oleh debitur ternyata digandakan.

Hal ini mulai menunjukkan bahwa debitor mempunyai itikad buruk terhadap perjanjian pembiayaan kepada pihak bank, setelah terjadi kasus seperti diatas maka bank segera mengambil inisiatif yaitu dengan menutup kredit yang diberikan pada debitor, dan selanjutnya pihak bank melakukan penyelesaian secara kekeluargaan dengan pihak debitor dan aparat desa setempat, setelah diperiksa maka pihak bank meminta penyelesaian secara kekeluargaan dengan pihak debitor dan aparat desa setempat, setelah diperiksa maka pihak bank meminta pernyataan dari aparat desa mengenai surat yang sah, hak milik dari debitor. Baru setelah itu dapat ditemukan mana pernyataan yang sah dan mana yang palsu, dan pada pemilik yang sah pihak bank bisa melanjutkan kredit dengan melihat kemampuan usaha dari debitor, hal ini dilakukan oleh bank dengan jalan kekeluargaan dan perundingan terlebih dahulu, sehingga pada masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.

Oleh karena itu, apabila debitor wanprestasi maka pihak bank terlebih dahulu melakukan tindakan peneguran kepada debitor. Peneguran ini dilakukan dengan surat teguran tertulis yang dikirim kepada debitor surat teguran diberikan jika jangka waktu pengembalian kredit telah jatuh tempo dan debitor tidak dapat melunasi pinjamannya. Jika surat teguran pertama ini tidak direspon oleh debitor, maka 7 (tujuh) hari kemudian setelah dikirimnya surat teguran pertama dilanjutkan dengan surat teguran kedua. Jika surat teguran yang kedua ini juga tidak direspon, dilanjutkan dengan surat teguran ketiga. Dan apabila langkah-langkah ini telah dilakukan dan tidak memperoleh penyelesaian kredit sebagaimana yang diharapkan, maka bank

menegur kembali dengan meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri. Apabila hal ini juga tidak direspon oleh debitor/pemberi Hak Tanggungan, lalu berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit debitor, bank mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan setempat. Cara eksekusi yang digunakan demikian adalah merupakan upaya terakhir yang dapat dilakukan, karena sebelumnya ada cara yang sifatnya tidak ada unsur paksaan oleh kreditor kepada debitor untuk memenuhi kewajibannya yaitu penjualan dibawah tangan atas kesepakatan kedua belah pihak dan penjualan melalui lelang.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah diuraikan dalam Bab-bab diatas, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. Penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam perjanjian kredit pada lembaga perbankan syariah dengan jaminan hak tanggungan, bahwa penyelesaian secara damai merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank dengan debitor yang masih mempunyai itikad baik maupun kooperatif dalam upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah. Faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah dalam perjanjian pembiayaan/kredit adalah sebagai berikut:

Faktor intern bank yang meliputi:

- a. Rendahnya kemampuan atau ketajaman bank melakukan analisis kelayakan permintaan pembiayaan yang diajukan oleh debitor
- b. Lemahnya sistem informasi kredit serta sistem pengawasan dan administrasi kredit mereka.
- c. Pengikatan jaminan kredit yang kurang sempurna
- d. Side treaming (tidak sesuai dengan tujuan)

Faktor ekstern, yang meliputi:

- a. Menurunnya kegiatan usaha nasabah
- b. Musibah yang menimpa perusahaan nasabah
- c. Karakter nasabah yang jelek

2. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit, bahwa pihak bank tidak langsung melakukan eksekusi, akan tetapi tetap berusaha melakukan pendekatan persuasive terhadap nasabah. Pendekatan ini dilakukan agar sedapat mungkin diperoleh penyelesaian pembiayaan bermasalah secara damai tanpa melalui eksekusi. Untuk itu upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah : *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring*. Proses litigasi akan ditempuh oleh bank, apabila nasabah debitur beritikad tidak baik, maka berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit debitur dapat dilakukan eksekusi menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, tetapi dalam realita praktek harus ada persetujuan fiat eksekusi dulu dari Ketua Pengadilan Negeri.

B. Saran

1. Di dalam memberikan kredit kepada calon debitur, pejabat bank terutama pejabat bank bagian kredit dalam melaksanakan analisis sistem dan tata cara *6 C's of Credit (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of economy, and Competence to borrow)* diharapkan melakukan analisis tersebut dengan lebih cermat dan cerdas. Hal tersebut untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah/macet pada masa yang akan datang, karena berhasil tidaknya penyaluran kredit bank dapat mempengaruhi kredibilitas bank yang bersangkutan. Diharapkan dalam penyelesaian kredit bermasalah, terjadi kerjasama yang baik antara pihak nasabah, bank, dan pihak ketiga

yang membantu penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut. Dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah, semakin lama penyelesaiannya justru akan menambah semakin besar kerugian yang akan dialami oleh kedua belah pihak, karena kedua belah pihak baik itu pihak bank atau pihak nasabah akan terus terbebani dengan waktu dan biaya penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut.

2. Pengawasan dan pembinaan yang telah dengan baik dilakukan oleh pihak bank perlu terus ditingkatkan, tanpa bermaksud mencampuri terlalu dalam “rumah tangga” debitur kredit. Tanpa mengesampingkan asas kehati-hatian, pihak bank hendaknya meringankan syarat-syarat dan prosedur memperoleh kredit/pembiayaan, apalagi jika pihak bank telah mengenal baik pemohon kredit/pembiayaan tersebut. Dan kepada para debitur seyogyanya beritikad baik untuk menyerahkan jaminan Hak Tanggungan kepada kreditor penerima Hak Tanggungan.
3. Dalam pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan banyak kendala yang dihadapi, oleh karena itu perlu adanya ketentuan eksekusi yang merupakan terobosan dalam memenuhi tuntutan masyarakat dan penting pula eksekusi dibuat suatu cabang Ilmu Hukum Eksekusi tersendiri, karena selama ini hukum eksekusi yang ada merupakan bagian dari Hukum Acara Perdata.