

Penyelesaian Wanprestasi oleh Nasabah dalam Akad Murabahah pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya

Abigail Shania Azzafira

*Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Jl. Rungkut Madya No. 1 Surabaya
email: abigailshan16@gmail.com*

Sri Maharani MTVM

*Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Jl. Rungkut Madya No. 1 Surabaya
email: runnei2014@gmail.com*

DOI: <http://dx.doi.org/10.51825/ya.v2i2>.

Info Artikel

| Submitted: 8 Maret 2022

| Revised: 1 Agustus 2022

| Accepted: 3 Agustus 2022

How to cite: Abigail Shania Azzafira, Sri Maharani MTVM, "Penyelesaian Wanprestasi oleh Nasabah dalam Akad Murabahah pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya", *Yustisia Tirtayasa: Jurnal Tugas Akhir*, Vol. 2 No. 2, Agustus 2022", hlm. 11-25.

ABSTRACK:

In this writing, this study aims to determine the implementation of the murabahah contract on sharia home ownership loans and the settlement of defaults made by customers in the murabahah agreement for sharia home ownership loans at Bank Muamalat Surabaya Branch. The source of this writing data was obtained from interviews with staff of Bank Muamalat Surabaya Branch, legislation, and various literatures. The author uses empirical juridical research methods, namely the type of sociological legal research and can be called field research, namely examining applicable legal provisions and what happens in reality in society. The house is an important basic need for humans for shelter and not a few people buy houses by KPR. In this paper, the implementation of the murabahah contract on home ownership loans is carried out in several stages from the submission stage to the approval of the disbursement of funds. However, in the mortgage financing provided by Bank Muamalat, problems often arise, namely defaults by customers. Settlement of the default is carried out with non-litigation efforts starting with the stage of issuing a warning letter, restructuring, and finally the auction process. In the process of resolving the default, there are still some people who do not understand. Therefore, the author conducted this writing to find out how the process of settlement of mortgage defaults by customers in a murabahah contract at Bank Muamalat Surabaya Branch.

Keyword: Murabahah, Implementation, Settlement of Default

ABSTRAK:

Dalam penulisan ini, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan akad *murabahah* pada kredit pemilikan rumah syariah dan penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam akad *murabahah* kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya. Sumber data penulisan ini diperoleh dari wawancara dengan staff Bank Muamalat Cabang Surabaya, perundang-undangan, dan berbagai literatur. Penulis menggunakan metode penelitian yuridis empiris yaitu jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat. Rumah merupakan kebutuhan pokok penting bagi manusia untuk tempat berteduh dan tidak sedikit masyarakat yang membeli rumah dengan cara KPR. Dalam penulisan ini, pelaksanaan akad *murabahah* pada kredit pemilikan rumah dilakukan dengan beberapa tahapan mulai dari tahap pengajuan hingga persetujuan pencairan dana. Namun dalam pembiayaan KPR yang diberikan Bank Muamalat sering terjadi permasalahan yang muncul yaitu wanprestasi yang dilakukan nasabah. Penyelesaian wanprestasi tersebut dilakukan dengan upaya nonlitigasi yang dimulai dengan tahap pemberian Surat Peringatan, restrukturisasi, hingga akhirnya pada proses lelang. Dalam proses penyelesaian wanprestasi tersebut masih terdapat beberapa masyarakat yang kurang mengerti. Oleh karena itu penulis melakukan penulisan ini untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian wanprestasi KPR yang dilakukan nasabah dalam akad *murabahah* di Bank Muamalat Cabang Surabaya.

Kata Kunci: *Murabahah, Pelaksanaan, Penyelesaian Wanprestasi*

Pendahuluan

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia, karena rumah menjadi tempat untuk berteduh, beristirahat, beribadah, serta aktivitas manusia lainnya. Selain menjadi kebutuhan pokok manusia, rumah memiliki peran yang penting untuk mewujudkan sebuah keluarga yang harmonis, karena setiap manusia ingin keluarganya memiliki tempat hunian yang nyaman untuk memberikan kebahagiaan keluarganya. Namun harga rumah yang semakin tinggi membuat jarang orang mampu untuk dapat membeli rumah secara tunai, sehingga orang-orang membelinya secara mengangsur atau menyewa adalah alternatif yang dapat dipilih. Hal tersebut membuat permintaan atas kepemilikan rumah untuk setiap tahunnya mengalami kenaikan yang signifikan. Dengan semakin tingginya permintaan atas kepemilikan rumah, disini bank muncul sebagai jembatan bagi kebutuhan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas mengangsur atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR merupakan salah satu jenis layanan yang bank berikan kepada para nasabah yang mengharapkan mendapatkan pelayanan pinjaman dalam pembelian rumah secara kredit.¹ Sebagaimana bank memiliki fungsi utama yaitu menghimpun dana dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit.²

Produk KPR yang ditawarkan oleh bank syariah pada dasarnya berbeda dengan produk KPR yang ditawarkan oleh bank konvensional. Perbedaan ini dapat dilihat karena masing-masing

memiliki perbedaan prinsip antara bank syariah dengan bank konvensional. Dalam bank syariah berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah konsep yang ditawarkan adalah konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. Bank syariah disebut *Islamic banking* yaitu sistem perbankan yang dalam pelaksanaannya tidak menggunakan sistem bunga (*riba*), spekulasi (*maysir*), dan ketidakpastian atau ketidakjelasan (*gharar*) dalam memberikan jasa pada penghimpunan dana maupun pembiayaannya.³ Sedangkan dalam bank konvensional konsep yang ditawarkan yaitu sistem yang berbasis bunga. Karena di bank syariah jasa bank yang diberikan telah disesuaikan dengan prinsip syariah dimana menggunakan akad-akadnya yang adaptif dengan perkembangan zaman.

Bank Muamalat Cabang Surabaya mempunyai jenis KPR untuk dapat dijadikan solusi bagi masyarakat dalam pembelian rumah. Salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Muamalat yaitu KPR iB Muamalat *Fix and Fix*. Pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* dapat dilakukan dengan akad *murabahah* yaitu transaksi jual beli dimana penjual menawarkan barang dagangannya dengan menyebutkan harga yang merupakan jumlah dari harga perolehan dengan menambahkan nominal tertentu sebagai keuntungan (*margin*).⁴ dengan kata lain penjualan barang kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost plus profit*. Penambahan keuntungan (*margin*) dari penjualan barang dalam pembiayaan *murabahah* tersebut merupakan cara bank untuk

¹ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 2009, hlm. 75.

² Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah: di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, Jakarta, Kencana Prenadamedia Grup, 2019, hlm. 165.

³ Nur Wahid, *Perbankan Syariah: Tinjauan Hukum Normatif dan Hukum Positif*, Jakarta, Kencana, 2021, hlm. 3.

⁴ St. Saleha Madjid, "Konsep Murabahah dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah," *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 1, No. 1, 2017, hlm. 10-19.

mendapatkan keuntungan tanpa adanya unsur riba.⁵ Menurut hasil wawancara penulis dengan Bapak Sugik Purnomo selaku Relationship Manager Consumer Financing Bank Muamalat Cabang Surabaya dalam kurun waktu 3 tahun jumlah nasabah yang mengajukan KPR dengan akad *murabahah* sebanyak 90-100 nasabah per tahunnya dan yang melakukan wanprestasi sebanyak 5-10 per tahunnya. Hal ini menunjukkan bahwa permintaan untuk pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* masih banyak akan tetapi masih banyak juga nasabah yang melakukan wanprestasi.

Dalam pembiayaan KPR yang diberikan oleh Bank Muamalat sering muncul beberapa permasalahan wanprestasi pada pembiayaan yang dilakukan pihak nasabah, sebagaimana hal tersebut telah diperjanjikan pada akad *murabahah* antara kedua belah pihak. Pembiayaan bermasalah atau wanprestasi dalam hal ini adalah pembiayaan yang berpotensi untuk merugikan bank sehingga berpengaruh terhadap kesehatan bank itu sendiri.⁶ Untuk menyelesaikan masalah wanprestasi dapat diselesaikan dengan upaya jalur litigasi dan jalur non litigasi. Namun dalam penulisan ini, penulis memberikan jawaban atas penyelesaian wanprestasi melalui upaya non litigasi. Penyelesaian sengketa wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam akad *murabahah* pada kredit pemilikan rumah juga diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.

47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar dan juga diatur pada Peraturan Bank Indonesia No. 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 10/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut penelitian di lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dan apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat.⁷ Penelitian hukum digunakan untuk menemukan proses terjadinya dan mengenai proses kerja hukum yang terjadi di masyarakat dengan melakukan penelitian hubungan antara hukum dengan lembaga sosial lainnya yang menggunakan teknik penelitian ilmu sosial.⁸

Dengan arti lain yaitu suatu penelitian dilakukan terhadap keadaan yang sebenarnya atau keadaan yang nyata di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul lalu beralih kepada identifikasi masalah yang akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.⁹

Penulis menggunakan metode penelitian empiris¹⁰ karena penelitian ini

⁵ Bagya Agung Prabowo, "Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisis Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah di Indonesia dan Malaysia)," *Journal Hukum* Vol. 16, No. 1, 2009, hlm. 111-12.

⁶ Azharsyah Ibrahim dan Arinal Rahmati, "Analisis Solutis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh," *Iqtishadia* Vol. 10, No. 1, 2017, hlm. 71-96.

⁷ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktik*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002, hlm. 15.

⁸ Masruhan, *Metode Penelitian Hukum*, Surabaya, Hilal Pustaka, 2013, hlm. 128.

⁹ Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktik*, hlm. 16.

¹⁰ Chandra Ferdiawan dan Mohammad Fasyehhudin, "Kewenangan Pengawasan oleh Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia Terhadap Izin Dumping Limbah Bahan

menggunakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Sumber data di penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung oleh sumbernya, baik melalui wawancara, observasi, maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi kemudian diolah oleh peneliti. Sedangkan data sekunder yaitu buku, jurnal, maupun para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi. Penelitian ini dijalankan secara khusus yang berkaitan dengan hukum perdata dan hukum acaranya di Indonesia mengenai Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Nasabah Dalam Akad *Murabahah* Pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di Bank Muamalat Surabaya.

Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di Bank Muamalat Cabang Surabaya

Bank Syariah yang menerapkan sistem bagi hasil bertujuan untuk menciptakan transaksi yang menguntungkan berbagai pihak dengan berbasis keadilan yang bebas dari segala hal yang merugikan nasabah. Nilai keadilan ini tercermin dalam penerapan bagi hasil yang sistem inilah yang membedakan dengan perbankan konvensional.¹¹

Akad *murabahah* adalah salah satu akad yang sering diminati oleh masyarakat dalam mengambil pembiayaan di bank syariah. Menurut Pasal 1 Angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan oleh bank yang berisikan transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi

sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*, transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

Akad *murabahah* merupakan salah satu jenis akad jual beli yang digunakan dalam pembiayaan di Bank Muamalat Cabang Surabaya yang mana akad digunakan sebagai bentuk kesepakatan antara nasabah dan pihak bank dalam menjalankan transaksi syariah. Akad menurut Pasal 1 Angka 13 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Prinsip syariah disini adalah ketentuan Hukum Islam yang berdasarkan fatwa dan/atau pernyataan kesesuaian syariah dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

Dalam pelaksanaan akad *murabahah* sendiri telah diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*. Fatwa tersebut berisikan ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah dan juga kepada nasabah. Ketetapan pertama yaitu ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah yang berisi:

- 1) Akad *murabahah* yang dijalankan oleh nasabah dan bank harus yang bebas riba.
- 2) Yang diperjualbelikan merupakan barang yang tidak diharamkan oleh syariah Islam.

Berbahaya dan Beracun di Wilayah Kabupaten Bekasi," *Sultan Jurisprudance: Jurnal Riset Ilmu Hukum* Vol. 1, No. 2, 2021, hlm. 41-54.

¹¹ Supriadi dan Ismawati, "Implementasi Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah Untuk Mempertahankan Loyalitas Nasabah," *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 3, No. 1, 2020, hlm. 41-50.

- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruhnya dari harga pembelian barang yang mana telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli objek yang diinginkan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus bebas riba dan sah.
- 5) Jika pembelian dengan *murabahah* dilakukan secara hutang, maka bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.
- 6) Lalu bank menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah dengan keuntungannya. Dalam hal tersebut bank harus memberitahukan secara jujur tentang harga pokok barang kepada nasabah mengenai biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati pada jangka waktu yang telah ditentukan.
- 8) Perjanjian khusus dengan nasabah dapat diadakan sebagai bentuk pencegahan terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut.
- 9) Apabila bank ingin mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* tersebut harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Adapun ketentuan kedua yaitu ketentuan umum *murabahah* kepada nasabah yang berisi:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonannya, ia harus membeli terlebih dahulu aset

yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

- 3) Kemudian bank menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam hal jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Apabila nasabah menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Apabila uang muka memakai kontrak urbung sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat dari pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak cukup untuk membayar kerugian, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Kredit pemilikan rumah termasuk pembiayaan jual beli yang mana dapat dilakukan dengan menggunakan akad *murabahah*. Hal tersebut juga telah diatur dalam Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 10/POJK.05/2019 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan

Pembiayaan Syariah dan Unit Usaha Syariah Perusahaan Pembiayaan.

Pelaksanaan pengajuan akad *murabahah* kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya terdapat beberapa tahapan, yaitu meliputi:¹²

a. Tahap pengajuan pembiayaan

Dalam tahap ini nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan kredit pemilikan rumah harus mencari atau telah memilih rumah yang ingin diajukan pembiayaan di bank beserta harga rumah yang jelas. Karena nantinya Bank Muamalat harus membeli terlebih dahulu rumah yang diinginkan nasabah apabila pengajuannya diterima agar nasabah dapat melakukan pembiayaan kpr di Bank Muamalat.

b. Tahap penawaran akad

Di tahap ini nasabah mendapat penawaran akan menggunakan akad apa yang nantinya digunakan dalam transaksi kredit pemilikan rumah yang diajukan. Jika menggunakan akad *murabahah* maka pihak bank akan menjelaskan terkait dengan harga rumah, margin keuntungan, rincian angsuran pembiayaan, dan uang muka. Tahap ini pihak bank dan nasabah melakukan negosiasi dan kesepakatan terkait dengan penjelasan dari pihak bank sebelumnya.

c. Tahap melengkapi dokumen

Nasabah melengkapi persyaratan berkas dokumen yang telah ditentukan oleh Bank Muamalat Cabang Surabaya, berikut adalah beberapa dokumen yang harus dilengkapi antara lainnya:

- 1) Formulir aplikasi asli diisi lengkap dan benar;

- 2) Fotokopi KTP calon nasabah dan suami/istri;
- 3) Fotokopi Kartu Keluarga;
- 4) Fotokopi surat nikah;
- 5) Fotokopi rekening tabungan/giro pribadi 3 bulan terakhir yang mencerminkan gaji/penghasilan;
- 6) Laporan keuangan perusahaan (neraca dan/atau L/R) dan/atau fotokopi bukti/catatan transaksi bisnis;
- 7) Slip gaji asli 3 bulan terakhir dan/atau surat keterangan penghasilan yang sejenis;
- 8) Fotokopi izin-izin praktek profesi;
- 9) Fotokopi akte pendirian perusahaan beserta perubahan dan izin-izin usaha: TDP dan SIUP;
- 10) Fotokopi NPWP pribadi/SPT pribadi;
- 11) Surat keterangan kerja asli.

d. Tahap verifikasi identitas

Pada tahap ini pihak bank melakukan pengecekan data nasabah seperti formulir aplikasi pengajuan pembiayaan KPR, kartu tanda penduduk, akta nikah, kartu keluarga, dan NPWP. Kemudian pihak bank juga melakukan pengecekan terkait dengan rekam jejak atau yang dikenal *track record* nasabah dalam hal informasi mengenai pembiayaan yang dilakukan sebelumnya untuk mengetahui kolektibilitas nasabah. Setelah selesai dilakukan maka akan dibuatkan laporan hasil pengecekan untuk dilakukan pengecekan lebih lanjut mengenai dokumen.

e. Tahap verifikasi dokumen

Setelah nasabah mengisi formulir pengajuan KPR dan melengkapi dokumen persyaratan

¹² Wawancara dengan Bapak Sugik Purnomo selaku Relationship Manager Consumer Financing Bank Muamalat Cabang

Surabaya pada hari Senin, 8 November 2021 Pukul 09.00 WIB.

yang telah ditentukan oleh pihak bank, kemudian bank akan melakukan verifikasi/pengecekan data dokumen nasabah. Verifikator melakukan pengecekan terkait dengan pekerjaan nasabah, tempat kerja nasabah, dan slip gaji nasabah. Pengecekan pekerjaan nasabah dan tempat kerja dilakukan oleh verifikator dengan melakukan survey ditempat kerja nasabah untuk memastikan data pekerjaan nasabah benar. Pengecekan slip gaji nasabah juga dilakukan untuk mengetahui kesesuaian dengan pekerjaan dari nasabah.

f. Tahap analisis data

Analisis data dilakukan bank untuk mengetahui aset jaminan dan nilai jaminan yang dimiliki nasabah. Tahap ini dilakukan sebagai pertimbangan untuk bank memberikan pembiayaan kepada nasabah tersebut. Pada tahap ini bank melakukan survey terhadap jaminan dan melakukan penilaian rumah nasabah untuk menentukan besarnya pembiayaan yang akan diberikan bank. Setelah melakukan survey terkait aset jaminan dan melakukan penilaian terhadap rumah nasabah maka akan dibuatkan laporan terkait hasilnya untuk dilakukan tahapan berikutnya.

g. Tahap analisis pembiayaan

Selain dilakukannya analisis yang sudah dilakukan ditahap sebelumnya, dalam pengajuan pembiayaan juga perlu dilakukan analisis 5C yang mana pihak bank melakukan penilaian sesuai dengan kriteria dan prinsip kehati-hatian yang telah ditentukan oleh bank untuk menentukan nasabah yang akan diterima tersebut benar-benar layak atau tidak untuk

disetujui pengajuan pembiayaannya. Analisis 5C antara lain yaitu:¹³

1) *Character*

Analisis *character* adalah menganalisis mengenai sifat-sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaan, gaya hidup (*style of living*), keadaan keluarganya, hobi dan *social standing* calon debitur. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui ukuran tentang kemauan nasabah untuk membayar (*willingness to pay*).

2) *Capacity*

Analisis *capacity* adalah analisis untuk mengetahui sejauh mana kemampuan nasabah dapat mengembalikan pokok pinjaman beserta bunga pinjamannya pada tenggang waktu yang telah ditentukan. Penilaian kemampuan membayar tersebut dapat dilihat dari kegiatan usaha dan kemampuannya melakukan pengelolaan atas usaha yang akan dibiayai dengan kredit.

3) *Capital*

Analisis *capital* adalah untuk mengetahui kemampuan membayar nasabah berdasarkan gaji yang diterima nasabah dengan melihat slip gaji nasabah yang telah dilampirkan pada pengajuan pembiayaan. Dalam penilaian ini semakin besar gaji nasabah maka semakin tinggi juga peluang untuk bank memberikan pembiayaan. Tetapi dalam penilaian ini juga dilihat jumlah tanggungan nasabah yang dapat dilihat dari Kartu Keluarga.

4) *Collateral*

Analisis barang jaminan (*collateral*) adalah penilaian jaminan yang debitur serahkan

¹³ Detisa Monica Podung, "Kredit Macet dan Penerapan Prinsip Kehati-Hatian

dalam Perbankan," *Jurnal Lex Crimen* Vol. 5, No. 3, 2016, hlm. 50-51.

sebagai jaminan atas kredit bank yang didapatkannya untuk mengetahui sejauh mana nilai barang jaminan atau agunan tersebut dapat menutupi risiko kegagalan pengembalian kewajiban-kewajiban debitur. Pertimbangan dari analisis ini yaitu dilihat dari minat dan standart harga yang stabil sehingga jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dapat mengcover kewajiban nasabah.

5) *Condition*

Analisis *condition* adalah penilaian yang dilakukan terhadap sektor usaha dan kondisi ekonomi secara umum nasabah. Tujuannya agar bank mendapatkan resiko yang kecil yang mungkin timbul oleh keadaan perdagangan, kondisi ekonomi, dan persaingan di lingkungan sektor usaha nasabah dapat diketahui sehingga bantuan yang akan diberikan oleh bank benar-benar bermanfaat bagi kemajuan usahanya. Kondisi ekonomi ini termasuk pula peraturan-peraturan atau kebijaksanaan pemerintah yang memiliki dampak terhadap keadaan perekonomian yang pada gilirannya akan mempengaruhi usaha nasabah.

h. Tahap persetujuan

Setelah beberapa tahapan dilakukan, jika pengajuan pembiayaan KPR telah disetujui maka bank akan memberitahukan kepada nasabah bahwa pengajuan pembiayaannya telah disetujui. Tahap selanjutnya adalah pembuatan akad yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu nasabah dan bank. Proses akad tersebut harus dihadiri oleh beberapa pihak yaitu *branch manager*, nasabah dan suami/istrinya, bagian *legal* dan

relationship manager, *developer* dan juga notaris. Akad yang dibuat dalam pembiayaan syariah paling tidak harus memuat berdasarkan Pasal 31 Ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 10/POJK.05/2019 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan Syariah Dan Unit Usaha Syariah Perusahaan Pembiayaan.

i. Tahap pencairan dana

Tahap pencairan dana adalah mencairkan dana dari bank kemudian bank membuat sistem pembayaran angsuran nasabah. Tahap ini dilakukan apabila akad yang dibuat antara para pihak sudah terselesaikan dan nasabah memberikan *down payment* (DP) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

j. Tahap monitoring

Tahap monitoring dilakukan bertujuan agar bank dapat mengontrol nasabah yang mengajukan pembiayaan di Bank Muamalat Cabang Surabaya dalam memenuhi kewajibannya tidak mengalami kendala seperti kredit macet.

Dalam tahap pelaksanaan akad *murabahah* diatas, nasabah melakukan pembayaran uang muka yang telah disepakati kedua belah pihak apabila bank telah menyetujui pengajuan pembiayaannya kemudian masuk tahap pencairan dana. Secara teoritik dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*, pembayaran untuk *down payment* (DP) tidak diwajibkan. Tetapi bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar DP jika kedua belah pihak telah sepakat. Begitu pula dengan Bank Muamalat Cabang Surabaya, walaupun secara teoritik dalam akad *murabahah* pembayaran DP tidak diwajibkan, tetapi dalam pelaksanaannya pembayaran DP tersebut selalu diwajibkan. Tujuannya

dengan adanya DP tersebut yaitu untuk mengantisipasi apabila akad tersebut dibatalkan, maka DP tersebut yang akan digunakan bank untuk mengganti kerugian yang dialami bank dalam proses pengurusan pembiayaan akad *murabahah*.

Penyelesaian Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Nasabah Dalam Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di Bank Muamalat Cabang Surabaya

Pengertian perjanjian pada Pasal 1313 KUHPdata dijelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam setiap perjanjian terdapat kewajiban atau prestasi yang wajib dipenuhi. Menurut Pasal 1234 KUHPdata debitur diwajibkan untuk menyerahkan prestasi kepada kreditur dimana prestasi berupa memberikan, berbuat, atau tidak berbuat sesuatu. Namun apabila debitur tidak dapat melaksanakan prestasi nya atau lalai maka ia dapat dikatakan wanprestasi seperti pada Pasal 1238 KUHPdata. Wanprestasi dalam bahasa Belanda "*wanprestatie*" yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.¹⁴

Terdapat macam-macam bentuk wanprestasi menurut subekti, antara nya yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan

3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat

4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Unsur-unsur wanprestasi antara nya adalah adanya perjanjian yang sah, adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila sampai di pengadilan).¹⁵

Wanprestasi atau kredit macet pada pembiayaan memberikan dampak kerugian dan kesulitan bagi bank dalam hal tingkat kesehatan bank, oleh karena itu bank mempunyai kewajiban untuk mencegah dan mengantisipasi agar tidak terjadi kredit macet. Terdapat beberapa nasabah dalam keadaan yang wanprestasi atau tidak dapat membayar. Kredit macet pada nasabah dapat disebabkan oleh beberapa faktor, misalnya adanya faktor kesengajaan dari pihak nasabah, kesalahan prosedur pemberian kredit, atau disebabkan dengan faktor ekonomi nasabah yang sedang menurun.¹⁶ Begitu pula di Bank Muamalat Cabang Surabaya, terdapat beberapa nasabah yang tidak dapat memenuhi prestasinya dengan baik dikarenakan beberapa faktor. Bank Muamalat Cabang Surabaya menentukan golongan dari kualitas pembiayaan yang nasabah lakukan, pada masing-masing komponen ditetapkan kriteria-kriteria tertentu untuk masing-masing golongan produk pembiayaan. Dalam produk *murabahah* Bank Muamalat Cabang Surabaya dari aspek kemampuan membayar angsuran nasabah maka

¹⁴ Merry Tjoanda, "Wujud Gantu Rugi Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Sasi* Vol. 16, no. 4, 2010, hlm. 43-50.

¹⁵ Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam

Pelaksanaan Perjanjian," *Jurnal Mitra Manajemen* Vol. 7, no. 2, 2020, hlm. 43-56.

¹⁶ Tri Artanto, "Kredit Macet dan Cara Menghadapinya," *Minda Baharu* Vol. 1, no. 12017, hlm. 126-41.

pembiayaan digolongkan sebagai berikut:¹⁷

- a. Lancar
Golongan ini nasabah dinilai masih lancar dalam melakukan pembayaran kredit.
- b. Dalam perhatian khusus
Golongan ini nasabah dinilai dalam perhatian khusus karena nasabah memiliki tunggakan pembayaran 1-3 bulan.
- c. Kurang lancar
Golongan ini dinilai kurang lancar karena nasabah memiliki tunggakan pembayaran dalam jangka 3-5 bulan.
- d. Diragukan
Golongan ini nasabah dinilai diragukan karena nasabah memiliki tunggakan pembayaran dalam jangka sampai 6 bulan.
- e. Macet
Golongan ini nasabah dinilai macet karena nasabah memiliki tunggakan pembayaran dalam jangka waktu lebih dari 6 bulan.

Penulis melakukan penelitian di Bank Muamalat Cabang Surabaya dan diperoleh berbagai informasi mengenai tahapan-tahapan penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam Akad *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah Syariah. Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Farid selaku staff Bank Muamalat Cabang Surabaya terdapat beberapa tahapan dalam melakukan penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam Akad *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat cabang Surabaya. Adapun tahapan-tahapan tersebut sebagai berikut:¹⁸

1. Surat Peringatan (SP)

Sebelum sampai dengan tahap eksekusi jaminan atau lelang langkah awal yang ditempuh pihak Bank Muamalat Cabang Surabaya yaitu memberikan surat peringatan terlebih dahulu yang dibuat oleh kantor pusat dalam menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam akad *murabahah* pada kredit pemilikan rumah syariah. Surat peringatan ini dibuat untuk nasabah adalah sebagai bentuk peringatan bahwa nasabah dalam melakukan pembayaran mengalami keterlambatan. Surat peringatan ini berisikan jumlah tunggakan nasabah sampai dengan surat peringatan itu diberikan. Pada surat peringatan (SP 1) apabila nasabah tidak mengindahkan atau tidak merespon pihak bank dengan baik maka langkah selanjutnya pihak bank akan memberikan surat peringatan (SP 2) dalam jangka waktu 7-14 hari, kemudian apabila telah diberikan surat peringatan tersebut masih saja tidak direspon dan tidak memiliki itikad baik maka akan diberikan lagi surat peringatan (SP 3) dalam jangka waktu kurang lebih 1 bulan yang berisikan apabila nasabah tidak memiliki itikad baik dalam melunasi hutangnya maka pihak bank akan melakukan penyelesaian dengan eksekusi jaminan atau lelang. Namun jika pada saat pemberian surat peringatan nasabah memiliki itikad baik untuk dapat melunasi hutangnya, tetapi nasabah dengan jujur mengatakan bahwa pada kondisi ekonominya saat ini sedang menurun maka bank akan memberikan penawaran atau solusi yaitu restrukturisasi jika nasabah telah memenuhi ketentuan/

¹⁷ Suhaimi dan Asnaini, "Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah," *Jurnal Al-Intaj* Vol. 4, no. 2, 2018, hlm. 176-91.

¹⁸ Wawancara dengan Bapak Farid selaku Team BC Bank Muamalat Cabang Surabaya pada hari Senin, 13 Desember 2021 Pukul 09.00 WIB.

persyaratan dalam restrukturisasi tersebut.

2. Restrukturisasi

Restrukturisasi pada kredit pemilikan rumah disini yaitu perubahan syarat-syarat kredit mengenai jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang grace period dan perubahan besarnya angsuran kredit. Dalam hal ini tentu tidak dapat semua debitur yang diberikan kebijakan restrukturisasi ini oleh bank, melainkan hanya kepada debitur yang memiliki itikad baik dan karakter yang jujur dan memiliki kemauan untuk membayar atau melunasi kredit walaupun mungkin kondisi nasabah yang saat ini sedang menurun atau sedang terkena musibah. Restrukturisasi juga diatur pada Peraturan Bank Indonesia No. 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 10/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah yang menyatakan bahwa restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).

Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Bank Indonesia No. 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 10/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, restrukturisasi pembiayaan ini hanya dapat dilakukan oleh nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

a. Nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran; dan

b. Nasabah yang memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah melakukan restrukturisasi.

Untuk dapat melakukan restrukturisasi harus melalui analisa pembiayaan yang memenuhi ketentuan standar umum restrukturisasi antara nya standar kelayakan, standar nasabah, standar legalitas, standar jaminan, standar risiko, dan standar dokumentasi. Bagi nasabah yang wanprestasi maka pihak Bank Muamalat Cabang Surabaya memiliki solusi untuk menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah yaitu restrukturisasi yang meliputi penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Restrukturisasi ini ditawarkan biasanya pada saat kondisi nasabah dalam keadaan kurang lancar. Pada restrukturisasi ini, nasabah hanya diperbolehkan untuk mengambil salah satu penyelesaian yang akan dibantu oleh pihak bank dalam mengambil tindakan yang sesuai dengan kondisi permasalahan yang dialami nasabah.

a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu dapat dilakukan apabila nasabah dalam keadaan tidak mampu membayar pada saat jatuh tempo. Pada *rescheduling* ini Bank Muamalat akan melakukan penjadwalan kembali mengenai perubahan jadwal pembayaran dan waktu jatuh temponya. Cara ini dilakukan untuk memberikan keringanan bagi nasabah untuk memperpanjang jangka waktu pembayaran berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*)
Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu dilakukan perubahan sebagian atau seluruhnya mengenai persyaratan pembiayaan seperti jadwal pembayaran, jumlah angsuran, perubahan nisbah atau bagi hasil. Nasabah yang hendak melakukan *reconditioning* harus mengajukan surat secara tertulis pada pihak bank yang isinya memuat alasan nasabah mengajukan *reconditioning* dan menyebutkan kesanggupan untuk melunasi kewajibannya.
- c. Penataan kembali (*restructuring*)
Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan akad pembiayaan yang berupa konversi akad pembiayaan yang awalnya menggunakan akad *murabahah* lalu menjadi akad *musyarakah mutanaqisah*. Konversi akad dilakukan untuk mengalihkan objek *murabahah* menjadi modal nasabah dalam akad *musyarakah mutanaqisah* karena adanya perpanjangan pembiayaan.
3. Lelang
Pada tahap lelang ini Bank Muamalat memiliki dua macam dalam melakukan proses lelang, yaitu yang pertama proses lelang yang dilakukan oleh nasabah secara mandiri yaitu dengan cara nasabah menjual/menawarkan rumahnya sendiri kepada calon pembeli kemudian hasil uang penjualan tersebut dibayarkan ke pihak bank sesuai dengan sisa hutang yang dimilikinya. Yang kedua yaitu pihak bank mendaftarkan proses lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku lembaga yang berwenang untuk melaksanakan ekskusi jaminan atau lelang dengan proses pendaftaran

lelang kurang lebih 1 bulan tergantung dengan berkas dan dokumen yang telah dilengkapi.

Penutup

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam proses pengajuan pembiayaan akad *murabahah* kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya, nasabah harus sudah memilih rumah yang ingin diajukan pembiayaan di bank beserta dengan harga rumah yang jelas. Proses pengajuan tersebut juga memiliki beberapa syarat agar dapat diterima oleh bank dan nasabah wajib untuk melengkapinya. Sejauh ini pelaksanaan akad *murabahah* pada kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya mulai dari tahap pengajuan pembiayaan, tahap penawaran akad, tahap melengkapi dokumen, tahap verifikasi identitas, tahap verifikasi dokumen, analisis data, tahap analisis pembiayaan, tahap persetujuan, tahap pencairan dana, hingga tahap monitoring telah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 10/POJK.05/2019 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan Syariah Dan Unit Usaha Syariah Perusahaan Pembiayaan. Namun dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* walaupun untuk pembayan DP tidak diwajibkan tetapi dalam pelaksanaannya, pembayaran DP selalu dilakukan dalam akad *murabahah* kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya.

Untuk mengatasi dan menyelesaikan wanprestasi atau kredit macet yang dilakukan nasabah, maka Bank Muamalat Cabang Surabaya memiliki sendiri proses penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah dalam Akad *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah Syariah antara nya, memberikan surat peringatan sampai dengan tiga kali,

rekstrukturisasi bagi pihak nasabah yang memiliki itikad baik untuk melunasi hutangnya, dan apabila setelah melalui beberapa proses dan tidak menemukan titik temu maka akan dilakukannya proses lelang yang dapat dilakukan sendiri oleh nasabah dengan menjual rumah tersebut atau pihak bank mendaftarkannya kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku lembaga yang berwenang untuk melaksanakan eksukusi jaminan atau lelang.

Saran

Dalam proses pengajuan pembiayaan yang dilakukan nasabah, sebaiknya bank lebih teliti dan berhati-hati dalam melakukan analisis pembiayaan akad *murabahah* kredit pemilikan rumah syariah dan dalam hal pemberian pembiayaan kepada nasabah serta selalu melakukan monitoring terhadap pembiayaan yang telah diberikan. Lalu bagi calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan akad *murabahah* pada kredit pemilikan rumah syariah di Bank Muamalat hendaknya mempersiapkan segala sesuatunya dengan baik dengan harapan sebagai antisipasi terjadinya wanprestasi atau kredit macet yang disebabkan oleh nasabah yang tidak memiliki kesiapan untuk menjalankan kewajibannya.

Daftar Pustaka

Abdul Ghofur Anshori. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009.

Andri Soemitra. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah: di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup, 2019.

Artanto, Tri. "Kredit Macet dan Cara Menghadapinya." *Minda Baharu* Vol. 1, no. 1 (2017): 126-41.

Asnaini, Suhaimi dan. "Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah." *Jurnal Al-Intaj* Vol. 4, no. 2 (2018):

176-91.

Chandra, Ferdiawan dan Mohammad Fasyehhudin. "ewenangan Pengawasan oleh Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia Terhadap Izin Dumping Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun di Wilayah Kabupaten Bekasi." *Sultan Jurisprudence: Jurnal Riset Ilmu Hukum* Vol. 1, no. 2 (2021): 41-54.

Darwis, Niru Anita Sinaga dan Nurlely. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen* Vol. 7, no. 2 (2020): 43-56.

Ismawati, Supriadi dan. "Implementasi Prinsip-Prinsip Perbankan Syariah Untuk Mempertahankan Loyalitas Nasabah." *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 3, no. No. 1 (2020): 41-50.

Madjid, St. Saleha. "Konsep Murabahah dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah." *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 1, no. No. 1 (2017): 10-19.

Masruhan. *Metode Penelitian Hukum*. Surabaya: Hilal Pustaka, 2013.

Podung, Detisa Monica. "Kredit Macet dan Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Perbankan." *Jurnal Lex Crimen* Vol. 5, no. No. 3 (2016): 50-51.

Prabowo, Bagya Agung. "Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisis Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah di Indonesia dan Malaysia)." *Journal Hukum* Vol. 16, no. No. 1 (2009): 111-12.

Rahmati, Azharyah Ibrahim dan Arinal. "Analisis Solutis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh." *Iqtishadia* Vol. 10, no. No. 1 (2017): 71-96.

Tjoanda, Merry. "Wujud Gantu Rugi

- Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Sasi* Vol. 16, no. 4 (2010): 43–50.
- Wahid, Nur. *Perbankan Syariah: Tinjauan Hukum Normatif dan Hukum Positif*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum dalam Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- "Wawancara dengan Bapak Farid selaku Team BC Bank Muamalat Cabang Surabaya pada hari Senin, 13 Desember 2021 Pukul 09.00 WIB," n.d.
- "Wawancara dengan Bapak Sugik Purnomo selaku Relationship Manager Consumer Financing Bank Muamalat Cabang Surabaya pada hari Senin, 8 November 2021 Pukul 09.00 WIB," n.d.