

**AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN RUMAH DARI KREDIT
BERMASALAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA
(Studi Kasus Pada KCP BSI Marelان)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**CHARISYA PUTRI AINI
1806200154**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**



UMSU
Unggut | Cerdas | Terpercaya

Bila mendengar wara, segera berselembukan
nomor diri tanggapnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsu](https://www.facebook.com/umsu) [umsu](https://www.instagram.com/umsu) [umsu](https://www.youtube.com/umsu) [umsu](https://www.tiktok.com/umsu)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, Tanggal 10 Oktober 2022, Jam 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN
NAMA : CHARISYA PUTRI AINI
NPM : 1806200154
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN RUMAH DARI KREDIT BERMASALAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA (Studi kasus pada KCP BSI Marelan)

Dinyatakan : (B+) Lulus Yudisium dengan predikat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

Ketua


Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

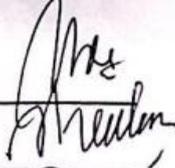
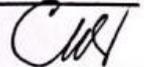
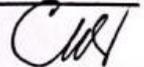
PANITIA UJIAN

Sekretaris


Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. Ida Nadirah S.H.,M.H
2. Atikah Rahmi S.H., M.H
3. Guntur Rambey, S.H.,M.H

1. 
2. 
3. 



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENILITAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : CHARISYA PUTRI AINI
NPM : 1806200154
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN RUMAH DARI KREDIT BERMASALAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA (Studi Kasus Pada KCP BSI Marelau)

PENDAFTARAN : Tanggal, 20 September 2022

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

UMSU

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

Dr. Faisal, S.H., M.Hum.

NIDN: 0122087502

Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H

NIDN: 0010116601



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/30/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : CHARISYA PUTRI AINI
NPM : 1806200154
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN RUMAH DARI
KREDIT BERMASALAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA
(Studi Kasus Pada KCP BSI Marelan)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI

Medan, 17 September 2022

DOSEN PEMBIMBING


Dr. IDA NADIRAH, S.H.,M.H
NIDN : 0010116601

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila Menawari Lurah itu, kau disalahkan
karena ber tanggung jawab

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> ✉ fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Charisya Putri Aini

NPM : 1806200154

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Judul Skripsi : AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN
RUMAH DARI KREDIT BERMASALAH PADA BANK SYARIAH
INDONESIA (Studi Kasus Pada KCP BSI Marelان)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali pada bagian-bagian yang sudah dirujuk dan di sertakan sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari, skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 23 September 2022

Saya yang menyatakan



Charisya Putri Aini

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 85/SK/SAN-PT/Akred/PT/01/2019
Posat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20235 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6621003
http://fahum.umsu.ac.id | fahum@umsu.ac.id | umsumedan | umsumedan | umsumedan | umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : CHIARISYA PUTRI AINI
NPM : 1806200154
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN RUMAH DARI KREDIT BERMASALAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA (Studi Kasus Pada KCP BSI Marelan)

Pembimbing : Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
22/12/2021	Acc Judul (dijetujui)	
5/4/2022	Revisi (perbaiki Daftar pustaka, perbaiki tulisan)	
14/4/2022	Acc seminar proposal (dijetujui)	
18/8/2022	Revisi setelah proposal	
26/8/2022	penyerahan Skripsi	
29/8/2022	Revisi I (perubahan judul, tambahan data)	
6/9/2022	Revisi II (perbaiki footnote, sejarah, ds)	
10/9/2022	Bedah buku	
17/9-2022	Acc diujikan & diperbanyak	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H.)

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN RUMAH DARI KREDIT BERMASALAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA (Studi Kasus Pada KCP BSI Marelان)

Charisya Putri Aini
NPM 1806200154

Pemberian kredit atau pembiayaan dilakukan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal ini merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank dalam mengurangi risiko kredit tersebut. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap nasabah debitor. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji akibat hukum terhadap agunan rumah dari kredit bermasalah pada Bank Syariah Indonesia (studi kasus pada KCP BSI Marelان).

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian yuridis empiris yaitu dengan mewawancari *Consumer Relationship Manager* Bank Syariah Indonesia KCP Marelان sebagai bahan data primer serta mengolah data sekunder dari bahan hukum primer dan bahan hukum tersier. Sifat penelitian ini adalah deskriptif yang merupakan penjelasan terkait hasil analisis data yang telah diselesaikan sehingga berbentuk deskripsi.

Berdasarkan hasil penelitian ini, beberapa dasar hukum yang dibentuk untuk memperkuat ketentuan hukum jaminan atau agunan antara lain ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, Pasal 1754 KUHPerdara, Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1313 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah serta Fatwa DSN-MUI Nomor: 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang *kafalah*. Bentuk-bentuk kredit bermasalah pada Bank Syariah Indonesia, yaitu kategori kredit bermasalah pada Bank Syariah Indonesia adalah pada saat terjadinya resiko pembayaran macat, nasabah tidak dapat menyelesaikan pembiayaan tersebut sesuai dengan perjanjian akad. Akibat hukum terhadap agunan rumah dari kredit bermasalah pada Bank Syariah Indonesia cabang Marelان, yaitu dengan melakukan penagihan secara langsung kepada nasabah, apabila nasabah tidak mampu melakukan pembayaran mungkin ditawarkan untuk agunan rumah dijual secara sukarela oleh nasabah. Mekanisme paling akhir yang dijalankan setelah semua solusi untuk menyelesaikan pembiayaan nasabah tidak terealisasi, maka dilakukan mekanisme lelang.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Agunan, Kredit Bermasalah, Bank Syariah

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT. Yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan, dan tak lupa pula sholawat beriringkan salam di hadirkan kepada Nabi Muhammad SAW. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusunlah skripsi yang berjudul: “Akibat Hukum terhadap Agunan Rumah dari Kredit Bermasalah pada Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus pada KCP BSI Marelan)”.

Selesainya skripsi ini tak terlepas dari berbagai dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu perkenankanlah penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani, M. AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H. dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H, serta Ibu Nur Hilmiyah, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata di Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Utara.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H. selaku Pembimbing dan Bapak Nurul Hakim, S.Ag., M.A. selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada staf pegawai Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan atas bantuan dalam memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini, dan secara khusus kepada Bapak Fachrur Razi, selaku *Consumer Relationship Manager* pada Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan yang telah menjadi narasumber dalam proses penelitian ini.

Secara khusus dengan rasa hormat serta penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan terimakasih kepada ayahanda tercinta Nahrowi Yusuf dan Ibunda tersayang Ainun Mardiah yang telah mengasuh dan mendidik serta memberikan dorongan dan dukungan sehingga dapat terselesaikannya penulisan skripsi ini, juga atas doa dan dukungan tiada henti serta cinta yang diberikan. Serta kepada kakanda tercinta Citra Rizky Fadillah dan Vivi Amalia selaku saudara kandung penulis, serta keluarga penulis lainnya yang tidak dapat diutarakan satu persatu yang sedikit banyaknya telah berperan dalam mendukung penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Penulisan skripsi ini tak terlepas dari dukungan sahabat-sahabat penulis terkhusus Rizky Pratiwi, Tika Fadillah, Nelly Anggraini yang sudah banyak berperan dan menjadi tempat diskusi dikala gundah maupun senang, juga kepada Anzela Saragih, Aisyah,

Meywita Sari Ginting, Dwi Anggraini, Octavia teman-teman penyemangat, serta kepada rekan-rekan seperjuangan dalam menyelesaikan tugas akhir terkhusus Mutiara Khaida, Rahmanita, Alya Izhar, Muhammad Aulia Raz, Fahrijal, Daffa, Lutfi, Ucy Daulay, Henny, Uswatun Hasanah serta teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas semua kebaikan yang telah diberikan, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun didasari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang dapat diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT., dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT., amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, Agustus 2022

Hormat Penulis

Charisya Putri Aini

NPM. 1806200154

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Kartu Bimbingan Skripsi	
Abstrak	i
Kata Pengantar.....	ii
Daftar Isi	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	7
2. Faedah Penelitian.....	8
B. Tujuan Penelitian	9
C. Definisi Operasional	9
D. Keaslian Penelitian	10
E. Metode penelitian	11
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	12
2. Sifat Penelitian.....	13
3. Sumber Data	13
4. Alat Pengumpulan Data.....	14
5. Analisis Data	15

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan tentang Hukum Agunan.....	16
B. Tinjauan tentang Agunan Rumah.....	17
C. Tinjauan tentang Bank Syariah Indonesia.....	18
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	43
A. Kedudukan Hukum Agunan menurut Hukum Positif Indonesia.....	43
B. Bentuk-bentuk Kredit Bermasalah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Marelan.....	48
C. Akibat Hukum terhadap Agunan Rumah dari Kredit Bermasalah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Marelan.....	54
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	72
A. Kesimpulan.....	72
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA.....	75
LAMPIRAN :	
1. Daftar Wawancara	
2. Surat Izin Riset	
3. Surat Keterangan Riset	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan adalah lembaga yang mempunyai peran utama dalam pembangunan suatu negara. Peran ini terwujud dalam fungsi bank sebagai lembaga intermediasi (*financial intermediary institution*), yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 berdasarkan prinsip operasionalnya bank dibedakan menjadi dua, yakni bank konvensional yang mendasarkan pada prinsip bunga dan bank berdasarkan prinsip syariah atau yang kemudian lazim dikenal dengan bank syariah. Perbankan syariah merupakan institusi yang memberikan layanan jasa perbankan berdasarkan prinsip syariah. Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah yang menggantikan prinsip bunga dalam sistem perbankan konvensional.¹

Produk perbankan konvensional, khususnya produk penghimpunan dana dan penyaluran dana hanya mendasarkan pada sistem bunga sebagai bentuk prestasi dan kontraprestasi atas penggunaan dana, sedangkan pada perbankan syariah mendasarkan pada akad-akad tradisional Islam yang mana keberadaannya sangat

¹ Khotibul Umam. 2016. *Perbankan Syariah Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, halaman 1.

tergantung pada kebutuhan riil nasabah.² Merujuk pada pemaparan di atas, dapat diketahui bahwa bank syariah dalam memberikan pembiayaan atau pinjaman meniadakan adanya bunga atau tambahan pembayaran yang dapat merugikan pihak yang bersangkutan.

Pada perbankan syariah tidak dikenal istilah kreditur dan debitur melainkan hubungan kemitraan antara pemilik atau penyandang dana (*shahibul maal*) dengan pengelola dana (*mudharib*). UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada dasarnya juga tidak menggunakan istilah kredit sebagaimana yang digunakan dalam UU No. 10 Tahun 1998, tetapi menggunakan istilah pembiayaan sebagai padanan kata kredit dalam sistem lembaga keuangan syariah.

Perjanjian pembiayaan atau kredit tunduk pada ketentuan buku III KUHPerdata tentang perikatan dan Undang-undang perbankan No.10 tahun 1998, dan juga klausula-klausula yang telah di tuangkan dalam perjanjian kredit dan telah di sepakati bersama oleh kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata tentang sahnya perjanjian. Namun demikian, perjanjian kredit mempunyai sifat khusus sebagaimana yang di atur oleh pasal 1754 KUHPerdata.

Dalam hal pemberian jasa perbankan dalam bentuk pembiayaan tidak dapat dihindarkan adanya permasalahan. Risiko pembiayaan atau kredit (*credit risk*) didefinisikan sebagai risiko dimana nilai portofolio berubah karena perubahan yang tak terduga dalam kualitas kredit emiten atau mitra dagang. Dalam kasus Bank Syariah, mitra dagang dapat diklasifikasikan sebagai nasabah atau peminjam ataupun investor.

² *Ibid.*, halaman 2.

Penurunan kualitas kredit seperti penurunan tingkat pengembalian pembiayaan dapat mengakibatkan kerugian pada bank. Semakin tinggi jumlah pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat, maka semakin besar pula peluang terjadinya pembiayaan bermasalah.³

Pembiayaan bermasalah pada Perbankan Syariah dikenal dengan istilah *Non-Performing Finance* (NPF). Adanya *Non-Performing Finance* (NPF) ini harus dapat teratasi oleh Bank, karena hal ini sangat menentukan tingkat kesehatan Bank. Bank dengan tingkat *Non-Performing Finance* (NPF) yang rendah akan lebih dipercaya masyarakat dibanding dengan bank yang tingkat *Non-Performing Finance* (NPF) tinggi. Dalam rangka untuk menjaga tingkat kepercayaan masyarakat inilah *Non-Performing Finance* (NPF) perlu diatasi.⁴

Pemberian kredit atau pembiayaan dilakukan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan. Hal ini merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank dalam mengurangi risiko kredit tersebut. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitor.⁵

Aspek tentang agunan perbankan yang harus di penuhi sebagai suatu syarat bagi debitor (pemohon) kredit bank, dinyatakan dalam pasal 1 butir (23) Undang-Undang

³ *Ibid.*, halaman 4.

⁴ *Ibid.*, halaman 204.

⁵ Michael Willy Chandra, Sutiarnoto, Ida Nadirah, "Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Melalui Pelaksanaan Pelelangan Aset Debitur Oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Medan". *dalam Delegalata Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum UMSU* Vol.5 No.2 Januari 2020, halaman 218.

No. 10 tahun 1998. Selain itu, aspek-aspek hukum perdata yang mengatur mengenai jaminan adalah masalah hipotik, gadai dan piutang yang diistimewakan seperti diatur dalam buku ke-II, tentang kebendaan bab XIX, bab XX dan bab XXI KUH Perdata. Seperti dijelaskan dalam pasal 1131 KUH Perdata dinyatakan bahwa “Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangannya”.

Menurut ketentuan Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 Butir 23 yang dimaksud dengan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.⁶ Dalam praktiknya, jaminan yang paling disukai adalah Hak Tanggungan karena objek jaminannya berupa benda tidak bergerak (seperti tanah, rumah, apartemen, dll), yang nilai bendanya semakin lama semakin naik.⁷

Dalam Hukum Islam, istilah jaminan biasanya dikenal dengan istilah *kafalah*, sedangkan objek/barang yang dijaminakan dengan *makful bihi*, akan tetapi mengenai pengikatan objek/barang yang dijaminakan tidak diatur dan dinyatakan secara rinci tetapi

⁶ Hermansyah. 2011. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 73.

⁷ Nur Islamiyah Puspasari, “Penyelesaian Sengketa Pembiayaan dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan pada Bank Syariah di Kota Malang”, *Delegalata Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum UMSU*, Vol.5, No.1, Januari 2020, halaman 25.

yang digunakan dalam muamalat sesuai dengan kebiasaan dalam masyarakat. Objek/ barang yang dijaminan dalam *kafalah* berada ditangan bank. Adanya jaminan dalam pembiayaan syariah didasarkan atas pemahaman dalam surat Al-Baqarah ayat 283

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴾

Artinya : “Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barangsiapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”.

Ayat ini menyebutkan bahwa dalam bermuamalah barang yang dijadikan jaminan/pertanggungan dipegang/dikuasai oleh pemberi utang, sehingga hal ini yang dijadikan dalam rahn, akan tetapi hal tersebut dilakukan apabila satu sama lain tidak percaya mempercayai.

Pembiayaan atau kredit bermasalah di perbankan dapat disebabkan oleh berbagai faktor, misalnya, ada kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit, atau disebabkan oleh faktor lain seperti faktor makroekonomi. Kredit dikategorikan sebagai kredit bermasalah adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan, atau

macet. Untuk menyelesaikan kredit bermasalah sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP dapat ditempuh melalui dua cara atau strategi, yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditor dan nasabah peminjam sebagai debitor, sedangkan penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum.⁸

Penyelesaian terhadap agunan rumah dari kredit bermasalah pada Bank Syariah diatur pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada pasal 40 ayat (1), dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.

Pembiayaan bermasalah adalah suatu kondisi pembiayaan, dimana terjadi penyimpangan utama dalam pengembalian pembayaran pembiayaan yang menyebabkan keterlambatan dalam pengembalian atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian. Keberadaan pembiayaan bermasalah dalam jumlah yang tinggi akan menimbulkan kesulitan sekaligus akan menurunkan tingkat kesehatan bank yang bersangkutan.⁹

⁸ Hermansyah, *Op.Cit.*, halaman 76.

⁹ Ida Nadirah dan Brilyan Rosman. "Permasalahan Kredit Macet dan Penyelesaian dalam Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah", *Prosiding Seminar Nasional Multidisiplin Ilmu Universitas Asahan*, November 2018, halaman 488.

Hal ini dapat dilihat dengan adanya agunan rumah dari kredit bermasalah yang terjadi pada Bank Syariah Indonesia Cabang Marelan berpengaruh terhadap bank tersebut, dimana nasabah yaitu suami dan isteri melakukan pembiayaan pada Bank Syariah Indonesia Cabang Marelan dengan jaminan atau agunan berupa rumah milik sang isteri, namun ditengah perjalanan pembayaran menjadi macet dikarenakan usaha nasabah tersebut mengalami kebangkrutan. Sang isteri sebagai pemilik rumah dan nasabah yang berkewajiban melakukan pembayaran pergi ke luar negeri bekerja sebagai tenaga kerja wanita sehingga pihak bank mengalami kesulitan untuk berkomunikasi dengan nasabah tersebut.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai pembiayaan bermasalah ini agar dapat diperoleh gambaran yuridis mengenai timbulnya pembiayaan bermasalah di dunia perbankan dan antisipasi serta upaya-upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit bermasalah tersebut melalui kebijakan-kebijakan yang diambil pihak bank, khususnya Bank Syariah Indonesia Cabang Marelan dan mengangkat judul “Akibat Hukum terhadap Agunan Rumah dari Kredit Bermasalah pada Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus pada KCP BSI Marelan)”.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, untuk mencapai tujuan dari penelitian ini, maka Penulis akan menguraikan dan menjelaskan permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimana kedudukan hukum agunan menurut hukum positif Indonesia?

- b. Bagaimana bentuk-bentuk kredit bermasalah pada Bank Syariah Indonesia cabang Marelان?
- c. Bagaimana akibat hukum terhadap agunan rumah dari kredit bermasalah pada Bank Syariah cabang Marelان?

2. Faedah Penelitian

Faedah Penelitian ini dapat memberi beberapa manfaat baik secara Teoritis maupun Praktis. Faedah Teoritis adalah faedah sebagai sumbangan ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum khususnya. Sedangkan dari segi Praktis, penelitian ini berfaedah sebagai kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan pembangunan.¹⁰

a. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bagi penelitian berikutnya, khususnya penelitian hukum tentang tinjauan yuridis mengenai timbulnya pembiayaan bermasalah di dunia perbankan dan antisipasi serta upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit bermasalah tersebut melalui kebijakan yang diambil pihak bank serta melengkapi perbendaharaan karya ilmiah dengan memberikan kontribusi pemikiran bagi segenap elemen yang berkecimpung di dunia hukum di Indonesia.

b. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi kerangka dan landasan bagi pembaca maupun penulis lanjutan, dapat memberikan masukan bagi pembaca terutama bagi nasabah dan pihak perbankan dalam melakukan upaya terhadap pembiayaan atau kredit

¹⁰ Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 16.

bermasalah dengan agunan berupa rumah yang apabila tidak ditangani segera dan secara tuntas, dikhawatirkan akan berpengaruh juga pada tingkat kesehatan bank itu sendiri.

B. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui kedudukan hukum agunan menurut hukum positif Indonesia.
- b. Untuk mengetahui bentuk-bentuk kredit bermasalah pada Bank Syariah cabang Marelان.
- c. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap agunan rumah dari kredit bermasalah pada Bank Syariah cabang Marelان.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori, namun demikian masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.¹¹ Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan oleh penulis “**Akibat Hukum terhadap Agunan Rumah dari Kredit Bermasalah pada Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus pada KCP BSI Marelان)**”. Definisi operasional dalam penelitian ini antara lain :

1. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.

¹¹ Ida Hanifah, dkk., *Op.Cit.* halaman 17.

2. Agunan

Agunan diartikan sebagai jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.

3. Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong atau dikategorikan pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan, atau macet.

4. Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah atau prinsip hukum Islam.

D. Keaslian Penelitian

Persoalan pembiayaan atau kredit bermasalah pada bank syariah bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang pembiayaan atau kredit bermasalah pada bank syariah sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui searching via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Akibat Hukum terhadap Agunan Rumah dari Kredit Bermasalah pada Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus pada KCP BSI Marelan)”**.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi Reza Yudistira NIM 204046102977, mahasiswa Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, tahun 2011 yang berjudul, “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah Mandiri”. Perbedaan penelitian penulis dengan skripsi ini terletak pada objek yang akan diteliti, dalam skripsi ini fokus penelitiannya atau objek yang diteliti Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Marelan.
2. Skripsi Dilla Sepdrianti NIM 1630401050, mahasiswa Institusi Agama Islam Negeri Batusangkar, tahun 2020 yang berjudul, “Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada PT. Bank BNI Syariah KCP Payakumbuh”. Perbedaan penelitian penulis dengan skripsi ini terletak pada objek yang diteliti, dalam skripsi ini fokus penelitiannya atau objek yang diteliti ialah pembiayaan bermasalah yang berada di PT. Bank BNI Syariah KCP Payakumbuh, sedangkan penelitian penulis fokus pada akibat hukum terhadap agunan rumah dari kredit bermasalah pada Bank Syariah Indonesia.

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah

dikumpulkan dan diolah. Metode atau metodologi diartikan sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan arena itu menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan sesuatu kebenaran fakta-fakta yang ada. Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar di dapatkan hasil yang maksimal. Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat atau penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang terjadi di masyarakat, dengan maksud menemukan fakta-fakta yang dijadikan data penelitian yang kemudian data tersebut dianalisis untuk mengidentifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah. Metode penelitian hukum empiris menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung.¹² Pendekatan yuridis empiris ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.¹³

¹² Kornelius Benuf, Muhammad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer", *Jurnal Gema Keadilan*, Vol.7, Ed.1, Juni 2020, halaman 27-29.

¹³ Ida Hanifah, dkk., *Op.Cit.* halaman 19.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam menyelesaikan penelitian ini adalah deskriptif yaitu penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris yang menggambarkan secara sistematis data mengenai masalah yang akan dibahas.¹⁴ Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara sistematis sehingga dapat ditarik kesimpulan dari keseluruhan hasil penelitian.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber hukum Islam, data primer serta data sekunder.¹⁵ Data primer yang digunakan merupakan data yang diperoleh secara langsung dari lapangan berdasarkan keterangan dari responden dan narasumber. Sedangkan data sekunder yang digunakan yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi dan publikasi tentang hukum.¹⁶ Data sekunder terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata Undang-Undang yang mengatur Hukum Jaminan.

¹⁴ Ida Hanifah, dkk., *Op.Cit.* halaman 20.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

2. Bahan hukum sekunder adalah berupa buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian. Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti tulisan, jurnal, dan buku-buku yang dianggap berkaitan dengan pokok permasalahan yang akan diangkat.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, internet dan lain sebagainya.¹⁷

4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah dengan studi pustaka/studi dokumentasi dan menganalisis data-data dan peraturan perundang-undangan yang ada. Studi dokumentasi merupakan studi yang mengkaji tentang berbagai dokumen-dokumen, baik yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen yang sudah ada. Selain dari pada itu juga melakukan studi lapangan. Baik studi lapangan (*field research*) dan studi kepustakaan (*library research*) dilakukan dengan dua cara yaitu:¹⁸

- a. Studi lapangan (*field research*), yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang berkaitan dengan judul penelitian, guna menghimpun data primer yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud. Dalam hal ini yakni melakukan wawancara dengan pihak perusahaan yang berkompeten dalam bidang yg akan diteliti oleh penulis.
- b. Studi kepustakaan (*library research*), dilakukan dengan dua cara, yaitu:

¹⁷ *Ibid.* halaman 21.

¹⁸ *Ibid.*

- 1) *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun di luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang di maksud.
- 2) *Online*, yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.¹⁹

5. Analisis Data

Analisis data merupakan tahap yang paling penting dan menentukan dalam penulisan skripsi. Melalui proses penelitian, diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Analisis data merupakan kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian.²⁰ Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikangambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atas temuan-temuan dan karenanya lebih menguatomakan mutu/kualitas dari data.²¹

¹⁹ *Ibid.* halaman 17.

²⁰ *Ibid.* halaman 22.

²¹ *Ibid.*

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Hukum Agunan

Hukum merupakan himpunan peraturan-peraturan (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengurus tata tertib suatu masyarakat dan karena itu harus ditaati oleh masyarakat itu.²² Dalam Hukum Islam, istilah jaminan biasanya dikenal dengan istilah *kafalah*, sedangkan objek/barang yang dijaminakan dengan *makful bihi*, akan tetapi mengenai pengikatan objek/barang yang dijaminakan tidak diatur dan dinyatakan secara rinci tetapi yang digunakan dalam muamalat sesuai dengan kebiasaan dalam masyarakat. Objek/ barang yang dijaminakan dalam *kafalah* berada ditangan bank.²³

Jaminan dan Agunan pada dasarnya merupakan dua istilah yang dapat saling dipertukarkan. Agunan dalam terminologi hukum perbankan didefinisikan dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagai suatu jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada Bank (Kreditur) dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Sedangkan Pasal 1 Angka 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan Agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS), guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas. Agunan telah secara tegas

²² Isnina, dkk. 2021. *Pengantar Ilmu Hukum*. Medan: UMSU Press, halaman 2-3.

²³ Waldi Nopriansyah. 2019. *Hukum Bisnis di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia, halaman 62.

disebutkan sebagai Bagian Kelayakan Penyaluran Dana sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Norma hukum jaminan yang dilahirkan oleh Undang-Undang terdapat dalam ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdato. Dalam Pasal 1131 KUHPerdato ditentukan bahwa segala kebendaan di berutang baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya (perjanjian) perseorangan.²⁴

B. Tinjauan tentang Agunan Rumah

Agunan merupakan hal yang esensial bagi nasabah penerima fasilitas yang ingin mengajukan pembiayaan di bank dikarenakan apabila nasabah tidak bisa memenuhi kewajibannya pada bank, maka pihak bank dapat menutupi kerugian dengan agunan yang telah dijaminan oleh nasabah.²⁵ Agunan ini memiliki fungsi sebagai alat pengaman atau alat untuk mengurangi risiko akhir atau bisa juga sebagai fasilitas yang diberikan kreditur (pemberi pinjaman) kepada debitur (peminjam) yang mengalami wanprestasi atau gagal memenuhi kewajiban pembayaran.

Tiga syarat utama suatu barang atau aset bisa dijadikan sebagai agunan:

1. Punya nilai ekonomis, yaitu dapat dinilai dengan uang dan dapat diuangkan;
2. Kepemilikannya dapat dipindahtangankan dengan mudah;
3. Dapat dimiliki secara keseluruhan berdasarkan hukum, pemberi pinjaman punya hak untuk melikuidasi jaminan tersebut.

²⁴ Amran Suadi. 2019. *Eksekusi Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, halaman 1-4.

²⁵ Ade Setyawan Nugroho, "Eksistensi Agunan Dalam Pembiayaan Bank Umum Syariah di Denpasar", *Jurnal Bagian Hukum Perdata*, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, halaman 4.

Jika ingin mengajukan kredit/pembiayaan di bank, jenis-jenis barang atau aset yang dapat dijadikan sebagai agunan, yaitu:

1. Agunan Berwujud

Agunan berwujud sendiri dibagi menjadi dua bagian, yakni agunan bergerak dan agunan tidak bergerak. Contoh agunan bergerak adalah kendaraan bermotor seperti mobil, motor, kapal, dan lainnya. Sedangkan agunan tidak bergerak adalah tanah, properti/rumah, logam mulia, mesin pabrik, persediaan barang, hasil kebun atau ternak, dan lainnya.

2. Agunan Tidak Berwujud

Contoh dari agunan tidak berwujud ini adalah hak paten, hak kekayaan intelektual, surat berharga, obligasi, deposito, dan lainnya.²⁶

C. Tinjauan tentang Bank Syariah Indonesia

Definisi bank menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut “Undang-Undang Perbankan) adalah badan usaha yang menghimpun usaha dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak.²⁷ Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa berdasarkan prinsip operasionalnya bank dibedakan menjadi dua, yakni bank konvensional yang mendasarkan pada prinsip bunga dan bank berdasarkan prinsip syariah yang kemudian lazim dikenal dengan bank syariah. Prinsip Syariah

²⁶ Anonim, “Pinjaman”, <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/40696>, diakses pada tanggal 16 Maret 2022, pukul 20.00 WIB.

²⁷ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang Syariah.²⁸

Terdapat beberapa pakar yang menjelaskan definisi dari Bank Syariah salah satunya Scaik mendefinisikan Bank Syariah sebagai suatu bentuk dari bank modern yang didasarkan pada hukum Islam, dimana dikembangkan pada pertengahan Islam dengan konsep bagi risiko sebagai sistem yang utama dan meniadakan sistem keuangan yang didasarkan pada kepastian dan keuntungan yang sudah ditentukan sebelumnya. Berdasarkan definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah adalah bank yang menjalankan operasionalnya berdasarkan prinsip-prinsip hukum Islam, yang berpedoman pada fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional).²⁹

Sesuai Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 yaitu tentang Perbankan Syariah, dijelaskan bahwa Bank Syariah merupakan bank yang tugasnya melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Syariah, dimana prinsip hukum Islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia seperti pada prinsip keadilan dan keseimbangan, kemaslahatan, universalisme dan juga tidak mengandung gharar, maysir, riba, zalim dan haram.³⁰

Bank Umum Syariah yang sudah berdiri sendiri sesuai dengan akta pendiriannya maka bukan bagian dari bank konvensional. Ada beberapa contoh Bank Umum Syariah yaitu Bank Syariah Indonesia, Bank Muamalat, Bank Syariah Bukopin dan lain

²⁸ Muammar Arafat Yusmad. 2018. *Aspek Hukum Perbankan Syariah dari Teori ke Praktik*. Yogyakarta: Budi Utama, halaman 12.

²⁹ Mardani. 2014. *Hukum Bisnis Syariah*. Jakarta: Prenadamedia, halaman 2.

³⁰ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

sebagainya. Sedangkan Usaha Syariah merupakan unit usaha yang masih pada pengelolaan bank konvensional. Unit Usaha Syariah merupakan unit kerja dari kantor atau unit kerja dari kantor pusat bank konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit kerja di kantor cabang pada suatu bank yang kedudukannya di luar negeri yang melakukan kegiatan secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu Syariah.

Dasar hukum perbankan syariah nasional dapat dilihat secara umum dan secara khusus. Dasar hukum secara umum artinya segala bentuk peraturan perundang-undangan yang terkait dengan aspek hukum perbankan syariah yang secara hierarki antara lain:³¹

1. UUD 1945 dalam ketentuan yang mengatur tentang Perekonomian Negara dan Prinsip Demokrasi Ekonomi;
2. Undang-Undang RI Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
3. Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang RI Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia;
4. Undang-Undang RI Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
5. Undang-Undang RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
6. Undang-Undang RI Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan;

³¹ Muammar Arafat Yusmad, *Op. Cit.*, halaman 13.

7. Peraturan Bank Indonesia (PBI) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (P-OJK) sebagai peraturan pelaksanaan Undang-undang;³²
8. Kewenangan absolut Pengadilan Agama berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama menyatakan bahwa Pengadilan Agama berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara dibidang Ekonomi Syariah.³³

Dasar hukum perbankan syariah secara khusus secara hierarkhi antara lain:

1. Undang-undang RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah; dan
2. Peraturan Bank Indonesia (PBI) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (P-OJK) sebagai peraturan pelaksanaan Undang-undang.³⁴

1. Sejarah Bank Syariah Indonesia

Indonesia sebagai Negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia, memiliki potensi untuk menjadi yang terdepan dalam industri Keuangan Syariah. Bank Syariah memainkan peranan penting sebagai fasilitator pada seluruh aktivitas ekonomi dalam ekosistem industri halal. Keberadaan industri Perbankan Syariah di Indonesia sendiri telah mengalami peningkatan dan pengembangan yang signifikan terhadap inovasi produk, peningkatan layanan, serta pengembangan jaringan menunjukkan trend yang positif dari tahun ke tahun. Bahkan, semangat untuk melakukan percepatan juga tercermin dari banyaknya Bank Syariah yang melakukan aksi korporasi. Tidak

³² *Ibid.*

³³ Pengadilan Agama, "Mengenai Kewenangan Pengadilan Agama", https://www.pengadilanagama.com/2021/10/mengenai-kewenangan-pengadilan-agama_27.html, diakses tanggal 11 September 2022, pukul 21.45 WIB

³⁴ Muammar Arafat Yusmad, *Op. Cit.*, halaman 14.

terkecuali dengan Bank Syariah yang di miliki Bank BUMN, yaitu Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah.

Pada 1 Februari 2021 pukul 13:00 WIB yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H menjadi penanda sejarah bergabungnya Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah menjadi satu entitas yaitu PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI). Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Di dukung sinergi dengan perusahaan induk (Mandiri,BNI,BRI) serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, Bank Syariah Indonesia di dorong untuk dapat bersaing di tingkat global. Penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan Bank Syariah kebanggaan umat, yang di harapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga menjadi cerminan wajah Perbankan Syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (*Rahmatan Lil'Alamiin*).

Bank Syariah Indonesia (BSI) adalah lembaga perbankan syariah. Bank ini berdiri Pada tanggal 1 Februari 2021, tiga Bank anak perusahaan BUMN itu merger secara nasional di bawah Kementrian BUMN. BNI Syariah, BRI Syariah dan Mandiri Syariah, dari ketiga bank tersebut merger menjadi Bank Syariah Indonesia. dari february sampai bulan juni hampir akan menginjak setengah tahun. Untuk sistemnya sendiri sudah terpisah dari masing-masing induk, yang awalnya BNI Syariah induknya dari BNI, BRI

Syariah dari BRI, Bank Mandiri Syariah dari Bank Mandiri sudah terpisah dan sudah menjadi sendiri, Bank syariah yang besar di Indonesia. Diharapkan kedepannya proses migrasi dan *roll out* nya berjalan lancar karena sekarang ini masih di jadwalkan untuk proses migrasi nasabahnya karena nasabah masing-masing bank banyak, jadi dari Februari sampai 31 Oktober 2021 itu proses migrasi nanti setelah bulan Oktober, di bulan November itu semua tidak ada lagi BNI Syariah, BRI Syariah, dan Bank Mandiri Syariah. Karena semuanya sudah terkumpul dan sudah menjadi legasi Bank Syariah Indonesia (BSI).

Proses merger tiga Bank Syariah besar di Indonesia menjadi salah satu tonggak sejarah yang akan membuka banyak peluang-peluang baru dalam mendukung perekonomian masyarakat secara nasional. Setiap Bank Syariah memiliki latar belakang dan sejarahnya sendiri sehingga semakin menguatkan posisi BSI kedepannya.

Berdirinya Bank Syariah Indonesia (BSI) di resmikan melalui surat yang di keluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Surat yang di rilis dengan Nomor: SR-3/PB.1/2021 tanggal 27 Januari 2021 perihal pemberian izin penggabungan PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank BNI Syariah ke dalam PT Bank BRI syariah Tbk serta izin perubahan nama dengan menggunakan Izin Usaha PT Bank BRI syariah Tbk menjadi Izin Usaha atas nama PT Bank Syariah Indonesia Tbk sebagai Bank hasil penggabungan. Dengan di keluarkannya surat dari OJK ini maka semakin menguatkan posisi BSI untuk melakukan aktivitas perbankan berlandaskan konsep syariah dan penggabungan dari tiga Bank pembentuknya.

Sebagai negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia, tentu potensi industri keuangan syariah cukup menjanjikan di masa depan. Hal ini tentu saja bisa terjadi jika adanya sinergi antara pemegang kebijakan dan juga kesadaran masyarakat terhadap transaksi halal berbasis syariah yang terus ditegakan dalam prinsip ekonomi. Adanya peningkatan yang signifikan beberapa tahun terakhir terhadap produk dan layanan berbasis syariah di Indonesia membuat pemerintah mencermati hal ini sebagai sebuah momen penting dalam tonggak perekonomian syariah di Indonesia. Sikap optimis inilah yang membuat pemerintah akhirnya menggabungkan tiga daftar bank syariah besar besutan BUMN, yaitu PT Bank syariah Mandiri Tbk, PT Bank BNI Syariah Tbk, dan PT Bank BRI Syariah Tbk menjadi intensitas baru yang diberi nama Bank Syariah Indonesia.

2. Tujuan Dibentuknya Bank Syariah Indonesia

Tujuan dibentuknya BSI untuk menjadi Bank Syariah terbesar, menjadi barometer market di Indonesia dan mempunyai daya saing global. Tujuan merger yang dilakukan oleh BSI :

1. Sinergi yang baik demi Meningkatkan Layanan untuk Nasabah Bank Syariah

Dengan menggabungkan tiga Bank Syariah besar, tentu akan tergabung tiga layanan bank dalam satu pintu untuk mengoptimalkan prospek bisnis dan pengembangan perbankan syariah di Indonesia. Sinergitas yang dihasilkan dari merger ini tentu akan semakin kuat dan kokoh dan sejalan dalam visi bank syariah di Indonesia di masa depan.

2. Perbaikan Proses Bisnis

Akan sangat mudah bagi pemerintah untuk mengawal prinsip syariah yang di jalankan oleh BSI dan tentu saja ini akan memperbaiki proses bisnis syariah yang sudah berjalan baik selama ini. Meski ada tantangan dalam hal penggabungan nasabah, tantangan ini akan sebanding dengan proses bisnis syariah yang semakin baik kedepannya karena di kelola oleh satu Bank.

3. *Risk Management*

Pengelolaan BSI akan meminimalisir risiko-risiko yang mungkin terjadi dalam pengelolaan bisnis perbankan di masa depan. Keberhasilan Bank Mandiri saat ini yang berawal dari hasil merger empat bank sebelumnya menjadi pelajaran bahwa risiko perbankan bisa di minimalisir jika ketiga bank syariah plat merah ini di gabungkan menjadi satu.

4. Sumber Daya Instansi

BSI akan menyeleksi sumber daya terbaik untuk menjalankan industri perbankan syariah lebih baik lagi di bandingkan jika berjalan sendiri dengan tiga entitas berbeda. Hal ini akan membuat setiap instansi dan jajaran direksi akan diisi oleh tenaga professional dan bekerja dalam satu payung lembaga dengan visi dan misi yang searah.

5. Penguatan Teknologi Digital

Pengembangan teknologi dan inovasi perbankan terus bermunculan dan ini adalah tugas dari Bank Syariah Indonesia untuk menyeragamkan teknologi syariah yang ada di Indonesia. Harapannya, teknologi digital yang di usung oleh BSI dapat menjadi tolak ukur untuk sistem teknologi informasi berbasis syariah dalam skala nasional. Dari segi

teknologi, BSI membuat *website* serta aplikasi Bank Syariah Indonesia mobile berbasis *online* yang memudahkan masyarakat dalam mengaksesnya.

3. Fungsi Dibentuknya Bank Syariah Indonesia

Bank syariah mempunyai fungsi yang berbedea dengan bank konvensional, fungsi bank syariah juga merupakan karekteristik bank syariah. Dengan diketahui fungsi bank syariah yang jelas akan membawa dampak dalam pelaksanaan kegiatan usaha syariah. Dalam Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, dijelaskan fungsi dibentuknya Bank Syariah Indonesia sebagai berikut:

- a. Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) wajib menjalankan fungsi menghimpun dana masyarakat.
- b. Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga *baitul mal*, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat.
- c. Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (nahzir) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (wakif).
- d. Pelaksanaan fungsi sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Fungsi lain dibentuknya Bank Syariah Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Fungsi Manager Investasi

Bank syariah dapat melaksanakan fungsi ini berdasarkan kontrak *mudharabah* atau kontrak perwakilan. Menurut kontrak *mudharabah*, bank syariah manager investasi dari pemilik dana (dalam kapasitasnya sebagai *mudharib*, yaitu pihak yang melaksanakan investasi atau penegelola dan dari Deposan) besar kecilnya imbalan (bagi hasil) yang diterima oleh pemilik dana, sangat tergantung pada hasil usaha yang dihasilkan oleh bank syariah dalam mengelola dana. Hal ini sangat dipengaruhi oleh keahlian, kehati-hatian, dan profesionalisme dari bank syariah sebagai manager investasi.

2. Fungsi Investor

Bank syariah menempatkan dana pada dunia usaha (baik dana modal maupun dana rekening investasi) dengan menggunakan alat investasi yang sesuai syariah. Diantara contohnya adalah kontrak *al-murabahah*, *mudharabah*, *musyarakah*, *ba'I as-salam*, *ba'i isthisna*, *ijarah* dan lain-lain.

3. Fungsi Jasa Perbankan

Bank syariah dapat juga menawarkan sebagai jasa keuangan lainnya berdasarkan upah (*fee based*) dalam bentuk kontrak perwakilan atau penyewaan, contohnya memberikan jasa layanan transfer, inkaso, kliring dengan prinsip *wakalah*, menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat-surat dengan prinsip *wadiah yad amanah*, memberikan layanan *letter of credit* (L/C) dengan prinsip *wakalah*, memberikan layanan bank garansi dengan prinsip *kafalah*, melakukan

kegiatan wali amanat dengan prinsip *wakalah* dan memberikan layanan penukaran uang asing dengan prinsip *sharf* dan sebagainya.

4. Fungsi Sosial

Konsep perbankan syariah mengharuskan bank-bank syariah melaksanakan pelayanan sosial, bisa melalui dana *qardh* (pinjaman kebajikan), zakat atau dana sosial yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Lebih jauh lagi, konsep perbankan Islam juga mengharuskan bank Islam memainkan peran dalam pengembangan sumber daya manusianya dan memberikan kontribusi bagi perlindungan dan pengembangan lingkungan.

4. Pembiayaan pada Bank Syariah Indonesia

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Bab 1 Pasal 1 ayat 25 menjelaskan Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah; transaksi sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bitamlik; transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam dan isthisna; transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qard; transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujroh, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Pembiayaan mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian. Secara garis besar fungsi pembiayaan didalam perekonomian, perdagangan dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut:

a. Pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal

Para penabung menyimpan uangnya di lembaga keuangan. Uang tersebut tentu akan ditingkatkan kegunaannya oleh lembaga keuangan dengan memberikan pembiayaan kepada para pengusaha untuk memperluas/memperbesar usahanya, baik untuk peningkatan produksi, perdagangan, untuk usaha-usaha rehabilitasi, ataupun usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh. Dengan demikian, dana yang diperoleh dana para penabung tidak akan *idle* (diam) dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat, baik bagi pengusaha maupun masyarakat.

b. Pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari suatu barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memproduksi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya dari kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa/minyak goreng. Produsen juga dengan pembiayaan dapat mindahkan barang dari satu tempat yang kegunaannya kurang ketempat yang lebih bermanfaat agar dapat meningkatkan kegunaan dari barang tersebut. Pemindahan barang-barang tersebut tidaklah dapat diatasi oleh keuangan pada distributor saja dan oleh karena mereka memerlukan bantuan permodalan berupa pembiayaan

c. Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran, pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya. Peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan kegairahan berusaha penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif, apalagi secara kuantitatif.

d. Pembiayaan menimbulkan gairah usaha masyarakat

Manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi, yaitu selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat. Akan tetapi, peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuan keuangan. Manusia selalu berusaha dengan segala cara untuk memehuni kekuranganmampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Karena itu pulalah, pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya. Bantuan pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank ini kemudian yang untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.

e. Pembiayaan sebagai alat stabilitas ekonomi

Untuk menekan arus inflasi dan terlebih-lebih lagi untuk usaha, pembangunan ekonomi, maka pembiayaan bank memegang peranan yang penting. Arah pembiayaan harus berpedoman pada segi-segi pembatasan kualitatif, yaitu pengarahan ke sektor-sektor produktif dan sektor prioritas yang secara langsung berpengaruh terhadap hajat hidup orang banyak seperti pertanian, perkebunan, peternakan dan lainnya. Dengan kata lain, setiap pembiayaan harus benar-benar diarahkan untuk menambah *flow of goods*

serta memperlancar distribusi barang-barang tersebut agar merata keseluruhan lapisan masyarakat. Pembiayaan disalurkan secara selektif untuk menutup kemungkinan usaha-usaha yang bersifat spekulatif.

f. Pembiayaan sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Pengusaha yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembangkan kedalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus-menerus. Dengan pendapatan yang terus meningkat berarti pajak perusahaan pun akan terus bertambah. Di lain pihak, pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang pertumbuhan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertumbuhan devisa bagi negara. Disamping itu, dengan semakin efektifnya kegiatan swasembada kebutuhan pokok, berarti akan terhemat devisa keuangan negara, akan dapat diarahkan pada usaha-usaha kesejahteraan ataupun ke sektor yang lebih berguna. Apabila rata-rata pengusaha, pemilik tanah, pemilik modal, dan buruh/karyawan mengalami peningkatan pendapatan, maka pendapatan negara via pajak akan bertambah, penghasilan devisa bertambah dan penggunaan devisa untuk urusan konsumsi berkurang sehingga langsung atau tidak, melalui pembiayaan, pendapatan nasional akan bertambah.

g. Pembiayaan sebagai alat hubungan ekonomi internasional

Lembaga pembiayaan tidak saja bergerak di dalam negeri, tetapi juga di luar negeri. Negara-negara kaya atau yang kuat ekonominya, demi persahabatan antar negara, banyak memberikan bantuan kepada negara-negara berkembang atau sedang membangun. Bantuan-bantuan tersebut tercermin dalam bentuk bantuan pembiayaan dengan syarat-syarat ringan yaitu bagi hasil/bunga yang relatif murah dan jangka waktu penggunaan yang panjang. Melalui pembiayaan antar negara maka hubungan antar negara pemberi dan penerima pembiayaan akan bertambah erat, terutama yang menyangkut hubungan perekonomian dan perdagangan. Dengan demikian, jelas bahwa besarnya fungsi dalam dunia perekonomian, tidak saja didalam negeri tapi juga menyangkut hubungan antara negara sehingga melalui pembiayaan hubungan ekonomi internasional dapat dilakukan dengan lebih terarah. Lalu lintas pembayaran internasional pada dasarnya berjalan lancar bila disertai kegiatan pembiayaan yang sifatnya internasional.

Terdapat beberapa unsur dalam pembiayaan, yaitu sebagai berikut:

1. Kepercayaan, diberikan kepada debitur baik dalam bentuk uang, jasa maupun barang agar dapat dikembalikan kepada bank dalam jangka waktu dan jumlah yang telah disepakati.
2. Kesepakatan, yaitu kesepakatan yang dituangkan dalam satu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban.
3. Jangka waktu, mencakup waktu pengembalian pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

4. Risiko, kerugian yang mungkin akan diterima oleh pihak bank atas pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah baik itu karena kelalaian nasabah itu sendiri yang disengaja atau tidak.
5. Balas jasa, yaitu keuntungan atas pemberian pembiayaan atau jasa kepada nasabah dalam bentuk bagi hasil.

Prinsip Mengenal Nasabah di Indonesia lahir sekitar tanggal 18 Juni 2002, saat Bank Indonesia mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 3/10/PBI/2001 tentang Prinsip Mengenal Nasabah (*Know Your Customer Principles*). Latar belakang Bank Indonesia mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) tersebut adalah karena semakin berkembangnya kegiatan usaha perbankan sehingga bank dihadapkan pada berbagai risiko, baik risiko operasional, hukum, terkonsentrasinya transaksi maupun risiko reputasi. Ketidackukupan Prinsip Mengenal Nasabah, selain dapat memperbesar risiko yang dihadapi bank, juga dapat mengakibatkan kerugian keuangan yang signifikan bagi bank, baik dari sisi aktiva maupun pasiva.³⁵

Selanjutnya, PBI No.3/10/PBI/2001 juga menentukan bahwa sebelum melakukan hubungan usaha dengan nasabah, bank wajib meminta informasi mengenai identitas calon nasabah, maksud dan tujuan hubungan usaha yang akan dilakukan calon nasabah dengan bank, informasi lain yang memungkinkan bank untuk dapat mengetahui profil calon nasabah dan identitas pihak lain, dalam hal calon nasabah bertindak untuk nama

³⁵ Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 74.

pihak lain. Identitas calon nasabah harus dapat dibuktikan dengan keberadaan dokumen-dokumen pendukung. Bank wajib meneliti kebenaran dokumen pendukung identitas calon nasabah. Bagi bank yang telah menggunakan media elektronik dalam pelayanan jasa perbankan wajib melakukan pertemuan dengan calon nasabah sekurang-kurangnya pada saat pembukaan rekening. Apabila diperlukan, bank dapat melakukan wawancara dengan calon nasabah untuk meneliti dan meyakini keabsahan dan kebenaran dokumen yang diserahkan calon nasabah.³⁶

Dalam pemberian pembiayaan kepada seorang nasabah pembiayaan harus dipertimbangkan terlebih dahulu guna mencegah terjadinya resiko pembiayaan macet nantinya. Analisis yang digunakan salah satunya analisis 5C yaitu:

1. *Character*

Bahwa calon nasabah debitur memiliki watak, moral, dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas dan kemauan dari calon nasabah debitur untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya. Informasi ini dapat diperoleh oleh bank melalui riwayat hidup, riwayat usaha, dan informasi dari usaha-usaha sejenis.

2. *Capacity*

Yang dimaksud dengan *capacity* dalam hal ini adalah kemampuan calon nasabah debitur untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan memberikan

³⁶ Zubairi Hasan. 2009. *Undang-undang Perbankan Syariah*. Jakarta, Raja Grafindo Persada, halaman 213

keuntungan yang menjamin bahwa ia mampu melunasi utang kreditnya dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan.

3. *Capital*

Dalam hal ini bank harus lebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon kredit. Penyelidikan ini tidaklah hanya semata-mata didasarkan pada besar kecilnya modal, akan tetapi lebih difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang telah ada dapat berjalan secara efektif.

4. *Collateral*

Adalah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman (*back up*) atas risiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitur di kemudian hari, misalnya terjadi kredit macet. Jaminan ini diharapkan mampu melunasi sisa utang kredit baik utang pokok maupun bunganya.

5. *Condition of Economy*

Dalam pemberian kredit oleh bank, kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sektor usaha pemohon kredit perlu memperoleh perhatian dari bank untuk memperkecil risiko yang mungkin terjadi yang diakibatkan oleh kondisi ekonomi tersebut.³⁷

Analisis lain yang dapat digunakan, yaitu :

a. Prinsip Kepercayaan

³⁷ Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 64-66.

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur selalu didasarkan kepada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitur sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali bank percaya nasabah debitur yang bersangkutan mampu melunasi utang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b. Prinsip Kehati-hatian

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitur harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan iktikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.

c. Prinsip 5-P

Party (golongan) dari calon-calon peminjam bank perlu menggolongkan calon debiturnya menjadi beberapa golongan menurut character yaitu calon nasabah memiliki watak, moral dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas, dan kemampuan dari calon nasabah debitur untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya. *Purpose* (Tujuan) Bank mencari data tentang tujuan atau keperluan penggunaan kredit. Apa tujuan sebenarnya (*real purpose*) dari kredit tersebut, apakah mempunyai aspek-aspek sosial positif yang luas atau tidak. Selanjutnya kreditur/pemberi kredit juga harus meneliti apakah kreditnya benar-benar digunakan sesuai tujuan semua. *Payment* (Pembayaran) Bank

mencari data tentang bagaimana perkiraan pembayaran kembali pinjaman yang akan diberikan. Sehingga pihak kreditur dapat menghitung kemampuan dan kekuatan debitur untuk membayar kembali kreditnya, sekaligus dapat ditentukan cara pembayaran dan jangka waktu pengembalian kredit. *Profitability* (kemampuan untuk mendapatkan keuntungan), maksudnya bukanlah keuntungan yang dicapai oleh debitur semata-mata, melainkan pula dinilai dan dihitung keuntungan-keuntungan yang mungkin akan dicapai oleh bank, andaikata memberikan kredit terhadap debitur tertentu, dibandingkan dengan kalau kepada debitur lain atau kalau tidak memberikan sama sekali. *Protection* (Perlindungan) Proteksi dimaksudkan untuk berjaga-jaga terhadap hal-hal yang tidak diduga sebelumnya, maka bank perlu untuk melindungi kredit yang diberikannya antara lain dengan jalan meminta jaminan dari debiturnya bahkan mungkin pula baik jaminan maupun kreditnya diasuransikan.

d. Prinsip 3-R

Prinsip 3-R yaitu *returns*, *repayment*, dan *risk bearing ability*. *Returns*, yaitu hasil yang akan diperoleh oleh debitur. Artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos di samping membayar keperluan perusahaan yang lain, seperti untuk *cash flow*, kredit lain jika ada, dan sebagainya. *Repayment*, yaitu kemampuan bayar dari pihak debitur. Perlu diperhatikan apakah kemampuan bayar tersebut *match* dengan *schedule* pembayaran kembali dari kredit yang diberikan itu. *Risk Bearing Ability* atau kemampuan menanggung risiko

perlu diperhatikan sejauh mana kemampuan debitur untuk menanggung risiko terhadap hal-hal di luar antisipasi kedua belah pihak.³⁸

Kegiatan usaha perbankan syariah tidak terlepas dari risiko yang dapat mengganggu kelangsungan bank dan karakteristik produk dan jasa perbankan syariah memerlukan fungsi identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko yang sesuai dengan kegiatan usaha perbankan syariah. Maka, diperlukan langkah-langkah yang dilakukan Bank Syariah dalam memitigasi risiko harus mempertimbangkan kesesuaian dengan prinsip syariah. Pengelolaan setiap aktivitas fungsional bank harus terintegrasi ke dalam suatu sistem dan proses pengelolaan risiko yang akurat dan komprehensif. Hal ini ditegaskan pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Oleh karena itu, dibutuhkan manajemen risiko, yaitu serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank.

5. Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah Indonesia

Secara umum, definisi pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang diakibatkan oleh nasabah yang tidak menempati jadwal pembayaran angsuran dan tidak memenuhi persyaratan yang tertuang dalam akad.

Terdapat beberapa faktor penyebab pembiayaan bermasalah:

1. Faktor Internal (berasal dari pihak bank) yang meliputi, kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah, kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah, kesalahan setting

³⁸ Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. 2016. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama, halaman 135.

fasilitas pembiayaan (berpeluang melakukan *sides treaming*), perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada bisnis usaha nasabah, proyeksi penjualan terlalu optimis, proyeksi penjualan tidak memperhitungkan kebiasaan bisnis dan kurang memperhitungkan aspek kompetitor, aspek jaminan tidak diperhitungkan aspek marketable, lemahnya supervisi dan monitoring dan terjadinya erosi mental: kondisi ini dipengaruhi timbali balik antara nasabah dengan pejabat bank sehingga mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak didasarkan pada praktek perbankan yang sehat.

2. Faktor Eksternal, seperti halnya nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya, melakukan sidestreaming penggunaan dana, kemampuan pengelolaan nasabah tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha, usaha yang dijalankan relatif baru, bidang usaha nasabah telah jenuh, tidak mampu menanggulangi masalah/kurang menguasai bisnis, meninggalnya key person, perselisihan sesama direksi, terjadi bencana alam serta adanya kebijakan pemerintah: peraturan suatu produk atau sektor ekonomi atau industri dapat berdampak positif maupun negatif bagi perusahaan yang berkaitan dengan industry tersebut.

Terdapat lima jenis kualitas pembiayaan pada perbankan, yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Pembiayaan atau kredit bermasalah adalah kualitas pembiayaan yang mulai masuk golongan dalam perhatian khusus sampai golongan Macet.³⁹ Menurut ketentuan Pasal 12 Ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PB/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, mengenai

³⁹ Suhaimi, "Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah", *Jurnal Al-Intaj*, Vol.4, No.2, September 2018, halaman 177.

masing-masing kualitas kredit atau pembiayaan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut.

1. Lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria:

- Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat;
- Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
- Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai.

2. Perhatian Khusus, yaitu apabila memenuhi kriteria:

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
- Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
- Mutasi rekening relatif rendah; atau
- Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
- Didukung oleh pinjaman baru.

3. Kurang Lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria:

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
- Sering terjadi cerukan; atau
- Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
- Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
- Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitor; atau
- Dokumentasi pinjaman yang lemah.

4. Diragukan, yaitu apabila memenuhi kriteria:

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
- Sering terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
- Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
- Terjadi kapitalisasi bunga; atau
- Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.

5. Macet, yaitu apabila memenuhi kriteria:

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 279 hari; atau
- Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau
- Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.⁴⁰

Pembiayaan bermasalah dikategorikan sebagai pembiayaan bermasalah apabila mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1. Tidak memenuhi kriteria pembiayaan lancar, kurang lancar, dan diragukan atau
2. Dapat memenuhi kriteria pembiayaan diragukan, tetapi setelah jangka waktu 21 bulan semenjak masa penggolongan pembiayaan diragukan, belum terjadi pelunasan pinjaman atau

⁴⁰ Hermansyah, *Op. Cit.*, halaman 66-67.

3. Penyelesaian pembayaran kembali yang bersangkutan telah diserahkan kepada pengadilan negeri atau badan urusan piutang negara (BPUN) atau telah diajukan permintaan ganti rugi kepada perusahaan asuransi.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Agunan menurut Hukum Positif Indonesia

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Bank Syariah Indonesia KCP BSI Marelan yaitu dengan mewawancarai salah seorang *Consumer Relationship Manager* yaitu bapak Fachrur Razi, terdapat beberapa Undang-Undang yang dibentuk sebagai dasar hukum untuk memperkuat ketentuan hukum jaminan atau agunan, dan berdasarkan penelitian yang diperoleh dari kepustakaan, jaminan atau agunan (*kafalah*) sebagai salah satu produk perbankan syariah di bidang jasa telah mendapatkan dasar hukum, yaitu norma hukum jaminan yang dilahirkan oleh Undang-Undang terdapat dalam ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara.

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut, keseimbangan, yaitu menurut bersasar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Pasal 1754 KUHPerdara menjadi dasar dari perjanjian kredit, yaitu sebagai perjanjian pinjam meminjam uang (berpiutang).

Perjanjian pinjam mengganti adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Pinjam-meminjam merupakan persetujuan, yang berarti harus dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian agar mempunyai kekuatan mengikat kedua belah pihak. Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Perjanjian kredit juga harus memuat asas-asas perjanjian sebagaimana perjanjian pada umumnya. Menurut Pasal 1338 KUHPerdara bahwa pada dasarnya Perjanjian berasaskan:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak Yakni semua orang bebas untuk mengadakan sesuai dengan yang dikehendakinya, tidak terikat pada bentuk dan syarat tertentu.
- b. Asas Konsensualisme Yakni perjanjian sudah dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian.
- c. Asas Kekuatan Mengikat Yakni setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, mengikat seperti undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak.

Selain KUHPerdata, dasar hukum lainnya yaitu terdapat dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.⁴¹ Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, jaminan atau agunan mendapatkan dasar hukum yang lebih kokoh. Agunan dalam terminologi hukum perbankan didefinisikan dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu:

Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.

Agunan juga secara tegas disebutkan sebagai Bagian Kelayakan Penyaluran Dana sebagaimana diatur dalam Pasal 23 ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pada Pasal 1 angka 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah juga menyebutkan:

Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS), guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.

Dalam Pasal 19 Undang-Undang Perbankan Syariah juga disebutkan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah antara lain meliputi membeli, menjual, atau menjamin atas risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan prinsip syariah, antara lain, seperti akad *ijarahi*, *musyarakah*, *mudharabah*, *murabahah kafalah*, atau hawalah. Keberadaan *kafalah* sebagai akad di bidang jasa pada Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah juga telah diatur

⁴¹ Fachrur Razi, *Consumer Relationship Manager* Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan, Wawancara di Kantor Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan, 3 Juni 2022 Pukul 09.00 WIB.

melalui Fatwa DSN-MUI Nomor: 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang *kafalah*. Substansi dari fatwa tersebut yang ditetapkan di Jakarta, 08 Muharram 1421 H / 13 April 2000 M adalah sebagai berikut:⁴²

Pertama: Ketentuan Umum *Kafalah*

1. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
2. Dalam akad *kafalah*, penjamin dapat menerima imbalan (*fee*) sepanjang tidak memberatkan.
3. *Kafalah* dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

Kedua: Rukun dan Syarat *Kafalah*

1. Pihak penjamin (*kafiiil*)
 - d. Baligh (dewasa) dan berakal sehat.
 - e. Berhak penuh untuk melakukan tindakan hukum dalam urusan hartanya dan rela (*ridha*) dengan tanggungan *kafalah* tersebut.
2. Pihak orang yang berutang (*ashiil, makfuul'anhu*)
 - a. Sanggup menyerahkan tanggungannya (piutang) kepada penjamin.
 - b. Dikenal oleh penjamin
3. Pihak orang yang berpiutang (*makfuul lahu*)
 - a. Diketahui identitasnya.
 - b. Dapat hadir pada waktu akad atau memberikan kuasa.
 - c. Berakal sehat.
4. Objek penjaminan (*makful bihi*)
 - a. Merupakan tanggungan pihak/orang yang berutang, baik berupa uang, benda maupun pekerjaan.
 - b. Bisa dilaksanakan oleh penjamin.
 - c. Harus merupakan piutang mengikat (*lazim*), yang tidak mungkin hapus kecuali setelah dibayar atau dibebaskan.
 - d. Harus jelas nilai, jumlah dan spesifikasinya.
 - e. Tidak bertentangan dengan syariah (diharamkan)

Ketiga: Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Serangkaian ketentuan hukum, baik yang bersumberkan kepada ketentuan hukum yang tertulis dan ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan hukum jaminan yang

⁴² Khotibul Umam, *Op.Cit.*, hlm.164-165.

tertulis adalah ketentuan hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan baik berupa peraturan asli maupun peraturan turunan. Adapun ketentuan hukum jaminan yang tidak tertulis adalah ketentuan hukum yang timbul dan terpelihara dalam praktik penyelenggaraan pembebanan utang suatu jaminan. Ketentuan hukum jaminan tersebut mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditur). Pemberi jaminan yaitu pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu, yang menyerahkan suatu kebendaan tertentu sebagai (benda) jaminan kepada penerima jaminan (kreditur).

Berdasarkan hasil penelitian, jaminan mempunyai fungsi yang sangat penting dalam kegiatan ekonomi pada umumnya karena pemberian pinjaman modal dari lembaga keuangan (baik bank maupun nonbank) mensyaratkan adanya suatu jaminan yang harus dipenuhi para pencari modal untuk mendapatkan pinjaman/tambahan modal baik untuk jangka panjang maupun jangka pendek. Bagi pihak debitur bentuk jaminan yang baik adalah bentuk jaminan yang tidak akan melumpuhkan kegiatan usahanya sehari-hari, sedangkan bagi kreditur jaminan yang baik adalah jaminan yang dapat memberikan rasa aman dan kepastian hukum bahwa kredit yang diberikan dapat diperoleh kembali tepat pada waktunya.

Jaminan merupakan poin terpenting, karena jaminan merupakan salah satu jalan menerapkan kehati-hatian dalam pembiayaan atau pinjaman. Tujuan dari jaminan tersebut adalah meyakinkan bank atau kreditur, bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk mengembalikan dan melunasi kredit yang diberikan kepadanya. Jadi, fungsi jaminan tersebut adalah memberikan kepastian hukum dalam menjalankan perjanjian-

perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Di dalam kegiatan pemberian jasa-jasa perbankan kepada nasabah, bank dapat memberikan jasa-jasa pemberian bank sepanjang tidak bertentangan/ melanggar dari peraturan perundang-undangan termasuk Peraturan Bank Indonesia.⁴³

B. Bentuk-bentuk Kredit Bermasalah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Marelان

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Bank Syariah Indonesia KCP BSI Marelان yaitu dengan mewawancarai salah seorang *Consumer Relationship Manager* yaitu bapak Fachrur Razi, kategori kredit bermasalah pada Bank Syariah Indonesia adalah pada saat terjadinya resiko pembayaran macat/wanprestasi, nasabah tidak dapat menyelesaikan pembiayaan tersebut sesuai dengan perjanjian akad. Maka bank akan melakukan beberapa tindakan untuk menyelesaikan pembiayaan nasabah salah satunya melakukan eksekusi pada jaminan atau agunan. Apabila pada saat melakukan proses eksekusi agunan tersebut terdapat beberapa hal yang menghambat proses eksekusi seperti legalitas pengikatan yang tidak sempurna, dokumen keabsahan surat yang tidak lengkap, maupun karna hal lainnya. Maka agunan tersebut dapat di kategorikan agunan bermasalah.⁴⁴

Berdasarkan hasil penelitian dengan wawancara tersebut, upaya yang dilakukan Bank Syariah Indonesia KCP BSI Marelان untuk mencegah agunan bermasalah adalah dengan cara melakukan proses pembiayaan dengan pengikatan agunan secara kuat dan sempurna. Sesuai dengan prosedur dengan ketentuan yang berlaku. Kemudian pihak

⁴³ Waldi Nopriansyah, *Op.Cit.*, halaman 61.

⁴⁴ Wawancara dengan Fachrur Razi, *Consumer Relationship Manager* Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelان, pada Tanggal 3 Juni 2022 Pukul 09.00 WIB.

bank harus memastikan keabsahan dan legalitas surat-surat agunan serta memastikan pihak-pihak terkait yang mengadakan perikatan agunan tersebut tidak cacat dari sisi nasabah maupun dari sisi bank. Penyebab agunan bermasalah yang sering terjadi adalah proses pembiayaan dengan pengikatan agunan secara tidak kuat dan tidak sempurna, serta tidak sesuai prosedur dengan ketentuan yang berlaku, kemudian tidak dipastikannya keabsahan dan legalitas surat-surat agunan dan pihak-pihak terkait yang mengadakan pengikatan agunan cacat hukum. Akibat yang di timbulkan dari pembiayaan bermasalah bagi bank syariah Indonesia adalah kerugian finansial terkait pembiayaan yang masuk dalam kategori macet, hal tersebut akan berdampak pada laporan penilaian kinerja bank, serta hal tersebut juga akan mempengaruhi *image* bank di masyarakat.⁴⁵

Menurut ketentuan Pasal 12 Ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PB/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, mengenai masing-masing kualitas kredit atau pembiayaan dapat diuraikan sebagai berikut.

1. Lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat;
 - Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
 - Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai.

2. Perhatian Khusus, yaitu apabila memenuhi kriteria:

⁴⁵ Wawancara dengan Fachrur Razi, *Consumer Relationship Manager* Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan, pada Tanggal 3 Juni 2022 Pukul 09.00 WIB.

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
- Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
- Mutasi rekening relatif rendah; atau
- Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
- Didukung oleh pinjaman baru.

3. Kurang Lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria:

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
- Sering terjadi cerukan; atau
- Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
- Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
- Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitor; atau
- Dokumentasi pinjaman yang lemah.

4. Diragukan, yaitu apabila memenuhi kriteria:

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
- Sering terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
- Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
- Terjadi kapitalisasi bunga; atau
- Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.

5. Macet, yaitu apabila memenuhi kriteria:

- Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 279 hari; atau
- Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau
- Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Aset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui risiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Penilaian terhadap jaminan, meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya. Penilaian ini dapat ditinjau dari dua segi, yaitu:

1. Segi ekonomis, yaitu nilai ekonomis dari benda yang akan diagunkan
2. Segi yuridis, yaitu menilai apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.

Oleh karena itu, terdapat berbagai aspek yang harus selalu dinilai oleh pihak bank dalam hal pemberian pembiayaan kepada nasabah. Dalam tahap penilaian kelayakan kredit atau pembiayaan terdapat beberapa aspek yang akan dinilai, yaitu :⁴⁶

1. Aspek Hukum

Penilaian terhadap keaslian dan keabsahan dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon, yg dilakukan oleh pejabat atau lembaga yang berwenang untuk itu.

2. Aspek Pasar dan Pemasaran

⁴⁶ Hermansyah, *Op.Cit.*, hlm.70-71.

Dalam aspek ini yang dinilai adalah prospek usaha yang dijalankan pemohon untuk masa sekarang dan akan datang

3. Aspek Keuangan

Dalam aspek ini yang dinilai dengan menggunakan analisis keuangan adalah aspek keuangan perusahaan yang dilihat dari laporan keuangan yang termuat dalam neraca dan laporan laba rugi yang dilampirkan dalam aplikasi kredit.

4. Aspek Teknis / Operasional

Aspek yg dinilai berupa lokasi tempat usaha, kondisi gedung beserta sarana dan prasaran pendukung lainnya.

5. Aspek Manajemen

Untuk menilai pengalaman dari perusahaan atau pemohon dalam mengelola kegiatan usahanya, termasuk sumber daya manusia yang mendukung kegiatan usaha tersebut.

6. Aspek Sosial Ekonomi

Untuk melakukan penilaian terhadap dampak dari kegiatan usaha yang dijalankan oleh perusahaan atau pemohon khususnya bagi masyarakat baik secara ekonomis maupun sosial.

7. Aspek AMDAL

Aspek ini sangat penting karena merupakan salah satu persyaratan pokok untuk dapat beroperasinya suatu usaha atau perusahaan. Oleh karena itu, kegiatan usaha yang dijalankan pasti mempunyai dampak terhadap lingkungan baik darat, air dan udara.

Demikian halnya pada penjelasan Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Perbankan Syariah bahwa penilaian atas watak, kemampuan, permodalan, agunan dan prospek usaha calon nasabah penerima fasilitas pembiayaan, sebagai berikut:

1. Penilaian watak calon nasabah penerima fasilitas terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) dan nasabah atau calon nasabah yang bersangkutan atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang dapat dipercaya sehingga Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) dapat menyimpulkan bahwa calon nasabah penerima fasilitas yang bersangkutan jujur, beriktikad baik, dan tidak menyulitkan Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) di kemudian hari.
2. Penilaian kemampuan calon nasabah penerima fasilitas terutama bank harus meneliti tentang keahlian nasabah penerima fasilitas dalam bidang usahanya dan/atau kemampuan manajemen calon nasabah sehingga Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) merasa yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dikelola oleh orang yang tepat.
3. Penilaian terhadap modal yang dimiliki calon nasabah penerima fasilitas, terutama Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara keseluruhan, baik untuk masa yang telah lalu maupun perkiraan untuk masa yang akan datang sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon nasabah penerima fasilitas dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon nasabah yang bersangkutan.

4. Dalam melakukan penilaian terhadap agunan, Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan, apakah sudah cukup memadai sehingga apabila nasabah penerima fasilitas kelak tidak dapat melunasi kewajibannya, agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) yang bersangkutan.
5. Penilaian terhadap proyek usaha calon nasabah penerima fasilitas, Bank Syariah terutama harus melakukan analisis mengenai keadaan pasar, baik di dalam maupun di luar negeri, baik untuk masa yang telah lalu maupun yang akan datang sehingga dapat diketahui prospek pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon nasabah yang akan dibiayai dengan fasilitas pembiayaan.⁴⁷

C. Akibat Hukum terhadap Agunan Rumah dari Kredit Bermasalah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Marelان

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Bank Syariah Indonesia KCP BSI Marelان yaitu dengan mewawancarai salah seorang *Consumer Relationship Manager* yaitu bapak Fachrur Razi, akibat hukum terhadap agunan dari kredit bermasalah pada Bank Syariah Indonesia, yaitu secara otomatis agunan itu akan dicari solusi agar pembiayaan bermasalah tersebut selesai dengan melakukan penagihan secara langsung kepada nasabah. Apabila nasabah tidak mampu melakukan pembayaran lagi metode

⁴⁷ Trisadini U. Santi dan Abd. Shomad. 2017. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Kencana, halaman 160.

yang mungkin ditawarkan untuk agunan rumah dijual secara sukarela oleh pemilik agunan atau nasabah. Apabila dalam jangka waktu yang sudah disepakati nasabah tidak berhasil menjual rumah tersebut dan tidak ada jalan keluar lain untuk menyelesaikan pembiayaan atau pinjaman dari Bank Syariah Indonesia maka pihak bank yang akan melakukan proses pelelangan terhadap agunan tersebut melalui mekanisme lelang yang berlaku di Indonesia. Mekanisme lelang merupakan mekanisme paling akhir yang dijalankan setelah semua solusi untuk menyelesaikan pinjaman atau pembiayaan nasabah tidak terealisasi. Sebelum proses lelang dilakukan ada banyak tahapan yang dilalui antara pihak bank dan nasabah dalam hal mencari solusi untuk penyelesaian pembiayaan tersebut.⁴⁸

Bank menerapkan prinsip kehati-hatian dalam hal menyelesaikan permasalahan tersebut sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku agar tidak menimbulkan gugatan di kemudian hari bank juga menerapkan prinsip kekeluargaan dalam menyelesaikan permasalahan agunan bermasalah tersebut sampai ditemukan solusi terbaik untuk melakukan eksekusi atau menyelesaikan pembiayaan nasabah. Ditegaskan pada Pasal 2 Undang-Undang Perbankan Syariah bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian dalam hal ini merupakan suatu landasan hukum yang memberikan pedoman kepada bank syariah untuk melaksanakan kegiatan usahanya atas dasar asas-asas perbankan yang sehat. Adapun rambu-rambu kesehatan tersebut dijabarkan dalam beberapa pasal dalam Undang-Undang Perbankan Syariah,

⁴⁸ Wawancara dengan Fachrur Razi, *Consumer Relationship Manager* Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan, pada Tanggal 3 Juni 2022 Pukul 09.00 WIB.

Peraturan Bank Indonesia, dan Peraturan OJK. Rambu-rambu kesehatan pada perbankan syariah pada prinsipnya tidak berbeda dengan rambu-rambu untuk kegiatan usaha pada perbankan konvensional, akan tetapi dalam beberapa hal rambu-rambu kesehatan tersebut tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah.

Bank Syariah dalam menjalankan usahanya harus sesuai dengan rambu-rambu kesehatan agar tetap eksis keberadaannya. Penerapan prinsip kehati-hatian oleh Bank Syariah tidak lain untuk menjamin keamanan dana masyarakat, yang akan berdampak pada kepercayaan masyarakat terhadap keberadaan Bank Syariah. Setiap pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah oleh Bank Syariah tidak akan lepas dari tahapan-tahapan seperti halnya proses pemberian kredit oleh Bank Konvensional. Terdapat empat tahapan, yaitu sebagai berikut:

1. Tahap sebelum pemberian pembiayaan diputuskan oleh Bank Syariah, yaitu tahap bank mempertimbangkan permohonan pembiayaan calon nasabah penerima fasilitas, tahapan ini disebut tahap analisis pembiayaan.
2. Tahap setelah pembiayaan diputuskan pemberiannya oleh Bank Syariah dan kemudian penuangan keputusan ke dalam perjanjian pembiayaan serta dilaksanakannya pengikatan agunan untuk pembiayaan yang diberikan ini. Tahap ini disebut tahap dokumentasi pembiayaan.
3. Tahap setelah perjanjian pembiayaan ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dokumentasi pengikatan agunan pembiayaan telah selesai dibuat serta selama pembiayaan itu digunakan oleh nasabah penerima fasilitas sampai jangka waktu

pembiayaan belum berakhir. Tahap ini disebut tahap pengawasan dan pengamanan pembiayaan.

4. Tahap setelah pembiayaan menjadi bermasalah yaitu tahapan penyelamatan dan penagihan pembiayaan.

Tahapan 1, 2 dan 3 adalah tahap-tahap preventif atau tahap-tahap pencegahan bagi Bank Syariah agar pembiayaan tidak jadi bermasalah, sedangkan tahap 4 represif setelah pembiayaan menjadi bermasalah.⁴⁹

Jenis upaya preventif dan represif adalah upaya paling umum digunakan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah. Upaya yang bersifat preventif (pencegahan) dilakukan pada awal pengajuan pembiayaan, data nasabah akan dianalisa secara akurat, membuat perjanjian pembiayaan sebenar mungkin, adanya pengikatan jaminan agar kepentingan pihak bank lebih terjamin, sampai pada pengawasan terhadap pembiayaan yang sudah diberikan. Sedangkan upaya yang bersifat represif/kuratif yaitu upaya penanganan pembiayaan bermasalah dengan cara penyelesaian. Terdapat banyak langkah yang dapat dilakukan agar pembiayaan yang telah masuk kategori tidak lancar atau bermasalah untuk perlahan kembali menjadi pembiayaan dengan kategori lancar. Langkah pertama yang dapat dilakukan yaitu dengan menggolongkan tingkatan pembiayaan bermasalah sehingga akan lebih mudah mengetahui langkah apa yang sebaiknya dilakukan. Penggolongan tersebut diantaranya:

- a. Kategori lancar:

- 1) Usaha nasabah dipantau oleh bank.

⁴⁹ Trisadini U. Santi dan Abd. Shomad, *Op.Cit.*, halaman 161.

2) Bank melakukan pembinaan terhadap anggota.

b. Kategori potensial bermasalah:

1) Anggota diberikan pembinaan.

2) Nasabah diberi surat teguran sebagai bentuk pemberitahuan.

3) Dilakukan kunjungan secara rutin baik ke rumah nasabah maupun ke lokasi usaha sebagai bentuk kepedulian bank.

4) Rescheduling atau penjadwalan kembali yaitu mengubah jangka waktu dan memperkecil jumlah angsuran. Selain itu bisa dengan mengurangi jumlah bagi hasil atau disebut juga dengan reconditioning.

d. Kategori kurang lancar:

1) Nasabah diberi surat teguran sebagai bentuk pemberitahuan.

2) Dilakukan kunjungan secara rutin baik ke rumah nasabah maupun ke lokasi usaha sebagai bentuk kepedulian bank. Dilakukan lebih rutin lagi daripada sebelumnya.

3) Upaya penyehatan dengan cara rescheduling, yaitu penjadwalan kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran. Juga dapat dilakukan dengan reconditioning, yaitu memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil.

d. Kategori diragukan/macet:

1) Rescheduling dengan cara penjadwalan ulang dan jumlah angsuran diperkecil.

2) Reconditioning dengan cara jumlah bagi hasil diperkecil.

3) Mengalihkan pembiayaan ke bentuk qard al-hasan. Setelah melihat langkah-langkah penanganan pembiayaan bermasalah diatas, ternyata masih terdapat langkah-langkah lain yang juga menjelaskan hal tersebut dengan tidak meninggalkan prinsip-prinsip syariah dan diatur dalam peraturan perundang-undangan, langkah tersebut diantaranya:

- 1) Menurunkan nilai imbalan atau bagi hasil.
- 2) Pengurangan tunggakan imbalan atau bagi hasil.
- 3) Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan.
- 4) Perpanjangan jangka waktu pembiayaan.
- 5) Penambahan fasilitas pembiayaan.
- 6) Pengambilalihan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 7) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan pada perusahaan debitur.

Langkah-langkah tersebut dalam pelaksanaannya bisa dilakukan secara bersama (kombinasi), seperti memberikan keringanan jumlah angsuran disertai dengan kelonggaran waktu pelunasan, syarat perjanjian yang dirubah dan lain-lain. Namun, kombinasi tidak diperlukan apabila upaya restrukturisasi dilakukan dengan konversi pinjaman jadi penyertaan, maka pembiayaan debitur menjadi lunas. Berkaitan dengan tata cara restrukturisasi pembiayaan, semua jenis pembiayaan dapat dilakukan restrukturisasi dengan tetap memperhatikan karakteristik dari masing-masing bentuk pembiayaan. Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, dijelaskan mengenai restrukturisasi untuk masing-masing jenis pembiayaan.

Dari beberapa literatur, umumnya dibahas secara detail tentang prinsip-prinsip perjanjian pembiayaan. Secara garis besar terdiri atas:

1. Prinsip Kepercayaan

Debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk memenuhi perikatannya. Hal ini menuju pada setiap pembiayaan seharusnya diikuti oleh kepercayaan, yakni kepercayaan dari kreditur akan bermanfaatnya pembiayaan bagi debitur sekaligus kepercayaan oleh kreditur bahwa debitur dapat membayar kembali pembiayaan tersebut. Tentunya untuk dapat memenuhi unsur kepercayaan ini oleh kreditur harus dilihat apakah calon debitur memenuhi berbagai kriteria yang biasanya diberlakukan oleh suatu pembiayaan sehingga timbul prinsip lain yang disebut prinsip kehati-hatian.

2. Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian ini adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian pembiayaan. Di samping itu, juga sebagai suatu perwujudan dari prinsip *prudent banking* dari seluruh kegiatan perbankan. Untuk mewujudkan prinsip ini dalam pemberian pembiayaan, berbagai usaha pengawasan dilakukan, baik pengawasan internal (dalam bank itu sendiri) maupun eksternal (pihak luar). Untuk itu Bank Indonesia mengeluarkan berbagai ketentuan antara lain mengenai batas maksimum pemberian pembiayaan.

3. Prinsip 5-C

Character Merupakan keadaan watak atau sifat dari nasabah pembiayaan tersebut, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Tujuan analisi karakter

ini yaitu untuk mengetahui sampai sejauh mana itikad atau kemauan nasabah tersebut untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. *Capital* Merupakan jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh nasabah pembiayaan. Makin besar modal sendiri dalam usaha tersebut, tentu semakin tinggi kesungguhan calon nasabah menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. *Capacity* Merupakan kemampuan yang dimiliki oleh nasabah pembiayaan dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Kegunaan dari analisis ini yaitu untuk mengukur sampai sejauh mana calon nasabah mampu mengembalikan atau melunasi kewajibannya secara tepat waktu dari hasil usaha yang diperolehnya. *Collateral* Merupakan barang yang diserahkan nasabah pembiayaan sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Jaminan ini harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana resiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Jaminan ini harus memenuhi persyaratan secara hukum dan ekonomis yang baik dan benar. *Condition of Economy* Merupakan penilaian terhadap situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran usaha nasabah pembiayaan tersebut.

4. Prinsip 5-P

Party (golongan) dari calon-calon peminjam bank perlu menggolongkan calon debiturnya menjadi beberapa golongan menurut character yaitu calon nasabah memiliki watak, moral dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas, dan kemampuan dari calon nasabah

debitur untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya. Informasi dapat diperoleh oleh bank melalui riwayat hidup, *capacity* yaitu kemampuan calon nasabah debitur untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan, yang menjamin bahwa ia mampu melunasi utang pembiayaan dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan, dan *capital* yaitu adalah lembaga harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon dana. Penyeledikan ini tidaklah hanya semata-mata didasarkan pada besar kecilnya modal, akan tetapi lebih difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut. Sehingga segala yang telah ada dapat berjalan secara sumber yang telah ada dapat berjalan secara efektif. *Purpose* (tujuan) bank mencari data tentang tujuan atau keperluan penggunaan kredit. tujuan sebenarnya (*real purpose*) dari kredit tersebut mempunyai aspek-aspek sosial positif yang luas atau tidak. Selanjutnya kreditur/pemberi kredit juga harus meneliti apakah kreditnya benar-benar digunakan sesuai tujuan semua. *Payment* (pembayaran) Bank mencari data tentang bagaimana perkiraan pembayaran kembali pinjaman yang akan diberikan. Setelah diketahui *real purpose* dari kredit tersebut, maka perlu diestimasi kemungkinan besarnya pendapatan yang akan dihasilkan. Sehingga pihak kreditur dapat menghitung kemampuan dan kekuatan debitur untuk membayar kembali kreditnya, sekaligus dapat ditentukan cara pembayaran dan jangka waktu pengembalian kredit. *Profitability* (kemampuan untuk mendapatkan keuntungan) Maksud dari *profitability* disini bukanlah keuntungan yang dicapai oleh debitur semata-mata, melainkan pula dinilai dan dihitung keuntungan-

keuntungan yang mungkin akan dicapai oleh bank, andaikata memberikan kredit terhadap debitur tertentu, dibandingkan dengan kalau kepada debitur lain atau kalau tidak memberikan sama sekali. *Protection* (Perlindungan) Proteksi dimaksudkan untuk berjaga-jaga terhadap hal-hal yang tidak diduga sebelumnya, maka bank perlu untuk melindungi kredit yang diberikannya antara lain dengan jalan meminta jaminan dari debiturnya bahkan mungkin pula baik jaminan maupun kreditnya diasuransikan.

5. Prinsip 3-R

Prinsip 3-R yaitu *returns*, *repayment*, dan *risk bearing ability*. *Returns*, yaitu hasil yang akan diperoleh oleh debitur. Artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos di samping membayar keperluan perusahaan yang lain, seperti untuk *cash flow*, kredit lain jika ada, dan sebagainya. *Repayment*, yaitu kemampuan bayar dari pihak debitur. Perlu diperhatikan apakah kemampuan bayar tersebut *match* dengan *schedule* pembayaran kembali dari kredit yang diberikan itu. *Risk Bearing Ability* atau kemampuan menanggung risiko perlu diperhatikan sejauh mana kemampuan debitur untuk menanggung risiko terhadap hal-hal di luar antisipasi kedua belah pihak.⁵⁰

Melihat beberapa prinsip yang telah dikemukakan di atas, prinsip 5-C yang dikemukakan lebih dahulu telah meng-*cover* prinsip 5-P dan 3-R yang diuraikan berikutnya. Melihat ketentuan kredit yang terdapat dalam Undang-Undang No.10 Tahun 1998, tampak bahwa Undang-Undang tersebut secara eksplisit telah mencantumkan prinsip 5-C. Hal ini menunjukkan bahwa kegiatan usaha perbankan syariah tidak

⁵⁰ Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. 2016. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama, halaman 135.

terlepas dari risiko yang dapat mengganggu kelangsungan bank dan karakteristik produk dan jasa perbankan syariah memerlukan fungsi identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko yang sesuai dengan kegiatan usaha perbankan syariah. Maka, diperlukan langkah-langkah yang dilakukan Bank Syariah dalam memitigasi risiko harus mempertimbangkan kesesuaian dengan prinsip syariah. Pengelolaan setiap aktivitas fungsional bank harus terintegrasi ke dalam suatu sistem dan proses pengelolaan risiko yang akurat dan komprehensif. Hal ini ditegaskan pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Oleh karena itu, dibutuhkan manajemen risiko, yaitu serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank.

Berdasarkan hasil wawancara, jika penjualan agunan atau jaminan tidak dapat dilakukan karena sesuatu hal, maka bank akan menanggung resiko kerugian pembiayaan tersebut. Dalam mencegah hal tersebut, bapak Facrur Razi menyatakan salah satu upaya Bank Syariah Indonesia adalah dengan melakukan proses pembiayaan dengan pengikatan agunan secara sempurna dinilai dengan melakukan review, dokumen awal, pembiayaan nasabah, dan melakukan cek ke absahan dan legalitas serta keaslian surat agunan, kemudian memastikan para pihak yang terlibat dalam pengikatan agunan adalah pihak-pihak yang sesuai, kemudian melakukan survei ke lokasi agunan untuk memastikan kesesuaian, objek agunan beserta suratnya serta bank memastikan pada saat akad, dokumen pengikatan dan hak tanggungan diikat dengan sempurna dengan notaris.

Perlakuan yang diberikan Bank Syariah Indonesia terhadap nasabah yang sudah terlanjur tidak sanggup membayar angsuran pembiayaan dengan cara melakukan restruktur pembiayaan dimana angsuran dapat di sesuaikan dengan kondisi dimanapun pada saat itu dengan asumsi dalam beberapa waktu kedepan kondisi nasabah membaik.⁵¹

Berdasarkan penelitian yang diperoleh melalui kepustakaan, untuk menyelesaikan kredit atau pembiayaan bermasalah sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP, dapat ditempuh melalui dua cara atau strategi, yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditor dan nasabah peminjam sebagai debitor, sedangkan penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum.

Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan, yaitu:

- a. Melalui *rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace*

⁵¹ Wawancara dengan Fachrur Razi, *Consumer Relationship Manager* Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan, pada Tanggal 3 Juni 2022 Pukul 09.00 WIB.

period), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan kredit.

- b. Melalui *reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan atau sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, dan/atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.
- c. Melalui *restructuring* (penataan kembali), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan/atau *reconditioning*.

Sedangkan mengenai penyelesaian kredit bermasalah dapat dikatakan merupakan langkah terakhir yang dapat dilakukan setelah langkah-langkah penyelamatan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP yang berupa restrukturisasi tidak efektif lagi. Dikatakan sebagai langkah terakhir karena penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum memang memerlukan waktu yang relatif lama, dan bila melalui badan peradilan maka kepastian hukumnya baru ada setelah putusan pengadilan itu memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkraacht van bewijs*). Mengingat penyelesaian melalui badan peradilan itu membutuhkan waktu yang relatif lama, maka penyelesaian kredit bermasalah itu dapat pula melalui lembaga-lembaga lain yang kompeten dalam membantu menyelesaikan kredit bermasalah.

Kehadiran lembaga-lembaga lain tersebut dimaksudkan dapat mewakili kepentingan kreditor dan debitor dalam penanganan kredit bermasalah.

Selain itu, penyelesaian terhadap agunan rumah dari kredit bermasalah pada Bank Syariah diatur pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada pasal 40 ayat (1), dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan, dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.

Dalam ayat (4) ketentuan lebih lanjut mengenai pembelian Agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Bank Indonesia. Pokok-pokok ketentuan yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bank Indonesia memuat antara lain:

- a. Agunan yang dapat dibeli oleh Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) adalah Agunan yang pembiayaannya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu;
- b. Jangka waktu pencairan Agunan yang telah dibeli.

Pembelian Agunan oleh Bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu Bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban Nasabah Penerima Fasilitasnya. Dalam hal bank sebagai pembeli Agunan Nasabah Penerima Fasilitasnya, status Bank adalah sama dengan pembeli bukan Bank lainnya. Bank dimungkinkan membeli Agunan di luar pelelangan dimaksudkan agar dapat mempercepat penyelesaian

kewajiban Nasabah Penerima Fasilitasnya. Batas waktu 1 (satu) tahun dengan memperhitungkan pemulihan kondisi likuiditas Bank dan batas waktu ini merupakan jangka waktu yang wajar untuk menjual asset Bank. Agunan yang dapat dibeli oleh Bank adalah Agunan yang pembiayaannya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu.⁵²

Fatwa DSN-MUI tentang akad-akad syariah yang dapat diterapkan dalam operasional perbankan syariah juga memuat klausula mengenai penyelesaian sengketa. Antara lain dalam Fatwa Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah (Qiradh)*, yakni dalam Bagian Ketiga butir ke-4 fatwa dimaksud yang menegaskan bahwa:

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Dengan mendasarkan pada fatwa tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa perbankan syariah dapat dilaksanakan melalui mekanisme arbitrase syariah dengan syarat bahwa penyelesaian secara musyawarah gagal dilakukan. Apabila dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka agar Badan Arbitrase Syariah mempunyai kewenangan untuk menyelesaikan sengketa terlebih dahulu harus ada perjanjian arbitrase atau klausula arbitrase dalam akad yang dibuat antara bank syariah dan nasabahnya.⁵³

⁵² Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

⁵³ Khotibul Umam, *Op.Cit.*, halaman 240.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI), pengaturan penyelesaian sengketa perbankan syariah melalui PBI, yakni diatur antara lain dalam PBI Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah. Dalam Pasal 20 dari PBI tersebut ditegaskan bahwa:

1. Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam Akad atau jika terjadi perselisihan di antara Bank dan Nasabah maka upaya penyelesaian dilakukan melalui musyawarah,
2. Dalam hal musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mencapai kesepakatan, maka penyelesaian lebih lanjut dapat dilakukan melalui alternatif penyelesaian sengketa atau Badan Arbitrase Syariah.

PBI Nomor 7/46/PBI/2005 dalam perkembangannya dicabut dengan PBI Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Terkait dengan penyelesaian sengketa diatur dalam Pasal 4, yakni:

1. Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Akad antara Bank dengan Nasabah, atau jika terjadi sengketa antara Bank dengan Nasabah, penyelesaian dilakukan melalui musyawarah.
2. Dalam hal musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mencapai kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan antara lain melalui mediasi termasuk mediasi perbankan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mencapai kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui mekanisme arbitrase syariah atau melalui lembaga peradilan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari ketentuan yang ada dalam PBI tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa sengketa yang terjadi antara Nasabah dan Bank Syariah dapat diselesaikan melalui sarana litigasi maupun non-litigasi. Adapun penunjukan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni PBI Nomor 8/5/PBI/2006 tentang Mediasi Perbankan sebagaimana telah diubah dengan PBI Nomor 10/1/PBI/2008, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama memberikan tambahan kewenangan lingkungan Peradilan Agama, yakni memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa di bidang ekonomi syariah. Perbankan syariah merupakan salah satu lingkup dari ekonomi syariah sebagaimana tercantum dalam penjelasan Pasal 49 huruf i Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006. Dengan demikian, sengketa perbankan syariah menjadi kompetensi absolut dari lingkungan Peradilan Agama, manakala para pihak tidak memperjanjikan lain.

Penyelesaian sengketa dalam Undang-Undang Perbankan Syariah juga diatur dalam Pasal 55. Dalam Pasal 55 ayat (1) ditegaskan bahwa Penyelesaian sengketa Perbankan

Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama. Kemudian dalam ayat (2) ditegaskan bahwa dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad, dengan ketentuan bahwa penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.⁵⁴

⁵⁴ Khotibul Umam, *Op.Cit.*, halaman 241.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam skripsi ini, kesimpulannya sebagai berikut:

1. Beberapa dasar hukum yang dibentuk untuk memperkuat ketentuan hukum jaminan atau agunan antara lain ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, Pasal 1754 KUHPerdara, Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1313 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah serta Fatwa DSN-MUI Nomor: 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang *kafalah*.
2. Bentuk-bentuk kredit bermasalah pada Bank Syariah , yaitu kategori kredit bermasalah pada Bank Syariah Indonesia adalah pada saat terjadinya resiko pembayaran macat, nasabah tidak dapat menyelesaikan pembiayaan tersebut sesuai dengan perjanjian akad. Maka bank akan melakukan beberapa tindakan untuk menyelesaikan pembiayaan nasabah salah satunya melakukan eksekusi pada jaminan atau agunan. Apabila pada saat melakukan proses eksekusi agunan tersebut terdapat beberapa hal yang menghambat proses eksekusi seperti legalitas pengikatan yang tidak sempurna, dokumen keabsahan surat yang tidak lengkap, maupun karna hal lainnya. Maka agunan tersebut dapat di kategorikan agunan bermasalah.

3. Akibat hukum terhadap agunan rumah dari kredit bermasalah pada Bank Syariah cabang Marelán, yaitu secara otomatis agunan itu akan dicari solusi agar pembiayaan bermasalah tersebut selesai dengan melakukan penagihan secara langsung kepada nasabah. Apabila nasabah tidak mampu melakukan pembayaran lagi metode yang mungkin ditawarkan untuk agunan rumah dijual secara sukarela oleh pemilik agunan atau nasabah. Mekanisme lelang merupakan mekanisme paling akhir yang dijalankan setelah semua solusi untuk menyelesaikan pinjaman atau pembiayaan nasabah tidak terealisasi. Sebelum proses lelang dilakukan ada banyak tahapan yang dilalui antara pihak bank dan nasabah dalam hal mencari solusi untuk penyelesaian pembiayaan tersebut.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam skripsi ini, saran yang dapat dilakukan adalah:

1. Kepada pihak yang mengajukan pembiayaan hendaknya lebih seksama memperhatikan agunan yang akan dijadikan jaminan dalam pembiayaan harus sesuai dengan syarat dan peraturan yang berlaku serta mengukur kemampuan dan kesanggupan dalam pelunasan pembiayaan agar menghindari terjadinya masalah yang dapat merusak akad yang telah disepakati.
2. Kepada pihak Bank Syariah Indonesia KCP Marelán harus lebih berhati-hati dalam menerima nasabah pembiayaan dengan meningkatkan lagi sistem menganalisis agunan agar meminimalisir terjadinya agunan dari kredit bermasalah.

3. Bank harus lebih cepat dalam upaya penyelesaian agunan dari kredit bermasalah agar tidak mengalami kerugian akibat dari ketidakmampuan pihak nasabah dalam melunasi pembiayaan yang telah disepakati dalam akad.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amran Suadi. 2019. *Eksekusi Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- . 2011. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Isnina, dkk. 2021 . *Pengantar Ilmu Hukum*. Medan: UMSU Press.
- Khotibul Umam. 2016. *Perbankan Syariah Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Mardani. 2014. *Hukum Bisnis Syariah*. Jakarta: Prenadamedia
- Muammar Arafat Yusmad. 2018. *Aspek Hukum Perbankan Syariah dari Teori ke Praktik*. Yogyakarta: Budi Utama.
- Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. 2016. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Trisadini U. Santi dan Abd. Shomad. 2017. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Kencana.
- Waldi Nopriansyah. 2019. *Hukum Bisnis di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia.

Zubairi Hasan. 2009. *Undang-undang Perbankan Syariah*. Jakarta, Raja Grafindo Persada.

B. JURNAL ILMIAH ATAU SKRIPSI

Ade Setyawan Nugroho, “Eksistensi Agunan Dalam Pembiayaan Bank Umum Syariah di Denpasar”, *Jurnal Bagian Hukum Perdata*, Fakultas Hukum, Universitas Udayana.

Ida Nadirah dan Brilyan Rosman. “Permasalahan Kredit Macet dan Penyelesaian dalam Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah”, *Prosiding Seminar Nasional Multidisiplin Ilmu Universitas Asahan*, November 2018.

Kornelius Benuf, Muhammad Azhar. “Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer”, *Jurnal Gema Keadilan*, Vol.7, Ed.1, Juni 2020.

Michael Willy Chandra, Sutiarnoto, Ida Nadirah, “Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Melalui Pelaksanaan Pelelangan Aset Debitur Oleh PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Medan”, *Delegalata Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum UMSU*, Vol.5, No.2, Januari 2020.

Nur Islamiyah Puspasari, dkk. “Penyelesaian Sengketa Pembiayaan dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan pada Bank Syariah di Kota Malang”. *Delegalata Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum UMSU*. Vol.5, No.1, Januari 2020.

Suhaimi. “Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah”. *Jurnal Al-Intaj*, Vol.4, No.2, September 2018.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

D. ARTIKEL ONLINE

Anonim, “Pinjaman”, <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/4069>, diakses tanggal 16 Maret 2022, pukul 20.00 WIB.

Yogarta, “Pinjaman Syariah: Jenis, Hukum, Cara Kerja, dan Contoh”, <https://www.qoala.app/id/blog/keuangan/kredit/penjelasan-apa-itu-pinjaman-syariah/>, diakses tanggal 20 Maret 2022, pukul 23.00 WIB

Pengadilan Agama, “Mengenal Kewenangan Pengadilan Agama”, https://www.pengadilanagama.com/2021/10/mengenal-kewenangan-pengadilan-agama_27.html, diakses tanggal 11 September 2022, pukul 21.45 WIB

Lampiran :**Lampiran 1 : Daftar Wawancara**

1. Bagaimana hukum agunan berdasarkan hukum positif Indonesia?
2. Bagaimana ketentuan agunan atau jaminan berdasarkan landasan hukum Indonesia?
3. Bagaimana fungsi agunan atau jaminan sebagai syarat pembiayaan?
4. Bagaimana agunan atau jaminan dalam kegiatan pemberian jasa perbankan?
5. Bagaimana pentingnya agunan atau jaminan dalam pemberian pembiayaan?
6. Bagaimana Bank Syariah Indonesia mengkategorikan agunan rumah bermasalah?
7. Bagaimana Bank Syariah Indonesia mencegah terjadinya agunan rumah bermasalah?
8. Apa penyebab agunan rumah bermasalah yang sering terjadi?
9. Bagaimana prinsip Bank Syariah Indonesia dalam menghadapi permasalahan agunan bermasalah tersebut?
10. Apa akibat yang ditimbulkan dari pembiayaan dengan agunan yang bermasalah bagi Bank Syariah Indonesia?
11. Apa yang dilakukan Bank Syariah Indonesia apabila terdapat pembiayaan bermasalah?
12. Bagaimana perlakuan Bank Syariah Indonesia terhadap Nasabah yang tidak sanggup membayar pembiayaan?
13. Apakah ada risiko yang dapat terjadi dalam upaya Bank Syariah Indonesia melakukan penyelesaian agunan yang bermasalah?

14. Bagaimana seharusnya Bank Syariah Indonesia menghadapi pembiayaan bermasalah?
15. Bagaimana proses dengan pengikatan agunan secara sempurna di Bank Syariah Indonesia?

Lampiran 2 : Surat Permohonan Riset



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjabat surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Nomor : 686/II.3.AU/UMSU-06/F/2022
Lamp. : ---
Hal : **Mohon Izin Penelitian**

Medan, 30 Syawal 1443 H
31 Mei 2022 M

Kepada Yth : PT. Bank Syariah KCP Marelان
Jl. Marelان Raya Pasar II Medan Marelان
di
Sumatera Utara

Bismillahirrahmanirrahim
Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Ba'da salam, dengan hormat kami sampaikan bahwa dalam rangka penyusunan skripsi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini kami mohon kiranya mahasiswa tersebut di bawah ini dapat diberikan Izin untuk melakukan Penelitian di PT. Bank Syariah KCP Marelان, guna memperoleh informasi dan data yang akan digunakan untuk penyelesaian penulisan skripsi.

Nama : CHARISYA PUTRI AINI
N P M : 1806200154
Fakultas : Hukum
Prodi./Bagian : Hukum/ Hukum Perdata
Judul Skripsi : Akibat Hukum Terhadap Agunan Rumah Yang Bermasalah Pada Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Pada KCP BSI Marelان).

Demikian hal ini kami sampaikan atas perhatian dan bantuan yang diberikan kami ucapkan terima kasih. Akhirnya semoga selamat sejahteralah kita semuanya. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.



Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

Lampiran 3 : Surat Keterangan Riset

BSI BANK SYARIAH
INDONESIA

PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk
KCP Medan Marelan Raya
Jl. Marelan Raya Pasar IV
Medan - Sumatera Utara
T : 061 6854460, 6854461, 6854462
F : 061 6854463
www.bankbsi.co.id

3 Juni 2022
No. 02/289-3/474

Kepada :
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah
Sumatera Utara

Perihal : **SURAT KETERANGAN PENELITIAN**

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Semoga Bapak/Ibu dan seluruh pegawai selalu dalam keadaan sehat wal'afiat dan senantiasa mendapat lindungan dan rahmat dari Allah SWT.

Sehubungan dengan surat permohonan penelitian saudara tanggal 31 Mei 2022, Nomor 686/II.3.AU/UMSU-06/F/2022 untuk melakukan penelitian dan riset data untuk penulisan skripsi, maka dengan ini kami sampaikan bahwa :

Nama : Charisya Putri Aini
NPM : 1806200154
Prodi/Bagian : Hukum Perdata

Telah melakukan Penelitian dan riset data di Bank Syariah Mandiri KCP Medan Marelan untuk penyusunan Skripsi dengan Judul "**Akibat Hukum Terhadap Agunan Rumah Yang Bermasalah Pada Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus Pada KCP BSI Marelan)**"

Demikian kami sampaikan, atas perhatian kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PT BANK SYARIAH INDONESIA
KCP MEDAN MARELAN RAYA


BSI BANK SYARIAH
INDONESIA

Fachrur Razi
Consumer Relationship Manager

