

Strategi Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Benda Jaminan Dalam
Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah
(Studi Kasus : PT Bank Syariah Indonesia Area Medan Kota)

¹M. Fauzan Rusyidi Nst, ²Mustafa Khamal Rokan

¹Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam
Negeri Sumatera Utara

²Program Studi Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam
Negeri Sumatera Utara

Email: fauzanrusyidi@gmail.com, mustafarokan@uinsu.ac.id

Corresponding mail author: fauzanrusyidi@gmail.com

Abstract : In Murabahah Financing, the execution of the guarantee can be carried out by fulfilling the conditions. The method used is a qualitative method by means of interviews, observations, and literature studies. Based on the results of the analysis, it is stated that if there is no ability and good intention of the customer in returning the financing, it has gone through restructuring. However, from these efforts, customers have not been able to fulfill their obligations. The guarantee execution procedure is through the Non-Litigation stage, namely the sale under the hands (Offsetting) in accordance with Article 20 paragraph (2) and (3) of the UUHT and through the Litigation stage (Legal/Court Line). The practice of auctioning the execution of Mortgage Guarantees is carried out in two ways, namely: First, the Bank submits a fiat application for Mortgage execution to the Religious Courts based on Article 14 paragraph (2) of the UUHT. Second, the Bank may also submit a request for an execution auction of the Mortgage object directly (parate execution) to the State Property and Auction Service Office (KPKNL) in accordance with Article 6 of the UUHT. Through the Mashalihul Mursalah theory by taking the philosophy of benefit for the people and the 'Urf theory in accordance with the qaidah "Al-'adatu muhakkamah" (customs are shari'ah stipulated as law) it is found that Mortgage in its application is in accordance with Islamic law.

Keywords: *Mortgage, Strategy, Problem Financing Settlement, Collateral, Sharia Banking.*

I. PENDAHULUAN

Perbankan syariah merupakan lembaga keuangan negara yang memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya didalam lalu lintas pembayaran dan juga peredaran uang yang beroperasi dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah atau islam. Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Ketentuan fungsi bank syariah juga dipaparkan, dengan tujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional yang meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Munculnya banyak lembaga keuangan saat ini untuk memenuhi kebutuhan dana masyarakat. Banyak orang memilih produk yang ditawarkan oleh masyarakat umum ketika lembaga keuangan syariah, khususnya bank syariah, menandatangani kontrak, karena sangat mungkin kesadaran masyarakat akan agama meningkat. Akibatnya, praktik ekonomi

berdasarkan hukum Islam berkembang pesat di masyarakat. Salah satu bentuk pembiayaan bagi bank syariah adalah murabahah.

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu jenis produk yang sering dibutuhkan masyarakat Indonesia dalam perbankan syariah seperti pembiayaan KPR, pembelian kendaraan, dll. Keunggulan pembiayaan produk murabahah adalah seorang nasabah dapat membeli suatu barang sesuai dengan keinginannya, dan kemampuan ekonomi, selain itu dilakukan pembiayaan dengan cara mencicil sehingga tidak memberatkan nasabah itu sendiri adapun keunggulan lainnya adalah pada produk murabahah tidak mengenal riba atau sistem bunga tetapi dalam hal ini ada transparansi antara kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah bahwa bank sebelumnya memberikan informasi barang yang akan dibeli sesuai dengan keinginan pelanggan dan harga yang ditentukan oleh pengembang telah diketahui oleh nasabah, kemudian bank menjual kembali kepada pelanggan sesuai dengan harga beli dari pengembang, dan ditambah keuntungan bagi bank. Manfaat tambahan untuk pesta bank ini, disepakati di awal transaksi berdasarkan kesepakatan secara bersama-sama antara bank dan nasabah, sehingga dalam hal ini tidak ada unsur saling menindas.

Namun tidak dipungkiri bahwa jenis pembiayaan ini juga sering mengalami permasalahan. Dalam akad murabahah ini kedua belah pihak antara nasabah dan perbankan menyepakati mengenai kurun waktu angsuran yang akan dibayar oleh nasabah. Sistem dengan pembayaran cicilan atau angsuran tersebut tentu saja akan menimbulkan resiko karena sistem pembayaran dengan angsuran tidak selamanya berjalan baik sebagaimana yang telah diperjanjikan di awal akad. Seringkali terkendala karena banyak faktor, perjanjian tersebut tidak dapat di laksanakan sebagaimana seharusnya yang akhirnya menjadi pembiayaan bermasalah.

Pembiayaan murabahah yang banyak dipilih masyarakat sebagai pelengkap kebutuhan tersebut bermasalah terjadi apabila nasabah tidak melakukan angsuran atas pembiayaan yang telah diluncurkan dan oleh karena itu bank syariah mengambil tindakan untuk menyelamatkan dana yang telah dikeluarkan sebagai pembiayaan yang menurut bank dapat dipertanggungjawabkan.

pada implementasi perbankan syariah mengenai pembiayaan murabahah ada syarat yang wajib dilaksanakan oleh nasabah yaitu pemberian jaminan seperti jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah yang dijadikan jaminan atau disebut hak tanggungan. Pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didahului dan atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian akad pembiayaan.

Pembiayaan Bermasalah merupakan pembiayaan yang tidak lancar yang diberikan pihak Bank Syariah Indonesia kepada nasabah yang tidak dapat memenuhi persyaratan pada awal akad atau kewajiban untuk melunasi kembali dana yang telah dipinjamkan sebelumnya sesuai kesepakatan.

II. LANDASAN TEORI DAN METODE PENELITIAN

LANDASAN TEORI

Definisi Pembiayaan

Pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang direncanakan baik dilakukan sendiri ataupun lembaga. Dari pengertian di atas mengenai pembiayaan dapat disimpulkan bahwa

1. Sesuai dengan fungsinya, dalam transaksi pembiayaan bank syariah bertindak sebagai penyedia dana
2. Setiap nasabah penerima fasilitas yang telah mendapatkan pembiayaan dari bank syariah apapun jenisnya setelah jangka waktu tertentu wajib untuk mengembalikan pembiayaan, tersebut kepada bank syariah

Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang menurut kualitasnya didasarkan atas risiko kemungkinan terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban untuk membayar bagi hasil, serta melunasi pembiayaannya. Demikian penilaian kualitatif pembiayaan dapat digolongkan menjadi :

1. Lancar
2. Dalam perhatian Khusus
3. Kurang lancar
4. Diragukan
5. Macet

METODE PENELITIAN

Pendekatan kualitatif dengan memakai analisis deskriptif digunakan pada penelitian ini. Penelitian kualitatif dilakukan untuk menjelaskan serta menafsirkan makna menurut individu atau kelompok dalam kaitannya dengan perkara sosial atau perkara individu. Sedangkan penelitian deskriptif mengungkapkan kejadian kejadian yang terjadi dengan mengembangkan konsep juga mengumpulkan keterangan, namun tidak melakukan uji hipotesis, tetapi menaruh makna pada suatu perkara yang diteliti. Bank Syariah Indonesia RCR RO II Medan yang berlokasi di : Jl. Jend. A.H Nasution Komplek Metrolink No. A20-A21 Lt. 3, dijadikan sebagai objek penelitian ini.

Teknik pengumpulan data yang dipakai ialah wawancara serta dokumentasi. Wawancara adalah berjumpanya dua orang dengan tujuan saling bertukar informasi dengan melakukan tanya-jawab, hingga mampu membangun makna atas topik tertentu. Wawancara dipakai jika peneliti ingin mengetahui perkara juga hal-hal terkait secara mendalam mengenai sesuatu yang akan ditelitinya. Dalam penelitian ini, peneliti berkomunikasi dengan para staf Bank Syariah Indonesia RCR RO II Medan guna memperoleh data yang jelas dan konkrit.

Sugiyono berpendapat, yang diartikan dengan dokumentasi ialah catatan peristiwa yang telah berlangsung. Dokumen ini seperti tulisan, gambar, atau karya bersejarah (Rahman, Sudarno, & Roziq, 2018). Pada penelitian ini sumber data sekunder yang didapat peneliti berupa tabel perhitungan angsuran produk cicil emas dari Bank Syariah Indonesia KCP Binjai Sudirman.

Miles dan Huberman berpendapat jika analisis data secara kualitatif dilaksanakan dengan interaktif mulai dari proses pengumpulan data, reduksi data, pengecekan validitas data, serta analisis data, hingga penyajian data. (Rahman et al., 2018).

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kata Murabahah berasal dari bahasa arab yaitu ar-ribhu yang berarti kelebihan atau keuntungan (Adiwarman, 2006), murabahah adalah akad jual beli yang dimana harga pokok barang ditambah dengan keuntungan yang disepakati antara pihak penjual dengan pihak pembeli barang. Dalam akad ini sangat dipentingkan unsur kerelaan dari kedua belah pihak,

maksud dari unsur kerelaan ini adalah penjual harus memberitahu kepada pembeli mengenai harga perolehan dari barang tersebut kemudian melakukan negoisasi tentang perolehan keuntungan yang disepakati antara kedua belah pihak. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya.

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN- MUI) No. 04/DSNMUI/IV/2000, yang dimaksud murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Adapun rukun akad muarabahah ini adalah Pelaku akad yang didalamnya ada penjual (Ba'i) dan pembeli (musytari), kemudian objek akad yaitu barang yang diperjualbelikan dan harga yang disepakati, yang terakhir adalah Ijab Qabul (shigat). Hasan (2014:83) Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Tetapi, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Namun, validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah.

Menurut Antonio syarat-syarat dalam transaksi akad murabahah adalah sebagai berikut:

1. Penjual memberi tahu biaya modal kepada pembeli.
2. Kontrak pertaman harus sah sesuai dengan rukun yang dikontrakkan.
3. Kontrak harus bebas dari riba.
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misal pembelian dilakukan secara hutang (Antonio, 2004).

Dasar hukum dari murabahah ini sebagaimana firman Allah SWT sebagai berikut:

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa' Ayat 29)

“...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (QS Al Baqarah Ayat 275)

Dapat dikatakan bahwa akad murabahah merupakan salah satu akad yang sering dipilih dalam kategori produk yang dibutuhkan masyarakat pada Bank Syariah Indonesia, namun dalam implementasinya justru juga banyak mengalami permasalahan. Dengan kurun waktu pembayaran yang sudah disepakati oleh pihak bank dan nasabah tidak selamanya nasabah melakukan angsuran pembayaran sesuai perjanjian diawal akad. Walaupun pihak nasabah tidak pernah menginginkan untuk bermasalah begitu juga dengan pihak bank yang tidak mengharapkan nasabahnya mengalami wan prestasi dalam pembiayaan. sebelum meluncurkan dana pembiayaan, pihak bank pastinya selektif, sensitif dan sangat berhati-hati dalam mengelola aliran pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah. Salah satu wujud kesensitifan tersebut ditunjukkan lewat prinsip 5C bank yang terdiri dari Character (karakter nasabah), Capacity (kemampuan nasabah), Capital (jumlah modal yang diperlukan nasabah), Condition (keadaan kondisi nasabah prospek atau tidak), Collateral(jaminan).

Pada dasarnya, dilakukan prinsip 5C ini dengan harapan sebagai bahan referensi terutama bagi para analis pembiayaan perbankan syariah. Karena bank tentu tidak mau sembarangan memberikan pembiayaan mereka kepada nasabah. Bagi pihak bank, nasabah yang memenuhi kriteria 5C adalah orang yang sempurna untuk mendapatkan pembiayaan mereka. Meski sudah dipertimbangkan dengan prinsip 5C namun masih sering kali terjadi masalah dalam pembiayaan yaitu terjadinya pembiayaan bermasalah yang diakibatkan dimana anggota tidak mampu mengembalikan atau melunasi pinjaman sesuaikesepakatan.

Fungsi dari pemberian jaminan adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur bercidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jaminan yang diserahkan oleh pihak nasabah bisa jadi akan dieksekusi jika nasabah mengalami wanprestasi.. Tak jarang para debitur memberikan jaminan berupa hak tanggungan.

Posisi benda jaminan dalam pembiayaan pada perbankan syariah bertujuan untuk memberikan jaminan kepada pihak bank apabila nasabah tidak mampu untuk membayar angsuran atau wanprestasi dalam pengembalian pembiayaan yang telah diterima. Ketika nasabah mengalami wanprestasi maka benda jaminan berupa hak tanggungan bisa dieksekusi oleh pihak bank. Didalam islam sendiri dikenal dengan adanya akad Rahn yang secara normatif ada beberapa pihak yang terlibat antara alain adanya orang yang memberi gadai (raahin), penerima Gadai (Murtahin), objek jaminan (marhuun) dan hutang (marhuun bihi)(Surahman, 2017). Dalam setiap akad unsur dan rukunnya harus dipenuhi syarat tersebut yaitu sehat akal atau berakal, dewasa atau baligh, tidak terpaksa atau dipaksakan sebagaimana diatur dalam undang-undang. Secara syariah sendiri adalah menahan harta benda yang digunakan sebagai jaminan yang berfungsi sebagai tebusan. Tujuan akad rahn sebenarnya adalah agar yang memberikan pembiayaan percaya bahwa nasabah akan melunasi kewajibannya.

Dalam akad murabahah terdapat penggolongan dalam kualitas pembiayaan yaitu :

1. Lancar
2. Dalam perhatian khusus
3. Kurang lancar
4. Diragukan
5. Macet

Berikut penjelasan mengenai golongan dari kualitas pembiayaan diatas :

1. Pembiayaan digolongkan lancar jika pembayaran dilakukan tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai perjanjian pembiayaan.
2. Pembiayaan digolongkan dalam perhatian khusus jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai 90 hari (3 bulan)
3. Pembiayaan digolongkan kurang lancar jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari (6bulan)
4. Pembiayaan digolongkan diragukan jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270hari (9bulan)
5. Pembiayaan digolongkan macet jika terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan lebih). (Dadan Mittaqien, 2008)

Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah adalah karena nasabah mengalami kesulitan dalam usaha ataupun keuangan, penyebab kesulitan keuangan tersebut dapat dibagikan menjadi 2, yang pertama faktor internal dan faktoreksternal.

1. Faktorinternal
 1. Usaha Nasabah yang tidak berjalanbaik
 2. Hutang melonjak dan berbalik dengan peningkatanasset,
 3. Laba bersihmenurun,
 4. Piutang tak tertagihmeningkat
2. Faktoreksternal
 1. Perubahan Kebijakan pemerintahab dari sektorriil,
 2. Kenaikan hargafaktor-faktor,
 3. Meningkatkan suku bungapinjaman,
 4. Terjadinya bencanaalam,

Apapun permasalahan yang dialami oleh pihak nasabah, bank akan menganalisa terlebih dahulu faktor yang menyebabkan pembayaran angsuran macet dan akan memberikan solusi untuk pembayaran angsuran. Jika memang tidak ada jalan maka alternatif akhir penyelesaiannya yaitu dengan melelang jaminan berupa hak tanggungan.

Strategi Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Benda Jaminan

Strategi yang tepat dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah di Perbankan Syariah adalah dengan 2 cara yaitu litigasi dan non litigasi, adapun non litigasi adalah opsi kesukarelaan (dibawah tangan) yaitu dimana bank akan memberikan pilihan kesempatan kepada nasabah dalam jangka waktu beberapa bulan untuk melakukan penjualan asset secara sukarela yang artinya nasabah dapat menjual asset jaminannya sendiri dengan harga semaksimal mungkin dan pihak bank turut membantu dalam menjualkan asset sesuai dengan harga yang ditentukan oleh nasabah. Opsi kesukarelaan ini bertujuan untuk memperoleh harga paling tinggi darijaminan.

Dan cara yang kedua adalah litigasi penyelesaian secara litigasi yaitu penyelesaiannya dilaksanakan di dalam proses peradilan. Penyelesaian ini merupakan alternative terakhir apabila upaya non litigasi sudah maximal dan terdapat kebuntuan dalam penyelesaian yang salah satunya ialah mengeksekusi benda jaminan berupa Hak Tanggungan atau biasa disebut dengan lelang melalui KPKNL (Rohmadi, 2009) Penyelesaian hak tanggungan terhadap benda jaminan pembiayaan murabahah ini dilakukan apabila pihak bank sudah meberikan opsi penyelamatan pembiayaan berupa penjadwalan ulang (rescheduling), persyaratan ulang (reconditioning), penataan ulang (restructuring).

Dalam melakukan eksekusinya pihak bank tidak boleh sembarangan untuk melelang secara langsung jaminan berupa hak tanggungan, pihak bank menganalisa terlebih dahulu sehingga menghasilkan kesimpulan untuk memutus hubungan dengan nasabah apabila :

1. Prospek usaha tidak optimal dan merugi/tidak menguntungkan sehingga kemampuan membayar sudah tidak adalagi.
2. Karakter nasabah tidak baik / tidak kooperatif (tidak mau membayar angsuran) / kabur / hilang (tidak diketahuikeberadaannya).
3. Kualitas pembiayaan termasuk dalam kategori kolektibilitas III (Kurang Lancar), IV (Diragukan) dan V (macet). Kolektibilitas tersebut ditentukan apabila selama lima

- bulan berturut-turut (masuk bulan kelima angsuran telah jatuh tempo) nasabah sudah tidak lagi memenuhi pembayaran kewajibannya.
4. Telah dilakukan upaya maksimal terhadap nasabah yaitu berupa pemberitahuan melalui sms (short message service), penagihan melalui telepon, penagihan melalui kunjungan, surat pemberitahuan, surat teguran dan pemberian surat peringatan I, II dan III, secara bertahap hingga bulan ke-tujuh sehingga masuk dalam kolektibilitas Diragukan.
 5. Upaya revitalisasi melalui empat cara yaitu : Rescheduling (penjadwalan ulang), Restructuring (penataan ulang), Reconditioning (persyaratan ulang) dan bantuan manajemen. Dilakukan melalui usulan dan persetujuan

Restrukturisasi serta Realisasi Restrukturisasi dilakukan apabila nasabah dapat kooperatif dan memiliki kemampuan membayar. Namun bila proses Restrukturisasi tidak berhasil maka pelimpahan wewenang dari AM Financing diberikan kepada AM Remedial dengan Penyelesaian melalui Eksekusi/Likuidasi Jaminan, baik secara non litigasi maupun litigasi.

Ketika sudah menghasilkan kesimpulan maka jalan yang ditempuh bisa melalui pelelangan jaminan berupa hak tanggungan melalui KPKNL. Sesuai dengan UUD no. 4 tanggal 9 April 1966 pasal 6 yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Adapun objek hak tanggungan menurut UUD no. 4 tahun 1996 ialah :

1. Hak - hak atas tanah yaitu Hak Milik (HM)
Hak milik adalah hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh dan bisa dimiliki turun temurun tanpa ada batas waktu berakhirnya. Bukti kepemilikan ini berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) adalah jenis sertipikat yang pemiliknya mempunyai hak penuh atas kepemilikan sebidang tanah pada kawasan dengan luas tertentu yang telah disebutkan dalam sertipikat tersebut.
2. Hak Guna Bangunan(HGB)
Adalah hak yang diberikan oleh negara untuk dapat mendirikan bangunan di atas tanah-tanah yang dikuasai oleh negara untuk jangka waktu tertentu yaitu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Jika sudah lewat pengguna hak ini dapat mengajukan pembaruan hak selama 30 tahun lagi. Sertipikat Hak Guna Bangunan termasuk macam sertipikat tanah dimana pemilik sertipikat HGB tersebut hanya bisa memanfaatkan tanah tersebut baik itu untuk mendirikan bangunan atau juga untuk keperluan lain pada kurun waktu tertentu.
3. Hak Guna Usaha(HGU)
Adalah hak yang diberikan oleh negara untuk mengolah/ mengusahakan tanah-tanah tertentu dengan luas minimal 5 ha. Hak ini digunakan untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktutertentu.
4. Hak Pakai(HP)
Adalah hak untuk Menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang

bukan perjanjian sewa- menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun(HMASRS)

Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak kebendaan yang memberikan pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian dari bangunan rumah susun, hak bersama atas benda-benda dan hak bersama atas tanah. Setiap pemegang sertifikat hak milik atas satuan rumah susun dapat mengajukan permohonan pembiayaan pada bank menjadikan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan untuk pembiayaan dan diikat dengan Hak Tanggungan.

Adapun kelengkapan berkas yang harus dipersiapkan oleh PT. Bank Syariah Indonesia untuk mengajukan pelepasan hak tanggungan ke KPKNL adalah :

1. Surat Peringatan I
2. Surat Peringatan II
3. Surat Peringatan III
4. Surat pemanggilan nasabah dan berita acara
5. Berkas akad awal
6. Berkas addendum
7. Foto copy SHT, APHT
8. Foto copy SHM
9. Foto copy penilaian agunan
10. Foto copy PBB

Sebelum eksekusi jaminan berupa hak tanggungan, ada proses yang disebut penilaian jaminan dan pihak yang akan menilai jaminan tersebut adalah Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) adapun nilai jaminan tersebut bisa dibagikan menjadi 3 sesuai tahapan yang sudah dijalankan yaitu :

1. Nilai Pasar cara menilainya adalah dengan menyesuaikan nilai agunan tersebut sesuai dengan harga pasar
2. Nilai Tengah cara menilainya adalah dengan rumus sebagai berikut: $\text{Nilai pasar} + \text{Nilai Likuidasi} = \text{Nilai Tengah}$
3. Nilai likuidasi yaitu 70% dari nilai pasar

IV. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan dari penelitian terkait strategi Strategi Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Benda Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah pada PT Bank Syariah Indonesia Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Medan Kota) disimpulkan bahwa :

1. Dilakukan penyelesaian apabila karakter nasabah tidak baik / tidak kooperatif (tidak mau membayar angsuran) / kabur / hilang (tidak diketahui keberadaannya). Dan Penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah pada bank syariah ditempuh dengan melalui dua strategi yaitu dengan litigasi dan non litigasi. Non litigasi yaitu eksekusi di bawah tangan, maksudnya adalah penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan (Offseting). Sedangkan litigasi adalah penyelesaian pembiayaan melalui jalur hukum yang

- dilakukan melalui pengadilan. Eksekusi melalui jalur Litigasi ini dilakukan PT Bank Syariah Indonesia ACR Kota Medan melalui Pengadilan Agama (PA) atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Namun jaminan dapat dilelang apabila Prospek usaha tidak optimal dan merugi/tidak menguntungkan sehingga kemampuan membayar sudah tidak ada lagi.
2. Kualitas pembiayaan termasuk dalam kategori kolektibilitas III (Kurang Lancar), IV (Diragukan) dan V (macet). Kolektibilitas tersebut ditentukan apabila selama lima bulan berturut-turut (masuk bulan kelima angsuran telah jatuh tempo) nasabah sudah tidak lagi memenuhi pembayaran kewajibannya.
 3. Telah dilakukan upaya maksimal terhadap nasabah yaitu berupa pemberitahuan melalui sms (short message service), penagihan melalui telepon, penagihan melalui kunjungan, surat pemberitahuan, surat teguran dan pemberian surat peringatan I, II dan III, secara bertahap hingga bulan ke-tujuh sehingga masuk dalam kolektibilitas Diragukan.
 4. Upaya revitalisasi melalui empat cara yaitu : Rescheduling (penjadwalan ulang), Restructuring (penataan ulang), Reconditioning (persyaratan ulang) dan bantuan manajemen. Dilakukan melalui usulan dan persetujuan Restrukturisasi serta Realisasi Restrukturisasi dilakukan apabila nasabah dapat kooperatif dan memiliki kemampuan membayar. Namun bila proses Restrukturisasi tidak berhasil maka pelimpahan wewenang dari AM Financing diberikan kepada AM Remedial dengan Penyelesaian melalui Eksekusi/Likuidasi Jaminan, baik secara non litigasi maupun litigasi.

V. REFERENSI

- Abdul Ghafur Anshari. (2008). Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan. Pustaka Pelajar. Yogyakarta. Indonesia
- Adiwarman A. Karim. (2006). Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Antonio, Muhammad Syafi'i. (2004). Bank Syariah dari Teori ke Praktek. (Cet. 2). Gema Insani Press. Jakarta
- Dadan Mutt aqien, Fakhruddin Cikman. (2008). Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah. Kreasi Total Media. Yogyakarta
- Kemenag, terjemahan Al-Qur'an QS. An-Nisa/4:29 Kemenag, terjemahan Al-Qur'an QS. Al-Baqarah/2:275
- Rohmadi Usman. (2009). Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan. Citra Aditya Bhakti. Bandung
- Surahman, Maman dan Adam, Panji. (2017). Penerapan Prinsip Syariah Pada Akad Rahn Di Lembaga Pegadaian Syariah, Jurnal Law And Justice Vol. 2 No. 2.
- Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.