# PENYELESAIAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* BERMASALAH MELALUI PARATE EKSEKUSI DI BAWAH TANGAN PADA PT. BPRS AMPEK ANGKEK CANDUNG

**TUGAS AKHIR**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md) Pada Jurusan D III Perbankan Syariah*




*Oleh:*

**CANASA REALYTIARA**
**3113.006**

**JURUSAN DIII PERBANKAN SYARIAH**
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BUKITTINGGI**
**2016 M / 1437 H**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pembimbing Tugas Akhir Mahasiswa Jurusan DIII Perbankan Syari'ah IAIN Bukittinggi atas nama **Canasa RealyTiara No. BP 3113.006** dengan judul **"Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung"** memandang bahwa Tugas Akhir yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan ilmiah dan dapat disetujui untuk diajukan ke Sidang Ujian Akhir.

Demikianlah persetujuan diberikan untuk dapat digunakan seperlunya.

Bukittinggi, 27 Juli 2016

Pembimbing

**Sandra Dewi, SE. MM**

**197307172014112002**

## PENGESAHAN TIM PENGUJI

Tugas Akhir yang berjudul: **"Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung"**, yang disusun oleh **Canasa RealyTiara, Bp. 3113.006,** telah diujikan dalam Ujian Akhir sidang munaqasyah Jurusan DIII Perbankan Syari'ah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) IAIN Bukittinggi, pada hari **Jum'at** tanggal **26** bulan **Agustus** tahun 2016, dan dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) Jurusan DIII Perbankan Syariah dalam bidang keahlian Perbankan Syari'ah.

Bukittinggi, 29 Agustus 2016

**Tim Penguji Tugas Akhir**

**Ketua**

**Dr. Miswardi, SH.M,Hum**
**NIP. 19661210 200501 1005**

**Anggota:**

| Penguji Utama | Penguji Pendamping (Pembimbing) |
|---|---|
| **Dr. Miswardi, SH, M. Hum** | **Sandra Dewi, SE, MM** |
| **NIP. 19661210 200501 1005** | **NIP. 19730717 201411 2002** |
| **Era Sonita, SE, M. Si** | |
| **NIP. 19711025 200312 2002** | |

Mengetahui:
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bukittinggi

**H. Harfandi, SE, M.Si**
**NIP. 19621110 199903 1001**

# ABSTRAK

Tugas Akhir ini ditulis oleh **Canasa RealyTiara, Bp. 3113.006** yang berjudul **"Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung".** Maksud penulisan tugas akhir ini adalah untuk mengetahui bagaimana langkah-langkah penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah melalui parate eksekusi atau penjualan barang jaminan tanpa melalui proses pengadilan negeri. Penulisan tugas akhir ini dilatar belakangi oleh dilaksanakannya kegiatan parate eksekusi yang dilakukan PT. BPRS Ampek Angkek Candung dalam menyelesaikan pembiayaan *murabahah* nasabah bermasalah yang disebabkan oleh kebangkrutan usaha nasabah dan penyalahgunaan pemberian pembiayaan. Dan penyelesaian melalui cara tersebut dapat mempermudah nasabah sebab pelaksanaanya dilakukan di bawah tangan.

Metode penelitian yang dipakai adalah metode *Field research* berupa penelitian deskriftif kualitatif dimana hasil analisis data yang terkumpul akan diuraikan secara mendalam mengenai penyelesain pembiayaan *murabahah* bermasalah melalui parate eksekusi di bawah tangan. Teknik pengumpulan data adalah dokumentasi, observasi dan wawancara dengan bagian *appraisal* dan *Account Officer* (AO) PT. BPRS Ampek Angkek Candung. Teknik analisis data berupa analisis kualitatif dimana data dianalisis dan dinarasikan dengan landasan rumusan masalah yang dibahas.

Dari hasil penelitian yang dilakukan, menunjukan bahwa bentuk penanganan terhadap pembiayaan *murabahah* bermasalah pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung dilakukan melalui bentuk negoisasi dan melalui eksekusi. Dan kelebihan dalam menyelesaikan pembiayaan melalui parate eksekusi dengan penjualan jaminan di bawah tangan adalah biaya lebih murah, proses penyelesaiannya bisa lebih cepat dan potensi untuk mendapatkan harga jual yang tinggi cukup besar karena pihak nasabah dapat langsung menawarkan kepada calon pembeli.

## KATA PENGANTAR



*Alhamdulillah*, puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul **"Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung"**. Shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW, semoga selalu tersampaikan dan dapat dihitung sebagai amal ibadah yang telah membawa kita dari zaman jahiliyah ke zaman yang penuh dengan rahmat dan ilmu pengetahuan seperti yang dapat kita rasakan pada sekarang ini, salah satunya ekonomi islam dan perbankan syari'ah yang sedang berkembang saat ini.

Penulisan Tugas Akhir ini dimaksudkan sebagai penyelesaian studi demi meraih gelar Ahli Madya (A.Md) pada Jurusan Diploma III Perbankan Syari'ah IAIN Bukittinggi, sebagai wujud dari partisipasi serta persiapan penulis dalam penerapan, pengembangan serta pengaktualisasian ilmu yang telah penulis peroleh selama menimba ilmu di bangku perkuliahan, sehingga dapat bermanfaat bagi penulis sendiri juga masyarakat pada umumnya.

Penulisan Tugas Akhir ini dapat diselesaikan berkat bantuan dan bimbingan dengan penuh ketulusan serta keikhlasan dari berbagai pihak. Rasa terima kasih dan penghargaan terbesar kepada Ayah (Jamil Ashari) dan Ibu (Suryani) yang telah mendo'akan dan memberikan motivasi dengan curahan kasih sayang serta pengorbanan

yang telah dilakukan yang pada akhirnya Tugas Akhir ini dapat diselesaikan. Dan penulis juga mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu **Dr. Ridha Ahida, M, Hum**, Rektor IAIN Bukittinggi beserta wakil rektor.
2. Bapak **Harfandi, SE, M. Si,** Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bukittinggi beserta wakil dekan.
3. Ketua Jurusan DIII Perbankan Syari'ah IAIN Bukittinggi.
4. Bapak **Dr. Iiz Izmuddin, MA,** penasehat Akademik (PA) yang telah memberikan arahan dan dorongan kepada penulis selama menempuh perkuliahan di IAIN Bukittinggi.
5. Ibu **Sandra Dewi SE, MM,** pembimbing dalam menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini.
6. Seluruh Dosen IAIN Bukittinggi yang telah memberikan pengajaran, bimbingan, saran, dorongan serta motivasi selama penulis menempuh perkuliahan di IAIN Bukittinggi.
7. Seluruh karyawan/i IAIN Bukitinggi yang telah memberikan informasi dan bantuan yang berlaku dengan Akademik.
8. Bapak **Alfian,** Direktur Utama PT. BPRS Ampek Angkek Candung.
9. Bapak **Deni Eka Putra**, selaku Appraisal yang telah menjadi narasumber penyelesaian Tugas Akhir ini beserta para karyawan dan karyawati PT. BPRS Ampek Angkek Candung.
10. Keluarga penulis yang selalu memberikan dorongan, fasilitas dan bantuan baik moril maupun materil.

11. Teman-teman yang telah memberikan masukan dan dorongan dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.

Semoga Allah SWT melimpahkan curahan cinta-Nya kepada kita semua, sehingga kita memiliki hati yang senantiasa bersih, lapang, dan penuh oleh aura cinta-Nya yang murni, saya sangat mengharapkan kritikan serta saran untuk lebih menyempurnakan Tugas akhir ini. Harapan saya Tugas akhir ini dapat menjadi sumber yang bermanfaat bagi diri saya sendiri dan bagi masyarakat umum

Bukittinggi, 27 Juli 2016

Penulis



**CANASA REALYTIARA**

**3113.006**

## DAFTAR ISI

**HALAMAN JUDUL** .....

**PERSETUJUAN PEMBIMBING** ..... i

**PENGESAHAN TIM PENGUJI** ..... ii

**ABSTRAK** ..... iii

**KATA PENGANTAR** ..... iv

**DAFTAR ISI** ..... vii

**DAFTAR TABEL** ..... x

**BAB I : PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah ..... 1
B. Identifikasi Masalah ..... 4
C. Batasan dan Rumusan Masalah ..... 4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian ..... 5
E. Penjelasan Judul ..... 5
F. Kajian Terdahulu ..... 8
G. Metodelogi Penelitian ..... 10
H. Sistematika Penulisan ..... 13

**BAB II : LANDASAN TEORI**

A. Pembiayaan Murabahah
   1. Pengertian Pembiayaan Murabahah ..... 14
   2. Landasan Hukum Murabahah ..... 14
   3. Rukun Dan Syarat Murabahah ..... 16
B. Pembiayaan Bermasalah
   1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah ..... 16
   2. Penyebab Terjadinya pembiayaan Bermasalah ..... 20
   3. Upaya Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah ..... 23

4. Peraturan Undang-undang Pembiayaan Bermasalah ..... 26
C. Jaminan
1. Pengertian Jaminan ..... 27
2. Dasar Hukum Jaminan ..... 29
3. Syarat-Syarat Jaminan ..... 29
4. Kegunaan Jaminan ..... 30
5. Jenis-Jenis Jaminan ..... 30
6. Kriteria Jaminan ..... 31
D. Parate Eksekusi
1. Pengertian Parate Eksekusi ..... 31
2. Pelaksanaan Parate Eksekusi ..... 32
E. Penjualan Di Bawah Tangan
1. Eksekusi Objek Hak Tanggungan ..... 34
2. Penjualan Di Bawah Tangan Oleh Pemegang HT ..... 35
3. Pelaksanaan Penjualan di Bawah Tangan ..... 36
4. Syarat-Syarat Eksekusi Jaminan Di Bawah Tangan ..... 37

**BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum PT. BPRS Ampek Angkek Candung
1. Monografi PT. BPRS Ampek Angkek Candung ..... 39
2. Visi Dan Misi ..... 41
3. Struktur ..... 42
4. Produk-Produk PT. BPRS Ampek Angkek Candung ..... 48
B. Penyelesain Pembiayaan Murabahah Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung
1. Penyebab Terjadinya Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung ..... 54
2. Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah PT. BPRS Ampek Angkek Candung ..... 55

3. Bagian Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah PT. BPRS Ampek Angkek Candung ..... 56
4. Parate Eksekusi ..... 60
5. Tahapan-Tahapan Parate Eksekusi Dengan Cara Di Bawah Tangan ..... 61
6. Kelebihan Parate Eksekusi Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung..... 64
7. Kekurangan Parate Eksekusi Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung ..... 67

**BAB IV : PENUTUP**

A. Kesimpulan ..... 68
B. Saran ..... 69

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

# DAFTAR TABEL

Table 1.1 Data Jumlah Nasabah Yang Melakukan Parate Eksekusi ..... 3

Table 3.1 Data Jumlah Nasabah Yang Melalukan Parate Eksekusi ..... 61

# Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung

**JURUSAN DIII PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BUKITTINGGI**

**1437 H/ 2016 M**

# BAB I
# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung, banyak terdapat pembiayaan *murabahah* bermasalah yang dikarenakan kesalahan nasabah seperti, kurang jujurnya nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran. Dalam menangani masalah tersebut pihak BPRS Ampek Angkek Candung melakukan upaya-upaya untuk menangani tunggakan pembiayaan *murabahah* bermasalah yaitu dengan memberitahukan keterlambatan pembayaran yang mana dilakukan 1 (satu) hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran pembiayaan. Dan upaya penyelamatan pembiayaan *murabahah* nasabah sebelum masuk dalam kategori bermasalah adalah dengan dilakukannya tindakan 3R yaitu *Rescheduling* (penjadwalan kembali), *Reconditioning* (persyaratan kembali), dan *Restructuring* (melakukan penataan kembali).

Apabila 3R ini masih tidak mampu juga, maka pihak Bank dalam hal ini PT. BPRS Ampek Angkek Candung berhak melakukan pelelangan benda Jaminan (*Borg)* dari nasabah,[1] hal ini disebabkan oleh nasabah yang tidak dapat mengembalikan utangnya dengan lancar sesuai dengan waktu yang dijanjikan. Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung kebanyakan nasabah dalam menyelesaikan pembiayaan *murabahah* bermasalah lebih banyak yang menggunakan parate

[1]Wawancara dengan Deni Eka Putra, bagian *Appraisal*, PT. BPRS Ampek Angkek Candung , senin, 15 Februari 2016.

eksekusi, karena dalam parate eksekusi ini lebih efektif dan cepat dibandingkan dengan melalui pelelangan di pengadilan negeri.

Parate eksekusi adalah pencairan atau penjualan barang jaminan tanpa melalui Pengadilan Negeri.[2] Parate eksekusi ini lebih memudahkan nasabah karena pada penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah tidak akan adanya suatu tuntutan dari pihak lain, dikarenakan parate eksekusi ini menguntungkan kedua belah pihak.

Parate eksekusi dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu penjualan barang jaminan di bawah tangan, penjualan jaminan melalui pelelangan di kantor lelang dan penebusan oleh nasabah sendiri. Eksekusi penjualan jaminan di bawah tangan adalah penjualan atas jaminan dan dibebani dengan hak tanggungan oleh nasabah secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat. Sedangkan pelelangan di kantor lelang adalah penjualan atas jaminan dan di bebani dengan hak tanggungan oleh bank secara langsung di kantor lelang.[3]

Berdasarkan *survey* awal yang penulis lakukan pada PT. BPRS Ampek Angkek candung, parate eksekusi yang banyak diminati adalah penjualan jaminan di bawah tangan, dikarenakan menguntungkan kedua belah pihak dan harga penjualannya pun lebih tinggi, sehingga sisa dari hasil penjualan yang telah dikurangi dengan biaya administrasi bisa dimiliki oleh nasabah, jumlah nasabah parate eksekusi 2012-2016 adalah sebagai berikut:

[2]Tartib, *Parate Eksekusi*,(Jakarta:Varia Peradilan th.XL, 1996), hal.150.

[3] Irma devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan,* (Bandung: Cetakan II, Kaifa, 2012), hal. 62.

**Tabel 1.1**
**Data Jumlah Nasabah Yang Melakukan Parate Eksekusi**
**(Penjualan Barang Jaminan )**
**Tahun 2012-2016**

| Parate Eksekusi | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| Penjualan Jaminan Melalui Pelelangan | 2 | 1 | - | 1 | - |
| Penjualan Jaminan Di Bawah Tangan | 3 | 5 | 2 | 4 | 2 |
| Penebusan Oleh Nasabah Sendiri | - | 1 | - | - | 1 |

**Sumber: PT. BPRS Ampek Angkek Candung**.

Berdasarkan tabel 1.1 diatas, maka dapat dilihat bahwa jumlah nasabah yang melakukan parate eksekusi penjualan di bawah tangan dari tahun 2012-2016, lebih banyak jika dibandingkan nasabah yang melakukan parate eksekusi penjualan di kantor lelang dan penebusan oleh nasabah sendiri.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik melakukan penelitian mengenai **"Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung".**

## B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Banyaknya pembiayaan *murabahah* bermasalah pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung.
2. Lamanya penyelesaian lelang barang jaminan sehingga nasabah lebih memilih parate eksekusi.

3. PT. BPRS Ampek Angkek Candung melakukan penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah melalui parate eksekusi dengan cara penjualan barang jaminan di bawah tangan.

## C. Batasan dan Rumusan Masalah

### 1. Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang ditemukan, maka penulis membatasi masalah yang akan dibahas serta agar terarahnya pembahasan ini, yaitu: Penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah yang dilakukan PT. BPRS Ampek Angkek Candung terhadap nasabah yang dilakukan melalui parate eksekusi di bawah tangan.

### 2. Rumusan Masalah

Dengan batasan masalah di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas adalah Bagaimana langkah-langkah penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah melalui parate eksekusi di bawah tangan?

## D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

### 1. Tujuan penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui langkah-langkah penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah melalui parate eksekusi di bawah tangan.

**2. Kegunaan Penelitian**

a. Untuk meningkatkan pemahaman dalam penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah melalui parate eksekusi di bawah tangan pada PT. BPRS Ampek Angkek candung.

b. Untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan serta membandingkan antara teori yang diperoleh di bangku perkuliahan dengan praktek yang dilakukan di lembaga keuangan khususnya perbankan syari'ah.

c. Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar A.Md pada Jurusan Diploma III Perbankan Syari'ah di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bukittinggi.

## E. Penjelasan Judul

Untuk menghindari kesalah pahaman dan kesulitan dalam memahami judul yang penulis maksud, maka penulis sangat memandang perlu untuk menjelaskan pengertian kata-kata berikut:

Penyelesaian : Proses, cara, pembuatan menyelesaikan berbagai arti seperti, pemberesan, pemecahan.[4]

Pembiayaan Murabahah : Perjanjian jual beli antara bank dan nasabah di mana Bank Syari'ah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan

[4]Tim penyusun pusat pembinaan dan pengembangan bahasa departemen pendidikan dan kebudayaan, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*,(Jakarta: Balai pustaka, 1994), hal. 899.

sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara Bank Syari'ah dan nasabah.[5]

Pembiayaan Bermasalah : Pembiayaan sering digunakan untuk aktifitas utama lembaga keuangan syari'ah. Pada dasarnya istilah pembiayaan memiliki pengertian yang sama dengan istilah kredit. Istilah kredit diambil dari istilah *Qard*, *Credo* dalam bahasa inggris berbagai kepercayaan, sedangkan *qard* dalam fiqih meminjamkan uang atas dasar kepercayaan. Pembiayaan bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syari'ah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar.[6]

Barang Jaminan : Jaminan merupakan suatu barang yang dijadikan peneguh atau penguat dalam utang piutang. Barang itu dapat dijual kalau utang tak dapat dibayar, hanya penjualan itu hendaklah dengan

[5] Veithzal Rizal, *Islamic Banking*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), hal. 681.

[6] Adiwarman, Karim, *Bank Islam*, *Analisis fiqih dan keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hal.19.

keadilan (Dengan harga yang berlaku di waktu itu).[7]

Parate Eksekusi : Eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan dari Kantor Lelang Negara.[8]

Eksekusi Di Bawah Tangan : Penjualan atas jaminan dan dibebani dengan hak tanggungan oleh bank dan atau nasabah secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat.[9]

Jadi, maksud dari penjelasan judul di atas adalah proses atau cara yang dilakukan dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang menggunakan produk pembiayaan *murabahah* melalui parate eksekusi dengan cara penjualan barang jaminan di bawah tangan, untuk melihat barang jaminan sebelum dijual sampai terjadinya penjualan dan kepemilikan menjadi berpindah tangan.

## F. Kajian Terdahulu

Penelitian tentang Penyelesaian jaminan ini sebelumnya pernah diteliti dan dibahas oleh, **"Hidayatul Husna", BP : 3210.022** yang berjudul **"Analisis Ekonomi Islam Terhadap Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah**

[7] Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Jakarta: PT. Sinar Baru Algensindo, 2009), hal. 309.
[8] Tartib, *Parate Eksekusi*, (Jakarta: majalah Varia Peradilan No. 124, 1996), hal. 150.
[9] Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan,* (Bandung: Cetakan II, Kaifa, 2012), hal. 62.

**Dengan Lelang Barang Jaminan",** dengan kesimpulan proses penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang barang jaminan yang dianalisis dari fatwa DSN, Peraturan Bank Indonesia, Undang-Undang mengenai perbankan syari'ah, proses lelang barang jaminan yang dikaji dari hukum barang jaminan, rukun dan syarat jaminan, harga yang patut dalam pelelangan barang jaminan.[10]

**"Alim Utama"** yang berjudul :**"Proses Restrukturisasi Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada BPRS Cab. Carana Kiat Andalas Bukittinggi".** Dengan kesimpulan penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan *Restrukturisasi* pembiayaan bulanan dengan langkah penjadwalan kembali terhadap pembiayaan yang bermasalah.[11]

**"Nursopiana Tanjung"** dengan judul : **" Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Pada BMT Tanjung Medan Kecamatan IV Angkek".** Dengan kesimpulan, dilakukan dengan pembinaan, penyelamatan, penyelesaian pembiayaan bermasalah ini yaitu, *Rescheduling, Restructuring,* pemberian surat kepada masyarakat yang menunggak.[12]

**"Allen Dani Rezki"** dengan judul : **" Analisis Strategi Penyelesaian Sengketa Jaminan Di Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah (BPRS) Haji Miskin Pandai Sikek Kabupaten Tanah Datar".** Dengan kesimpulan, pada penyelesaian strategi sengketa jaminan di BPRS Haji Miskin Pandai Sikek dengan beberapa

[10] Hidayatul, Husna, 2013, *Tugas Akhir Pada Jurusan DIII Perbankan Syari'ah*, (IAIN Bukittinggi), Tidak diterbitkan.

[11] Alim, Utama, 2013, *Tugas Akhir Pada Jurusan DIII Perbankan Syari'ah,* (IAIN Bukittinggi), tidak diterbitkan.

[12] Nursopiana, Tanjung, 2013, *Tugas Akhir Pada Jurusan DIII Perbankan Syari'ah,* (IAIN Bukittinggi), tidak diterbitkan.

langkah-langkah penyelesaian melalui lembaga yang bekerja sama dengan pihak bank.[13]

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah jika pada penelitian sebelumnya, pembiayaan bermasalah tersebut baru sampai pada tahap *Recheduling* (penjadwalan kembali), *Restructuring* (penambahan syarat), dan pemberian surat kepada nasabah yang menunggak.

Namun, pada penelitian ini akan menjelaskan penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah dengan parate eksekusi barang jaminan setelah sebelumnya dilakukan upaya penyelamatan kepada pembiayaan *murabahah* bermasalah nasabah yang tentunya akan dilihat dan diteliti penyebab pembiayaan nasabah menjadi bermasalah. Kemudian pada penelitian ini akan menjelaskan proses sebelum dijual barang jaminan sampai terjadinya penjualan dan kepemilikan menjadi berpindah tangan.

## G. Metodologi Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif Kualitatif yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai suatu gejala yang ada yaitu keadaan menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan.[14] Yang mana disini menggambarkan tentang penyelesaian

---

[13] Allen Dani Rezki, 2013, *Tugas Akhir Pada Jurusan DIII Perbankan Syari'ah*, (IAIN Bukittinggi), tidak diterbitkan.

[14] Suharsini Arikanto, *Manajeman Penelitian*, (Yogyakarta: Rineka Cipta, 1991), Cet. Ke-1, hal. 309.

pembiayaan *murabahah* bermasalah melalui parate eksekusi yang mana dilakukan dengan penjualan barang jaminan (di bawah tangan).

**2. Lokasi dan Waktu Penelitian**

Lokasi penelitian ditentukan secara sengaja (*purposive*), penelitian ini dilakukan selama praktek magang. Penelitian ini dilakukan di PT. BPRS Ampek Angkek candung yang berada di Simpang Parit Putuih Kec. Ampek Angkek Kab. Agam. Waktu penelitiannya dimulai pada tanggal 05 Februari sampai dengan Tugas Akhir di Munaqasah-kan.

**3. Sumber Data**

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari subjek yang akan diteliti tentang permasalahan yang akan dibahas.[15] Pengambilan data primer pada penelitian ini melalui observasi dan menggali informasi langsung dari *Appraisal* dan *Account Officer* serta dari beberapa *Staff Marketing* PT. BPRS Ampek Angkek Candung.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung atau hasil pengolahan pihak kedua dan penelitian lapangannya berupa dokumen, arsip, informasi lain yang dapat mendukung data primer dari penelitian. Data sekunder dalam penelitian ini didapatkan dari *Appraisal* secara langsung

[15] Joko Subagyo, *Metodologi Penelitian Ekonomi*,(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1999) hal. 117.

mengenai parate eksekusi, artikel, arsip dan sumber lain yang *relevan* dengan judul penelitian ini.

**4. Teknik pengumpulan data**

a. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang bersumber dari data-data tertulis dan catatan-catatan yang mempunyai keterkaitan dengan permasalahan yang penulis teliti. Adapun dokumentasi dari penelitian ini yaitu data perusahaan yang penulis dapat dari perusahaan.

b. Observasi

Observasi adalah pengumpulan data dimana peneliti mencatat informasi sebagaimana yang disaksikan selama penelitian, menyaksikan dan mengamati bagaimana penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah yang dilakukan melalui parate eksekusi.

Penyaksian terhadap peristiwa-peristiwa tersebut bisa dengan melihat, mendengarkan, merasakan, yang kemudian dicatat se-objektif mungkin[16]. Hasil observasi ini berguna untuk menguatkan data yang diperoleh dari hasil wawancara.

c. Wawancara

Wawancara adalah suatu metode yang dipergunakan untuk mengumpulkan data, dimana peneliti mendapat keterangan secara lisan dari

[16] W. Gulo, *Metodelogi Penelitian*, (Jakarta: grasindo, 2000), hal. 116.

responden[17]. Atau pengumpulan data dengan proses tanya jawab atau interaksi antara pihak pencari data atau peneliti dengan responden atau narasumber[18]. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan pertanyaan terbuka kepada bagian *Appraisal* dan *Account Officer* PT. BPRS Ampek Angkek Candung.

**5. Teknik Analisis Data**

Adapun teknik analisis data yang dipergunakan adalah analisis data kualitatif, yang dilakukan terhadap data yang diperoleh melalui dokumentasi, observasi, dan wawancara dengan menggunakan teknik analisa deskriftif kualitatif, teknik analisis data yang dipergunakan adalah:

a. Menelaah seluruh data yang diperoleh dari berbagai sumber yaitu dari dokumentasi, observasi dan wawancara.
b. Reduksi data yang dilakukan dengan membuat abstraksi. Abstraksi ini merupakan usaha membuat rangkuman yang inti, proses dan pernyataan perlu dijaga sehingga tetap berada didalamnya, dan untuk penyusunan dalam satuan-satuan.
c. Satuan-satuan itu kemudian dikategorikan, kategori dilakukan sambil membuat koding. Koding adalah mengklasifikasikan data dan mengelompokan jawaban dari responden.

[17] AnasSudjono, *Pengantar statistic Pendidikan*, (Jakarta: PT. Raja Grapindo Persada, 2000), hal. 27.

[18] Purbayu Budi santosa dan muliawan hamdani, *Statistika Deskriptif Dalam Bidang Ekonomi dan Niaga*, (Jakarta: Erlangga, 2007), hal. 14.

d. Dan menganalisa jawaban responden dengan teori-teori yang ada.[19]

## H. Sistematika Penulisan

Adapun yang menjadi sistematika penulisan dalam pembuatan proposal ini adalah:

**BAB I : PENDAHULUAN**

Didalam pendahuluan terdapat latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan dan rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, penjelasan judul, kajian terdahulu, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II : LANDASAN TEORI**

Didalam landasan teori ini berisi tentang pembiayaan *murabahah* bermasalah, jaminan, dan parate eksekusi dan Penjualan jaminan di bawah tangan.

**BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Didalam hasil penelitian dan pembahasan ini terdapat pembahasan tentang hasil yang di peroleh dari penelitian yang dilakukan dilapangan.

**BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN**

[19] Lexy J. Maleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif,* (Bandung: Rosda Karya, 2001), hal. 190.

# Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung




**JURUSAN DIII PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BUKITTINGGI**

**1437 H/ 2016 M**

# BAB II

# LANDASAN TEORI

## A. Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

*Murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.[20] Transaksi *murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Jadi singkatnya, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (marjin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.[21]

2. Landasan Hukum *Murabahah*

Landasan hukum dari *murabahah* dapat dilihat dalam Al-Qur'an sebagai berikut:

[20] Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah,* (Jakarta: PT. Rajawali Pers, 2014), hal. 46.

[21] Adiwarman, A. Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan,* (Jakarta: PT. Raja Grapindo Persada, 2013), hal.113.

a. Al-Qur'an (Al-Baqarah: 275)

وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلۡبَيۡعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْۚ

*"Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba."*

Ayat di atas menyatakan bahwa Allah telah menghalalkan praktek jual beli sesuai dengan ketentuan syari'ah dan Allah telah mengharamkan segala praktek riba dalam jual beli tersebut. Dan Allah sangat mengutuk orang yang melakukan praktek riba tersebut.

Hubungan ayat di atas dengan pembiayaan *murabahah*, merupakan suatu jual beli dengan menyatakan harga perolehan ditambah jumlah keuntungan yang di inginkan oleh pihak penjual dan dilandasi dengan kerelaan di antara kedua belah pihak.

b. Al-Qur'an (An-Nisa: 29)

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

*"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."*

Ayat di atas menjelaskan kepada manusia, dalam perolehan suatu harta bagi seseorang tidak boleh dilakukan dengan cara yang *bathil*, (bertentangan dengan ketentuan syari'ah), tetapi dalam perolehan suatu harta tersebut Allah menyuruh dilakukan dengan cara perniagaan atau perdagangan, dan di sertai

dengan adanya kerelaan di antara kedua belah pihak, salah satunya dengan cara melakukan pembiayaan *murabahah*.

3. Rukun Dan Syarat *Murabahah*

   a. Rukun *Murabahah*

      1) *Ba'iu* (penjual).
      2) *Musytari* (pembeli).
      3) *Mabi'* (barang yang diperjualbelikan).
      4) *Tsaman* (harga barang).
      5) *Ijab qabul* (pernyataan serah terima).

   b. Syarat *Murabahah*

      1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
      2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
      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, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.[22]

[22] Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi Lembaga Keuangan,* ( Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 147.

## B. Pembiayaan Bermasalah

1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang sudah menurun *collectibilitynya.* Dari lancar menjadi kurang lancar, diragukan dan macet.[23]

Dalam pengertian lain dapat dipahami bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang dalam pengembaliannya mengalami keterlambatan baik pokoknya maupun bagi hasil atau imbalannya.

Pembiayaan menurut kualitasnya pada hakikatnya didasarkan atas resiko kemungkinan terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban-kewajiban untuk membayar bagi hasil, serta melunasi pembiayaannya. Jadi unsur utama dalam menentukan kualitas tersebut adalah waktu pembayaran bagi hasil, pembayaran angsuran maupun pelunasan pokok pembiayaan.

Menurut ketentuan Pasal 4 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998, tentang Kualitas Aktiva Produktif, penggolongan kualitas kredit perbankan berdasarkan *Colectibilityny*a adalah sebagai berikut:

**a. Pembiayaan Lancar (*Pass*)**

Pembiayaan yang digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria antara lain:

1) Pembayaran angsuran pokok dan/atau bagi hasil tepat waktu.
2) Memiliki mutasi rekening yang aktif.

[23] Moh, Tjoekam, *Perkreditan Bisnis Inti dan Komersial, Konsep, Teknis dan Kasus,* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama), hal. 30.

3) Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).

**b. Dalam Perhatian Khusus (*Special Mention*)**

Pembiayaan digolongkan pembiayaan dalam perhatian khusus apabila memenuhi kriteria:

1) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bagi hasil bagi hasil yang belum melampaui 90 hari.
2) Kadang-kadang terjadi cerukan.
3) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan.
4) Mutasi rekening relatif aktif.
5) Didukung dengan pinjaman baru.

**c. Kurang Lancar (*Substandard*)**

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan kurang lancar apabila memenuhi kriteria:

1) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bagi hasil yang melampaui 90 hari.
2) Sering terjadi cerukan.
3) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari.
4) Frekuensi mutasi rekening relative rendah.
5) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur.
6) Dokumen pinjaman yang lemah.

**d. Diragukan (*Doubtful*)**

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan diragukan apabila memenuhi kriteria:

1) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bagi hasil yang telah melampaui 180 hari.
2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen.
3) Terjadi *wanprestasi* lebih dari 180 hari.
4) Terjadi kapitalisasi bagi hasil.
5) Dokumentasi hukum yang lemah, baik untuk perjanjian pembiayaan maupun pengikatan jaminan.

**e. Macet (*Loss*)**

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan macet apabila memenuhi kriteria:

1) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bagi hasil yang telah melampaui 270 hari.
2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.
3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai yang wajar.[24]

Dalam praktik perbankan sehari-hari yang dikategorikan pembiayaan bermasalah adalah kualitas pembiayaan yang masuk golongan kurang lancar, diragukan hingga golongan macet, disebut juga dengan pembiayaan tidak berprestasi (*Non Performance Financing*/NPF).

[24] Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 33-38.

Sedangkan untuk pembiayaan yang digolongkan lancar dan dalam perhatian khusus tidak dikategorikan sebagai pembiayaan bermasalah. Dengan demikian maka pembiayaan bermasalah adalah bagian dari pembiayaan macet dengan kualitas yang paling rendah, artinya semakin tinggi jumlah pembiayaan dengan kualitas macet, maka semakin buruklah kualitas pembiayaan yang diberikan.[25]

2. Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah terjadi disebabkan oleh beberapa faktor, pada dasarnya pembiayaan bermasalah terjadi akibat ketidaksediaan mereka untuk mengembalikan modal yang telah diberikan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati.

Terjadinya pembiayaan bermasalah merupakan hal yang umum terjadi di lembaga keuangan perbankan maupun *non* perbankan, walaupun berbagai usaha telah dilakukan untuk mencegahnya melalui penyempurnaan sistem dan peningkatan mutu dan kualitas sumber daya manusia yang ada, belum tertutup kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah di masa yang akan datang.

Terlepas dari kelalaian pihak lembaga keuangan atau perbankan sendiri, ataupun kesengajaan yang dilakukan oleh nasabah, pembiayaan bermasalah dapat terjadi akibat ketidakpastian mengenai apa yang mungkin terjadi di masa datang seperti perubahan kebijakan pemerintah, terjadinya resesi ekonomi, munculnya teknologi baru yang lebih maju sehingga teknologi yang digunakan

[25] Trisadini P. Usanti, *Transaksi Bank Syari'ah,* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2013), hal. 105.

nasabah menjadi usang, dan bencana alam. Faktor-faktor di atas merupakan faktor yang tidak dapat di kontrol dan diramalkan secara pasti waktu percairan modal.

Dalam prakteknya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut:

a. Faktor Internal (berasal dari pihak bank)

Dari faktor internal pembiayaan bermasalah terjadi karena kesalahan dalam melakukan analisis pembiayaan. Analisis pembiayaan yang dilakukan kurang teliti atau salah dalam melakukan perhitungan, diantaranya:

1) Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah.
2) Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah.
3) Kesalahan *setting* fasilitas pembiayaan (berpeluang melakukan *side streaming*).
4) Perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada bisnis usaha nasabah.
5) Proyeksi penjualan terlalu optimis.
6) Proyeksi penjualan tidak memperhitungkan kebiasaan bisnis dan kurang memperhitungkan aspek kompetitor.
7) Aspek jaminan tidak diperhitungkan aspek *marketable*.
8) Lemahnya supervisi dan monitoring.

9) Terjadinya "erosi mental": kondisi ini dipengaruhi timbal balik antara nasabah dengan pejabat bank sehingga mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak didasarkan pada praktik perbankan yang sehat.[26]

b. Faktor Eksternal (berasal dari pihak nasabah)

Dari faktor nasabah yang mempengaruhi terjadinya pembiayaan bermasalah antara lain:

1) Nasabah menyalahgunakan pembiayaan yang diperoleh

Setiap pembiayaan yang diperoleh nasabah telah diperjanjikan tujuan pemakaiannya, sehingga nasabah harus mempergunakan pembiayaan sesuai dengan tujuannya, pemakaian pembiayaan yang menyimpang. Misalnya pembiayaan untuk pengangkutan dipergunakan untuk pertanian akan megakibatkan usaha nasabah gagal.

2) Nasabah kurang mampu mengelola usaha

Hal ini dapat terjadi karena nasabah yang kurang menguasai bidang usaha, karena nasabah, mampu menyakinkan bank akan keberhasilan usahanya. Akibatnya usaha yang dibiayai dengan pembiayaan tidak dapat berjalan dengan baik.

3) Nasabah beritikad tidak baik.

Ada sebagian nasabah yang sengaja dengan segala daya upaya mendapatkan pembiayaan tetapi setelah pembiayaan diterima untuk kepentingan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

[26] Trisadini, P Usanti, *Transaksi Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2013), hal. 102.

Nasabah sejak awal tidak berniat mengembalikan pembiayaan walaupun dengan resiko apapun, biasanya sebelum pembiayaan jatuh tempo nasabah sudah melarikan diri untuk menghindari tanggungjawabnya.

3. Upaya penyelamatan pembiayaan Bermasalah

Penyelamatan pembiayaan (restrukturisasi pembiayaan) adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, karena setiap terjadi pembiayaan bermasalah maka bank syari'ah akan berupaya untuk menyelamatkan pembiayaan, sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Bank Indonesia No. 13/9/PBI/2011 tentang perubahan atas PBI No. 10/18/PBI/2008 tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah.

Dari ketentuan Bank Indonesia di atas dapat disimpulkan bahwa restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah yang masih mempunyai prospek usaha agar dapat menjalankan kegiatan usahanya kembali sehingga dapat menyelesaikan kewajibannya kepada bank.[27]

Dalam praktek perbankan proses perencanaan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah sering di istilahkan dengan *Game Plan* (rencana strategi) yang dipilih untuk menyelesaikan masalah bank dengan nasabah.

[27] A. Wangsawidjjaja, *Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hal. 447-448.

Upaya yang dilakukan tergantung pada kesulitan yang dihadapi nasabah atau faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah tersebut pilihan tindakan yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut:

a. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling)*

   Perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya tidak termasuk perpanjangan atas pembiayaan mudharabah atau musyarakah yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar.

b. Persyaratan kembali (*Reconditioning)*

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

   1) Perubahan jadwal pembayaran.
   2) Perubahan jumlah angsuran.
   3) Perubahan jangka waktu.
   4) Perubahan nisbah dalam pembayaran mudharabah atau musyarakah.
   5) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah.
   6) Pemberian potongan.

c. Penataan Kembali (*Restructuring*)

   Perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi:

   1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan BUS dan UUS.

2) Konversi akaq pembiayaan.

3) Konversi pembiayaan menjadi Surat Berharga Syari'ah Berjangka waktu menengah.

4) Konversi pembiayaan menjadi Penyertaan Modal Sementara pada perusahaan nasabah yang dapat disertai dengan *Rescheduling* atau *Reconditioning*.[28]

d. Kombinasi 3-R

Dalam rangka penyelamatan kredit bermasalah (*rescueprogram*), bila dianggap perlu bank dapat melakukan berbagai kombinasi dari tindakan *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restrueturing*, tersebut di atas, yaitu:

1) *Rescheduling* dan *Reconditioning.*

2) *Rescheduling* dan *Restructuring.*

3) *Restructuring* dan *Reconditioning*.

4) *Rescheduling*, *recontioning*, dan *restructuring* sekaligus.[29]

e. Penyelesaian melalui jalur hukum

Penyelesaian melalui saluran hukum dilakukan apabila upaya yang dilakukan sebelumnya seperti pemberian keringanan jatuh tempo maupun jumlah angsuran dan penambahan modal tidak dapat menyelesaikan masalah atau bank beranggapan bahwa jalan tersebut tidak akan menghasilkan sesuatu yang diinginkan.

---

[28] A. wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Gramedia pustaka Utama, 2012), hal. 448-449.

[29] Lukman, dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008), hal. 86.

Ada 2 (dua) cara yang lazim digunakan dalam menyelesaikan pembiayaan yaitu: melalui kantor lelang dan pengadilan negeri.[30]

f. Penghapusan pembiayaan (modal pembiayaan)

Penghapusan merupakan langkah terakhir yang ditempuh bank atau lembaga keuangan, bila keadaan pembiayaan bermasalah masih tetap berlarut-larut walaupun telah dilakukan penyelesaian melalui jalur hukum.

4. Peraturan undang-undang pembiayaan bermasalah

Adapun undang-undang yang mengatur tentang pembiayaan bermasalah ini adalah:

a. Peraturan Bank Indonesia No 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syari'ah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah. Pasal 4 ayat 1 dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagai tertuang dalam akad antara bank dengan nasabah, atau jika terjadi sengketa antara bank dengan nasabah, penyelesaian dilakukan dengan cara musyawarah. Ayat 3 dalam hal penyelesaian sengketa tidak mencapai kesepakatan. Maka penyelesaian dapat dilakukan melalui arbitrase *syari'ah* atau melalui lembaga peradilan berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku.
b. Undang-Undang No 21 tahun 2008 tentang perbankan syari'ah pasal 5, penyelesaian sengketa dilakukan melalui jalur litigasi/didalam pengadilan.

[30] A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hal. 466.

c. Pasal 49 undang-undang No 3 tahun 2006, menentukan bahwa pengadilan agama berwenang memeriksa dan memutuskan sengketa tentang ekonomi Islam.[31]

## C. Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *Zekerheid* atau C*autie,* yaitu kemampuan nasabah untuk memenuhi atau melunasi pertanggungannya kepada bank, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima nasabah terhadap banknya.[32]

Jaminan ialah suatu barang yang dijadikan peneguh atau penguat kepercayaan dalam utang piutang. Barang itu boleh dijual kalau utang tidak dapat dibayar, hanya penjualan hendaklah dengan keadilan (dengan harga yang berlaku waktu itu).[33]

Arti jaminan menurut Undang-Undang Nomor 14 tahun 1967 diberi istilah agunan atau tanggungan, sedangkan jaminan menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, diberi arti lain, yaitu keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.[34]

---

[31] *Peraturan Bank Indonesia* No. 9/19/PBI/2007.
[32]Racmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 66.
[33]Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensido, 2010), hal. 309.
[34] Racmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 66.

Pengertian agunan atau jaminan menurut pasal 1 ayat 23 UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan, agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah.[35]

Pengertian jaminan pembiayaan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh nasabah kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan utangnya apabila pembiayaan yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.[36]

Pada dasarnya bank atau pembiayaan yang diberikan oleh bank harus memperhatikan prinsip-prinsip pembiayaan atau pembiayaan yang sehat. Adapun fungsi jaminan dalam pembiayaan adalah untuk pengamanan apabila pembiayaan yang diberikan mengalami kegagalan, dan juga untuk mengurangi resiko.[37]

Untuk mengurangi resiko tersebut, bank harus memiliki keyakinan akan kemampuan dan kesanggupan nasabah dalam melunasi hutangnya.

2. Dasar Hukum jaminan

Dasar hukum jaminan dapat dilihat dalam al-Qur'an, Surah Al-Baqarah: 283

۞ وَإِن كُنتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا۟ كَاتِبًا فَرِهَٰنٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ

[35]Syamsu Iskandar, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: PT. Semesta Asa Bersama, 2008), hal. 108.

[36] Veithzal rivai, *Islamic Fiancial Management*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 663.

[37]Syamsu Iskandar, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: PT. Semesta Asa Bersama, 2008), hal. 108.

*"Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang(oleh yang berpiutang)."*

3. Syarat-syarat Jaminan

   a. *Dhamin*, *kafil*, atau *za'im*, yaitu orang yang menjamin di mana ia disyaratkan sudah baliqh, berakal, tidak dicegah membelanjakan hartanya (mahjur) dan dilakukan dengan kehendaknya sendiri.

   b. *Madmun* lah, yaitu orang yang berpiutang, syaratnya ialah bahwa yang berpiutang diketahui oleh orang yang menjamin. *Madmunlah* disebut juga dengan *mafkul* lah, *madmun* lah disyaratkan dikenal oleh penjamin karena manusia tidak sama dalam hal tuntutan, hal ini dilakukan demi kemudahan dan kedisiplinan.

   c. *Madmun'anhu* atau *makful'anhu* adalah orang yang berutang.

   d. *Madmun bih* atau *makful bih* adalah utang, barang atau orang, disyaratkan pada *mafkul bih* dapat diketahui dan tetap keadaannya, baik sudah tetap maupun akan tetap.

   e. *Lafadz*, disyaratkan keadaan *lafadz* itu berarti menjamin, tidak digantungkan kepada sesuatu dan tidak berarti sementara.[38]

4. Kegunaan Jaminan

   Adapun kegunaan jaminan adalah sebagai berikut:

   a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah

[38] Hendi sehendi, *fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 191.

melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

b. Menjamin agar nasabah berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah.

c. Memberi dorongan kepada nasabah untuk memenuhi perjanjian pembiayaan, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.[39]

5. Jenis-Jenis Jaminan

Menurut bentuknya jaminan dibedakan menjadi:

a. Barang Berwujud

Barang berwujud adalah benda yang secara nyata kelihatan fisiknya dan mempunyai nilai terdiri dari:

1) Barang bergerak

Yaitu, kendaraan, alat perlengkapan perusahaan, persediaan barang, surat berharga yang dapat diperjualbelikan, dan deposito.

2) Barang tidak begerak

Yaitu, tanah (hak milik, hak guna usaha dan hak bangunan), SK, mesin-mesin/peralatan dan bangunan.

[39] Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka utama, 2003), hal. 88.

b. Barang tidak berwujud

Yang termasuk dalam barang tidak berwujud adalah benda yang secara nyata tidak kelihatan fisiknya, antara lain hak tagihan atas piutang (*Cessie*) , jaminan perorangan (*Personal Quaranty*).[40]

6. Kriteria Jaminan

a. Harus mempunyai nilai ekonomis, artinya dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.

b. Harus dapat dipindahtangankan kepemilikannya dari pemilik semula kepada pihak lain (*marketable*, *executeur baar*).

c. Harus mempunyai nilai yuridis, dalam arti dapat diikat sehingga pembiayaan memiliki hak yang didahulukan (*preferent*) terhadap hasil pelelangan barang tersebut.[41]

## D. Parate Eksekusi

1. Pengertian Parate Eksekusi

Eksekusi berasal dari kata "*exectuie*", yang artinya melaksanakan putusan hakim (*Tenuitvoer Legging Van Vonnissen*). Di mana maksud eksekusi adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

[40]Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, (Jakarta: Prasnya Paramitha, 1973), hal. 25.

[41] Veithzal, Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 664.

Eksekusi putusan perdata berarti menjalankan putusan dalam perkara perdata secara paksa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena pihak tereksekusi tidak bersedia melaksanakan secara sukarela.[42]

Sedangkan parate eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.[43] Parate eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari pengadilan negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan dari kantor lelang saja.[44]

Parate eksekusi disebut dengan eksekusi langsung yang mana penjualan atau pencairan barang jaminan tanpa melalui pengadilan. Dan dalam parate eksekusi pemegang hak tanggungan (bank) tidak perlu meminta persetujuan kepada pemberi hak tanggungan (nasabah), dan tidak perlu meminta penetapan pengadilan untuk melakukan eksekusi tapi bank dapat langsung datang dan meminta kepada kantor lelang untuk melakukan pelelangan atas barang jaminan.

2. Pelaksanaan Parate Eksekusi

Berdasarkan surat keputusan menteri keuangan Negara Republik Indonesia nomor 300/KMK/1/2002 tanggal 13 juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara, dimana menurut ketentuan tersebut, pelaksanaan eksekusi dilakukan dengan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

[42] Subekti, *hukum Acara Perdata*, (Jakarta: BPHN, 1977), hal. 128.
[43] Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil*, (Jakarta: Mari), hal. 69.
[44] Tartib, *Parate Eksekusi*, (Jakarta:Varia Peradilan th.XL, 1996), hal.150.

a. Lelang

Yaitu, Penjualan barang di muka umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.

b. Penebusan

Yaitu, pencairan barang jaminan yang dilakukan oleh penjamin hutang dalam rangka penyelesaian hutang, dengan syarat barang jaminan yang ditebus, nilainya paling sedikit sama dengan nilai pengikatan serta mengajukan permohonan secara tertulis yang memuat sekurang-kurangnya tentang uraian barang yang akan ditebus, nilai penebusan, dan cara pembayarannya.

c. Penjualan tidak melalui lelang

Yaitu, pencairan barang yang dilakukan oleh penanggung hutang selaku pemilik barang jaminan dan atau harga kekayaan lain dalam rangka penyelesaian hutang yang diajukan melalui surat permohonan secara tertulis dengan menguraikan sekurang-kurangnya mengenai uraian barang yang akan dijual, nilai penjualan, identitas calon pembeli, dan cara pembayarannya. Dalam hal penanggung hutang meninggal dunia, permohonan dapat diajukan oleh ahli warisnya, cara ini dalam praktek perbankan lebih dikenal dengan penjualan barang jaminan di bawah tangan,

Dimana membantu mencari pembelinya, harga penjualan barang agunan ditetapkan oleh nasabah dan disetujui oleh lembaga keuangan

berdasarkan harga pasar saat ini. Transaksi tetap dilaksanakan oleh nasabah sendiri dan lembaga keuangan hanya mengawasi pelaksanaannya.

Jadi yang dimaksud penjualan di bawah tangan adalah penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan hak tanggungan oleh bank sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemiliknya. Pelaksanaan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

## E. Penjualan Di Bawah Tangan

1. Eksekusi Objek Hak Tanggungan

Ketentuan ini merupakan prinsip pokok yang diatur pasal 20, pasal 6 UU. Dengan demikian, apabila nasabah cedera janji, pemenuhan pembayaran utang:

a. Melalui parate eksekusi biasa berdasarkan pasal 224 HIR dan pasal 6 UU No. 4 tahun 1996:
   1) Meminta fiat eksekusi kepada ketua PN (Pengadilan Negeri).
   2) Berdasarkan permintaan itu, Ketua PN melaksanakan penjualan lelang.
b. Melalui penjulan lelang atas kekuasaan sendiri berdasarkan penjelasan Pasal 6
   1) Apabila dalam APHT (Akta Pengikat Hak Tanggungan), pemberi HT (Hak Tanggungan) berjanji bahwa pemegang HT berhak menjual objek HT atas kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan.

2) Pemegang HT dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada kantor lelang/pejabat lelang.[45]

2. Penjualan di bawah tangan oleh pemegang HT

a. Berdasarkan kesepakatan

Menurut pasal 20 ayat 2, kebolehan melaksanakan penjualan objek HT di bawah tangan oleh pemegang HT.

1) Harus berdasarkan kesepakatan antara pemberi HT dengan pemagang HT:
   a) Kebebasan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek HT.
   b) Juga untuk mengurangi pengeluaran biaya eksekusi yang harus dipikul nasabah.
2) Kesepakatan baru dapat dibuat setelah terjadi cedera janji
   a) Dengan demikian, tidak boleh disepakati dan dituangkan dalam APHT.
   b) Tetapi harus lebih dahulu terjadi cedera janji, baru boleh disepakati penjualan di bawah tangan.

Dalam ketentuan pasal 1243 KUH Perdata, yang dimaksud dengan wanprestasi/cedera janji:

1) lalai memenuhi perjanjian.
2) Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan.
3) Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

[45] Yahya, Harapap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal.199.

4) Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada nasabah, namun meskipun sudah lewat 3 (tiga) bulan, tidak diindahkan.

b. Bentuk kesepakatan

1) Harus tertulis

a) Bisa akta di bawah tangan atau autentik.

b) Boleh dalam bentuk telegram, teleks, dan faximile.

2) Boleh dituangkan dalam persetujuan bersama, tetapi boleh juga dalam surat persetujuan terpisah.

c. Diperkirakan dapat diperoleh harga yang tinggi.

3. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan

Menurut pasal 20 ayat 3, pelaksanaan penjualan di bawah tangan baru dapat dilakukan:

a. Setelah lewat 1 (satu) bulan dari tanggal pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

b. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar.

c. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.[46]

4. Syarat-Syarat Eksekusi jaminan Di Bawah Tangan

Penjualan dengan cara di bawah tangan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 20 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996. Pelaksanaan penjualan sendiri

[46] Yahya, Harahap, *Ruang lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005) hal.200.

objek hak tanggungan secara di bawah tangan hanya dapat dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

a. Ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.
b. Penjualan objek hak tanggungan dapat menghasilkan harga yang tertinggi dan dapat menguntungkan semua pihak.
c. Terlebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
d. Penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan pemberitahuan secara tertulis dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat.
e. Tidak adanya pihak yang menyatakan keberatan.[47]

Kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan merupakan unsur kunci dalam penjualan objek hak tanggungan yang dilaksanakan di bawah tangan, yaitu jika dengan cara itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, dengan kata lain, maksud Undang-Undang memberikan kewenangan penjualan di bawah tangan tersebut yaitu agar tidak ada pihak yang dirugikan.

Oleh karena penjualan di bawah tangan dari obyek hak tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, maka bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap objek hak tanggungan di bawah tangan terhadap obyek hak tanggungan

[47] Munir, Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hal. 93.

atau agunan pembiayaan itu apabila nasabah tidak menyetujuinya. Kesepakatan tersebut merupakan bentuk dari kebebasan yang diberikan kepada pemberi dan pemegang hak tanggungan dengan tujuan untuk mempercepat penjualan obyek hak tanggungan dan juga untuk mengurangi beban biaya eksekusi yang harus dipikul. Namun demikian kesepakatan tersebut hanya boleh dibuat setelah terjadi cidera janji.

# Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung

**JURUSAN DIII PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BUKITTINGGI**

**1437 H/ 2016 M**

# BAB III

# PENYELESAIAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* BERMASALAH MELALUI PARATE EKSEKUSI DI BAWAH TANGAN PADA PT. BPRS AMPEK ANGKEK CANDUNG

## A. Gambaran Umum PT. BPRS Ampek Angkek Candung

### 1. Monografi PT. BPRS Ampek Angkek Candung

Kehadiran PT. BPRS Ampek Angkek Candung pada tahun 1999 sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis moneter 1997-1998 bagi masyarakat Ampek Angkek Candung. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter yang melanda sejak juli 1997 berakibat buruk bagi seluruh lapisan masyarakat. Semua sektor kehidupan mengalami dampak *negative*, tidak hanya sektor social politik, namun yang paling mengalami dampaknya adalah sektor sosial ekonomi. Disamping itu, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional juga mengalami krisis keuangan yang luar biasa, tidak sedikit bank yang harus dilikuidasi.

Diawali dengan niat tulus ikhlas untuk mengurangi beban masyarakat dalam menghadapi krisis tersebut dan juga dengan tujuan membantu masyarakat agar terlepas dari daya rentenir yang ada di daerah kecamatan Ampek Angkek dan Candung, maka para perantau masyarakat Ampek Angkek Candung di Jakarta dan bandung bertekad untuk mendirikan BPR sebagai tulang pnggung perekonomian masyarakat setempat. Berkat semangat dan kerja keras dari para pendiri sejak tahun 1996, akhirnya Bank Indonesia mengeluarkan Surat Izin Usaha dengan No. SK 32/57/EKP/DIR tanggal 14 Mei 1999 sebagai bank yang

beroperasi berdasarkan prinsip syari'ah dengan nama PT.BPRS Ampek Angkek Candung sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris H. Sofyan, SH No. 1 tanggal 2 Februari 1998.

Gagasan para perantau untuk memperbaiki perekonomian anak nagari yang dimotori oleh St. Tamangguang (Alm) maka pada bulan juni 1996 para perantau yang ada di Bandung mencoba mematangkan rencana ini dengan membentuk panitia pendiri, antara lain:

a. Bapak Bustaman R.
b. Bapak Amir thaib.
c. Bapak Djamin ST. Mudo
d. Bapak H.M Taufik
e. Bapak Bahtiar Tamin
f. Bapak Rusdi
g. Bapak Muslim
h. Bapak Satriadi

Menyusun pengakuan legal tersebut, PT. BPRS Ampek Angkek Candung secara legal mulai beroperasi sejak tanggal 12 Juli 1999. PT. BPRS Ampek Angkek Candung ini hadir, tumbuh dan berkembang sebagai bank yang mampu memadukan dunia bisnis dengan nilai-nilai sosial dan keagamaan dalam menjalankan operasionalnya.

Posisi Desember 2014, PT. BPRS Ampek Angkek Candung berhasil *mencapai asset* sebesar Rp. 50.003.239.000, serta memiliki 2 Kantor kas dan 3

kantor cabang yang didukungoleh 51 karyawan termasuk Dewan Komisaris, Dewan Pengawas Syari'ah dan Dewan Direksi.

**2. Visi dan Misi PT. BPRS Ampek Angkek Candung**

**a. Visi**

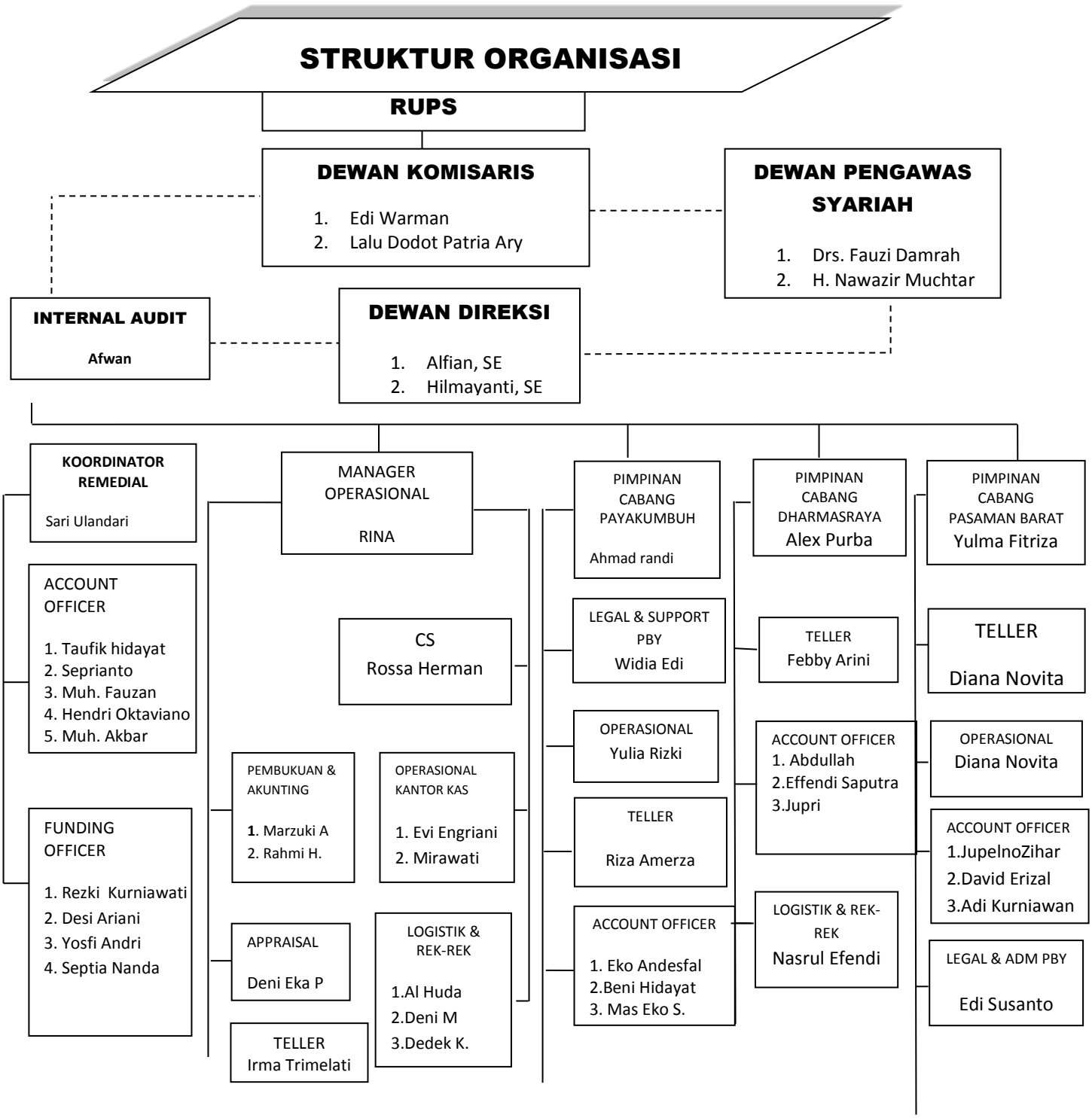
Menjadi BPR Syariah yang amanah dan professional guna meraih keberkahan dan kesuksesan bersama yang bermanfaat bagi masyarakat.

**b. Misi**

1) Memberdayakan ekonomi umat utamanya usaha mikro kecil dan menengah.
2) Memberikan layanan terbaik dan memuaskan serta menjaga amanah mitra usaha.
3) Memiliki sistem dan tata kerja yang unggul dengan sumber daya insani yang professional, kompeten, handal dan menjunjung tinggi ukhuwah islamiyah.
4) Memberikan manfaat optimal bagi semua *Stake Holder.*
5) Memberikan kontribusi nyata bagi Negara dan Bangsa.

### 3. Struktur Organisasi PT. BPRS Ampek Angkek Candung

**Bagan 3.1**
**Struktur organisasi PT. BPRS Ampek Angkek Candung**






Sumber: Laporan RUPS PT. BPRS Ampek Angkek Candung

Uraian tugas dan tanggung jawab masing-masing jabatan pada struktur organisasi uraian tersebut adalah :

**a. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS**)

Tugas dan Tanggung jawab RUPS adalah :

1) Meminta pertanggung jawaban Dewan Komisaris dan Direksi atas pelaksanaan tugas yang lebih dibebankan kepada direksi dalam suatu periode pengurusan.
2) Memutuskan penggunaan laba perseroan dan cadangan yang telah dibentuk.

**b. Dewan Komisaris**

Tugas dan tanggung jawab dewan komisaris adalah :

1) Mengadakan pengawasan dan pemeriksaan secara berkala, minimal 3 (tiga) bulan sekali terhadap Direksi, kepala bidang, dan seluruh karyawan bank untuk mengetahui perkembangan bank.
2) Mengadakan internal audit terhadap kinerja bank secara berkala, minimal 6 (enam) bulan sekali meliputi neraca, administrasi kredit, dan manajemen bank.

**c. Dewan Pengawas Syariah (DPS)**

1) Merumuskan dan menetapkan produk bank yang dianggap dapat dilaksanakan sesuai produk PT. BPRS Ampek Angkek Candung, serta

mengawasi pemasaran-pemasaran pelayanan produk yang sesuai dengan syariah.

2) Mengontrol dan mengawasi penetapan produk bank yang telah ditetapkan, minimal 3 (tiga) bulan sekali agar sesuai dengan UU perbankan syariah yang berlaku.

**d. Dewan Direksi**

1) Direktur Utama

Tugas dan Tanggung Jawab Direktur Utama adalah :

a) Mengurus dan memimpin seluruh kegiatan PT. BPRS Ampek Angkek Candung sesuai dengan peraturan dan ketentuan perbankan yang berlaku, baik yang di keluarkan BI maupun Departemen Agama.

b) Mengamankan dan mengawasi tugas dan pekerjaan PT. BPRS Ampek Angkek Candung secara aktif, diantaranya dalam pemberian pembiayaan, penghimpunan dana, persetujuan atas transaksi dengan bank lain, mengangkat dan memberhentikan karyawan.

2) Direktur

Tugas dan Tanggung Jawab Direktur adalah :

a) Bertanggung jawab dalam menandatangani laporan keuangan, surat-surat yang berhubungan dengan pegawai, surat perjanjian dengan pihak ketiga, surat-surat yang bersifat umum serta menghadiri undangan dari luar bank dan lain-lain.

b) Mewakili Direktur Utama atas nama Direksi.

**e. *Internal Audit***

Tugas dan Wewenang *Internal Audit* adalah :

1) Melakukan pemeriksaan terhadap unsur-unsur neraca atau laba/rugi operasional dan memeriksa persedian buku cek.
2) Memeriksa kebijaksanaan prosedur dibagian personalia.

**f. *Manager Marketing***

Tugas dan Wewenang *Manager Marketing* adalah :

1) Memberikan pengarahan, pembinaan, dan pengawasan terhadap staf yang ada dibawahnya.
2) Melaksanakan tugas dan bertanggungjawab atas laporan bulanan dan laporan berkala yang disampaikan kepada Direksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

**g. *Koordinator Remedial***

Tugas dan tanggung Jawab *Koordinator Remedial* adalah :

a. Membuat daftar nasabah dan jadwal penagihan sesuai instruksi.
b. Mengirimkan surat peringatan dan melakukan eksekusi serta penjualan jaminan kepada nasabah sesuai kondisi masing-masing.
c. Bertanggung jawab kepada kepala bagian pemasaran.
d. Melakukan tugas-tugas yang diberikan kepala bagian marketing.
e. Membuat laporan kunjungan call report dan laporan penggunaan tanda terima uang berseri (ITTUB) yang digunakan dalam penagihan.

**h. *Account Officer***

Tugas dan Tanggung Jawab AO (*account Officer*) adalah :

1) Memasarkan produk dengan melakukan solitasi dan presentasi pada calon nasabah.
2) Mengelola permohonan dan pembiayaan sejak dari *interview*, observasi, atau *survey* sampai dengan pencarian pembiayaan serta penagihan terhadap pembiayaan yang menunggak atau macet.

**i. *Support Pembiayaan***

Tugas dan tanggung jawab *support pembiayaan* adalah memenuhi kriteria dan persyaratan dalam pembiayaan dari segi keabsahan, seperti kebenaran lampiran, usaha maupun penggunaan pembiayaan, transaksi jaminan, keabsahan jaminan dan lain-lain.

**j. *Funding Officer***

Tugas dan Tanggung Jawab *Funding Officer* adalah :

1) Membuat laporan mingguan atas hasil *funding* dan sosialisasinya.
2) Melayani nasabah yang memerlukan pelayanan produk simpanan dan jasa perbankan lainnya.
3) Mengidentifikasi dan mengklasifikasikan calon nasabah simpanan (tabungan dan deposito) dan produk lain.
4) Menyiapkan kelengkapan untuk *Funding* (brosur, *leatfet*, dan alat promosi lainnya).
5) Memelihara nasabah simpanan dengan tetap menjaga amanah dan komitmen dalam layanan (*monitoring*).

**k.** ***Manager Operasional***

Tugas dan tanggung jawab *Manager Operasional* adalah :

a. Bertugas membantu Direksi dalam melakukan tugas-tugas di bidang operasional Bank dan bertanggung jawab kepada Direksi.
b. Memberikan pengarahan dan pembinaan karyawan yang dibawahnya (Teller, Pembukuan, Customer Service, Administrasi, dan Legal Kepala Kantor Kas, Bag. Umum Personalia).
c. Memeriksa semua transaksi dan mutasi keuangan.
d. Bertanggung jawab dalam pembuatan dan pencapaian laporan bulanan kepada direksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

**l.** ***Appraisal***

Tugas dan tanggung jawab *appraisal* adalah :

1) Bertugas menilai suatu jaminan untuk pengajuan kredit.
2) Membuat laporan analisis mengenai nilai transaksi jaminan dengan memberikan informasi mengenai harga transaksi atas jaminan yang diajukan oleh calon nasabah.

**m.** ***Teller***

*Teller* merupakan bagian yang bertugas meliputi transaksi penerimaan dan pembayaran tunai serta penyimpanan kas tunai pada perusahaan. Teller bertanggung jawab atas segala hal yang berhubungan dengan kas, baik berupa bukti transaksi maupun nominal dari kas tersebut.

**n.** ***Customer*** **Service**

Tugas dan tanggung jawab bagian *Customer Service* adalah :

1) Bertanggung jawab kepada kepala Bagian Operasional Direksi.
2) Memberikan pelayanan dan penjelasan tentang produk dan informasi lainnya yang diperlukan.

**4. Produk – Produk PT. BPRS Ampek Angkek Candung**

**a. Produk penghimpunan Dana**

Jenis–jenis produk PT. BPRS Ampek Angkek Candung yang menggunakan prinsip *Al – Wadi'ah* dan *Al – Mudharabah* yaitu :

**1) Tabungan**

a) Tabungan IB Sehati

Tabungan IB Sehati merupakan tabungan untuk perorangan dengan persyaratan yang diberikan oleh pihak bank kepada calon nasabah dengan memakai akad *wadiah dhamamah*.

Persyaratan membuka Tabungan IB Sehati sebagai berikut :

1) Mengisi formulir aplikasi pembukaan rekening tabungan IB Sehati
2) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)/ Surat Izin Mengemudi (SIM).

b) Tabungan IB Wang Saku

Tabungan IB Wang Saku merupakan tabungan untuk pelajar atau mahasiswa dengan persyaratan yang diberikan oleh bank kepada calon nasabah. Tabungan IB Wang Saku ini memakai akad *wadiah*

*dhamamah*, tujuan produk ini adalah mengajarkan kepada pelajar atau mahasiswa menabung untuk masa depan dan hidup dengan hemat.

Persyaratan membuka Tabungan IB Wang Saku sebagai berikut:

1) Mengisi formulir aplikasi pembukuan Tabungan IB Wang Saku.
2) Foto copy kartu pelajar / foto copy kartu mahasiswa.

Kedua tabungan diatas memiliki keuntungan yaitu setoran awal yang murah sebesar Rp 5.000 dan minimal Rp 1.000 untuk setoran selanjutnya, tabungan bisa antar jemput, serta mendapatkan bonus.

c) Tabungan Wadiah

Tabungan wadiah merupakan simpanan bank pihak ketiga pada bank (perorangan atau badan hukum dalam mata uang rupiah) yang penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu dengan menggunakan slip penarikan atau pemindah bukuan lainnya. Tabungan wadiah pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung menggunakan prinsip *Wadiah Yad Dhamanah* adalah titipan dana nasabah pada bank yang dapat digunakan oleh bank dengan persetujuan nasabah dimana bank menjamin akan mengembalikan titipan tersebut secara utuh (Sebesar pokok yang dititipkan).

d) Tabungan Mudharabah

Tabungan Mudharabah adalah simpanan pada bank yang dilakukan oleh perorangan atau badan usaha dalam mata uang rupiah yang penarikannya dilakukan dengan cara tertentu. Tabungan

mudharabah adalah tabungan yang dikelola dengan akad *Mudharabah Mutlaqah* (Investasi tak terikat) yaitu akad kerjasama antara pemilik dana (Shabibul Maal) dengan pembagian hasil sesuai nisbah yang disepakati pada awal akad.

e) TAKAH ( Tabungan Keluarga Amal Shaleh )

TAKAH bertujuan untuk mewujudkan budaya tolong menolong dan beramal shaleh dikalangan masyarakat. Tabungan ini dilakukan dengan cara menitipkan kacio yang diberi nama dan dikunci yang diberikan kepada masyarakat sekitar kawasan Ampek Angkek Candung. Dan pada tanggal yang telah ditentukan, setiap bulannya isi tabungan akan dijemput oleh petugas yang telah ditunjuk oleh bank lalu jumlahnya ditulis dalam buku tabungan nasabah.

f) Tabungan Mudharabah Mandiri/Masyarakat

Tabungan ini bermanfaat untuk menyimpan dana pribadi, keluarga, masjid, pondok pesantren, sekolah, perusahaan, dan lain-lain. Tabungan ini dapat diambil kapan saja nasabah membutuhkan. Dan bagi hasilnya akan dimasukan kerekening nasabah setiap bulannya.

g) Tabungan Mudharabah Pelajar

Pada tabungan ini bank menerima tabungan dari pelajar yang ingin menyimpan dananya yang diperuntukkan sebagai cadangan biaya pendidikan/perencanaan orang tua untuk pendidikan

putra/putrinya. Bank bekerja sama dengan wali kelas, atau bendahara sekolah, kemudian penabung akan menerima bagi hasil setiap bulannya akan dibukukan didalam buku tabungan.

**2) Deposito Mudharabah**

Deposito yang ada di PT. BPRS Ampek Angkek Candung adalah Deposito Mudharabah. Deposito Mudharabah merupakan tabungan berjangka dengan bagi hasil yang dapat diambil 1, 3, 6, 12, bulan. Bank akan menginvestasikan dana tersebut sehingga menghasilkan keuntungan yang maksimal. Dana deposan dapat diperpanjang secara otomatis apabila sudah jatuh tempo.

Persyaratan membuka Deposito antara lain :

a) Mengisi formulir pembukaan rekening deposito.

b) Menyerahkan foto copy identitas diri (KTP/SIM)

**b. Menyalurkan Dana**

Jenis – jenis pembiayaan yang diberikan oleh PT. BPRS Ampek Angkek Candung adalah :

1) Pembiayaan Mudharabah

Pembiayaan Mudharabah adalah perjanjian antara bank dengan pengusaha, dimana bank membiayai keseluruhan usaha yang dikelola pihak pengusaha. Sedangkan pihak bank tidak turut campur dalam usaha tersebut, baik dalam bentuk manajemen maupun dalam segi pemasaran.

2) Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan murabahah adalah perjanjian dimana bank membeli barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabah untuk modal kerja, investasi, nasabah akan membayar harga pembelian barang atau asset tersebut ditambah margin yang telah disepakati pada saat jatuh tempo.

3) Investasi

Dalam produk ini bank memberikan modal untuk sebuah usaha, dan disepakati keuntungan di awal, maka bank akan mendapatkan keuntungan sebesar keuntungan usaha yang dikelola mitra usahanya tersebut dan pihak pengelola mengembalikan dana pokok ditambah keuntungan yang diperoleh. Produk ini memakai akad *Mudharabah.*

Dari ketiga produk diatas syarat yang harus dipenuhi untuk mengajukan pembiayaan antara lain :

a) Foto copy KTP (suami dan istri, jika belum menikah maka menggunakan KTP orang tua calon nasabah).
b) Foto copy KK ( Kartu Keluarga).
c) Pas Foto 3 x 4
d) Foto copy jaminan

**c. Jasa –jasa yang ditawarkan PT. BPRS Ampek Angkek Candung**

1) Transfer

Pada layanan jasa ini memakai akad wakalah ( perwakilan), berarti penyerahan, pendelegasian atau pemberian mandate. Secara teknis perbankan, wakalah adalah akad pemberian wewenang atau kuasa dari lembaga atau seseorang (sebagai pemberi mandat) kepada pihak lain (sebagai wakil) untuk melaksanakan urusan dengan batas kewenangan dan batas tertentu. Dan dalam pelaksanaan transfer ini bank bekerjasama dengan Bank Mandiri Syariah.

2) Pembayaran Listrik

Pada layanan pembayaran rekening listrik akad yang dipakai sama dengan transfer, dan layanan ini juga mempermudah masyarakat terutama nasabah dalam pembayaran listrik.

3) Pembelian Pulsa

Selain transfer dan pembayaran rekening listrik, PT. BPRS Ampek Angkek Candung juga menyediakan pembelian pulsa.

## B. Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Melalui *Parate Eksekusi* Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung

### 1. Penyebab Terjadinya Pembiayaan Murabahah Bermasalah Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung

Pembiayaan dikatakan bermasalah jika pelaksanaannya menjadi macet atau terlambat, baik itu karena unsur kesengajaan maupun ketidaksengajaan yang disebabkan oleh faktor alam maupun pribadi. Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung diketahui beberapa penyebab terjadinya tunggkan pembiayaan yang mengakibatkan pembiayaan bermasalah, yaitu:

a. Faktor internal bank

Kurang validnya analisis yang dilakukan pihak bank terhadap keadaan nasabah dan kurang dipegangnya prinsip kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan seperti, kurangnya evaluasi yang dilakukan pihak bank atas keuangan nasabah, aspek jaminan tidak diperhitungan dengan aspek harga dan terjadinya kesalahan fasilitas pembiayaan sehingga berpeluang untuk melakukan pelanggaran kontrak perjanjian.

b. Terhambatnya kegiatan usaha nasabah

Terjadinya suatu kondisi di mana kegiatan usaha nasabah sedang dalam keadaan sulit, produksi usaha nasabah sedang menurun akibat sulitnya mendapatkan bahan baku produksi, atau sedang sepinya permintaan pasar yang mengakibatkan minimnya penjualan hasil produksi yang berdampak pada kondisi keuangan nasabah.

c. Penyimpangan penggunaan pembiayaan

Pembiayaan yang diberikan, tidak digunakan oleh nasabah sesuai dengan tujuan pemberian pembiayaan. Penggunaan pembiayaan dialihkan baik sebagian ataupun seluruhnya untuk tujuan lain di luar tujuan pemberian pembiayaan.

d. Adanya itikad buruk dari nasabah

Nasabah mempunyai itikad buruk terhadap pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak bank.

**2. Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah PT. BPRS Ampek Angkek Candung**

Penanganan terhadap pembiayaan *murabahah* bermasalah dilakukan PT. BPRS Ampek Angkek Candung dengan cara dan bentuk yang bervariasi, tergantung dari itikad dan keadaan usaha nasabah. Ada 2 cara penyelesaian yang ditempuh yaitu:[48]

1) Melalui Negoisasi

Negoisasi, dilakukan terhadap nasabah yang mempunyai itikad baik kooperatif dan kegiatan usahanya masih bisa diselamatkan. Negoisasi ini dalam prakteknya diwujudkan dalam bentuk *restrukturisasi* pembiayaan bermasalah. Negoisasi dipergunakan sebagai langkah awal penyelesaian pembiayaan bermasalah.

[48] Wawancara dengan Deni Eka Putra, bagian *Appraisal*, PT. BPRS Ampek Angkek Candung, senin, 15 Februari 2016.

2) Melalui Eksekusi

Eksekusi, dilakukan setelah usaha penyelesaian melalui negoisasi dengan cara restrukturisasi tidak berhasil dilakukan. Maka eksekusi merupakan suatu tindakan dengan tujuan menjual objek jaminan untuk pelunasan utang nasabah.

**3. Bagian Penanganan Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah PT. BPRS Ampek Angkek Candung**

**a. Pemberitahuan Keterlambatan Pembayaran**

Pemberitahuan keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaan ini dilakukan 1 (satu) hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran pembiayaan. Apabila nasabah belum melakukan pembayaran angsuran, akan keluar laporan keterlambatan pembayaran dari komputer pembiayaan admin atas nama nasabah.

Laporan keterlambatan pembayaran ini akan diserahkan oleh pembiayaan admin ke bagian *marketing*, yang kemudian akan ditindak lanjuti dengan pemberitahuan keterlambatan ini kepada nasabah melalui telepon dan surat pemberitahuan keterlambatan. Pemberitahuan melalui surat dilakukan satu kali dalam satu bulan pertama. Sedangkan pemberitahuan melalui telepon dilakukan satu kali dalam satu minggu selama satu bulan terhitung semenjak hari keterlambatan pembayaran.

Setelah melampaui tenggang waktu satu bulan pertama nasabah belum menunjukan itikad baiknya atau tidak kooperatif, maka bank akan mengeluarkan surat teguran yang sifatnya lebih keras dari surat pemberitahuan. Surat teguran ini biasanya disertai dengan kehadiran pihak bank kepada nasabah untuk meminta pernyataan kesanggupan membayar angsuran pembiayaan.

Hal ini dilakukan selama satu bulan kedua, dengan tempo kedatangan satu kali dalam satu minggu. Pada tahapan ini bank masih membuka penyelesaian berdasarkan prinsip musyawarah dan kekeluargaan, namun bank akan memberikan catatan pada *register* pembiayaan nasabah berupa penurunan status nasabah menjadi pembiayaan dalam pengawasan khusus.

**b. Memberikan Surat Peringatan**

Namun apabila telah lewat waktu satu bulan dari semenjak diberikannya surat teguran tersebut nasabah belum menunjukkan itikad baik dan tidak kooperatif menyelesaikan kewajibannya membayar pembiayaan, maka PT. BPRS Ampek Angkek Candung akan mengirimkan Surat Peringatan atau (SP) kepada nasabah. Surat peringatan ini termasuk dalam kategori teguran keras, dengan dikeluarkannya surat peringatan ini maka bank akan menurunkan status pembiayaan nasabah. Surat peringatan ini diberikan sebanyak 3 (Tiga) kali selama 3 (tiga) minggu dengan cara:

1) Bank akan memberikan surat peringatan pertama (SP-1) kepada nasabah, dengan dikeluarkannya SP-1 ini maka kolektibilitas pembiayaan nasabah

akan diturunkan dari pembiayaan dalam perhatian khusus, menjadi kurang lancar.

2) Satu minggu setelah dikirimkannya SP-1 belum juga adanya tanda-tanda niat baik dari nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya, maka bank akan menerbitkan SP-2. Pemberian SP-2 menyebabkan bank menurunkan lagi kolektibilitas nasabah dari pembiayaan kurang lancar menjadi pembiayaan yang diragukan.
3) Tenggang satu minggu setelah SP-2 dikirimkan dan nasabah belum juga menanggapi dengan sikap kooperatif, maka selanjutnya bank akan mengeluarkan SP-3. Dengan dikeluarkannya SP-3 ini maka bank akan menurunkan kolektibilitas pembiayaan nasabah dari pembiayaan yang diragukan menjadi pembiayaan bermasalah.

Dengan pemberian status pembiayaan bermasalah pada register nasabah, maka bank akan melakukan tindakan pengamanan terhadap asset yang menjadi jaminan pembiayaan.

Permintaan bank ini lebih kepada himbauan sifatnya, karena tidak ada jaminan bahwa nasabah akan mematuhinya.

**c. Somasi Melalui Pengadilan Negeri**

Somasi melalui pengadilan negeri, dilakukan PT. BPRS Ampek Angkek Candung sebagai upaya untuk mendapatkan dukungan yang lebih kuat dari lembaga hukum, dalam upaya pengembalian pembiayaan yang telah dikeluarkannya. Somasi ini sama sifatnya dengan surat peringatan, tetapi

dilakukan dengan meggunakan kekuasaan hakim. Somasi melalui pengadilan ini sebenarnya dilakukan sebagai salah satu cara untuk "*menakut-nakuti*" nasabah agar mau memenuhi kewajibannya membayar pembiayaan.

Dalam hal ini permohonan somasi diajukan PT. BPRS Ampek Angkek Candung secara tertulis kepada Pengadilan Negeri yang daerah hukuman meliputi domisili hukum nasabah atau domisili yang telah dipilih sesuai perjanjian pembiayaan. Permohonan itu disertai dengan salinan berkas perjanjian pembiayaan, dan bukti pemberian SP-1 sampai dengan SP-3 oleh bank kepada nasabah.

Dalam hal ini hakim akan memberikan somasi kepada nasabah maksimal sebanyak 3 (tiga) kali. Dalam setiap tenggang waktu pemberian somasi tersebut hakim akan memberikan kesempatan kepada nasabah untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan dan berusaha mempertemukan bank dengan nasabah tersebut.

Namun demikian apabila nasabah telah 3 (Tiga) kali diberi somasi oleh hakim tetap tidak kooperatif atau tidak didapatnya kesepakatan penyelesaian antara bank dan nasabah, maka pengadilan selanjutnya akan menetapkan sita jaminan atas objek jaminan Hak Tanggungan tersebut dan selanjutnya akan diserahkan oleh pengadilan negeri kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan pelelangan sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960.

**4. Parate Eksekusi Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung**

Berdasarkan surat keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara dimana didalam surat keputusan tersebut pelaksanaan pencairan barang jaminan atau eksekusi dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

a. Penjualan barang jaminan melalui lelang.
b. Penjualan barang jaminan tidak melalui lelang.
c. Penebusan barang jaminan.

Dari hasil penelitian terhadap jumlah pembiayaan yang telah terselesaikan melalui eksekusi barang jaminan sebagaimana diketahui data sebagai berikut:

1) Periode data adalah Tahun 2012 sampai dengan awal tahun 2016.
2) Objek jaminan berupa tanah dan atau tanah dan bangunan yang diikat dengan Hak Tanggungan.
3) Penjualan barang tidak melalui lelang berupa penjualan barang jaminan yang dilakukan dengan cara di bawah tangan berdasarkan persetujuan para pihak baik yang dilakukan secara tertulis maupun tidak.

**Tabel 3.1**
**Data Jumlah Nasabah Yang Melakukan Parate Eksekusi**
**(Penjualan Barang Jaminan )**
**Tahun 2012-2016**

| Parate Eksekusi | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Nsbh |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Penjualan Jaminan Melalui Pelelangan** | **2** | **1** | **-** | **1** | **-** | **4** |
| **Penjualan Jaminan Di Bawah Tangan** | **3** | **5** | **2** | **4** | **2** | **16** |
| **Penebusan Oleh Nasabah Sendiri** | **-** | **1** | **-** | **-** | **-** | **1** |

**Sumber: PT. BPRS Ampek Angkek Candung**.

Pada table 3.1 diatas, dapat dilihat bahwa jumlah nasabah melakukan penjualan jaminan di bawah tangan lebih banyak jika di bandingkan nasabah yang melakukan penjualan jaminan melalui pelelangan.

**5. Tahapan-Tahapan Parate Eksekusi Dengan Cara Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Deni Eka putra selaku *Appraisal* PT. BPRS Ampek Angkek Candung, diketahui bahwa didalam penjualan objek jaminan dengan cara di bawah tangan atau tidak melalui lelang ada beberapa tahapan:[49]

**a. Tahapan Negoisasi Antara Pihak Nasabah Dengan Pihak Bank.**

Dalam tahapan ini terjadi negoisasi antara pihak bank dengan pihak nasabah yang ingin menyelesaikan hutangnya secara tidak melalui lelang,

[49] Wawancara dengan Deni Eka Putra, bagian *Appraisal* PT. BPRS Ampek Angkek Candung, kamis, 25 Februari 2016.

pada tahapan ini tercapai suatu kesepakatan antara para pihak. Kesepakatan yang dimaksud dalam hal ini adalah:

1) Kesepakatan tentang harga objek yang akan dijual secara di bawah tangan yaitu dengan menjual dengan tidak melalui lelang

   Kelebihan proses penjualan tidak melalui lelang adalah, bahwa pihak nasabah dapat ikut menentukan harga objek hak tanggungan yang akan dijual, hal ini tentu tidak didapati pada penjualan secara lelang. Kesepakatan tentang harga ini adalah hal yang penting untuk menghindarkan gugatan nasabah di kemudian hari dikarenakan merasa objek hak tanggungannya dijual dengan harga tidak sewajarnya. Karena pada dasarnya penjualan tidak melalui lelang ini adalah kesepakatan antara para pihak untuk menyelesaikan hutang piutang.

2) Kesepakatan tentang tata cara penjualan

   Dalam hal ini penjualan objek hak tanggungan, ada 2 (Dua) cara yang adapat ditempuh,yaitu:

   a) Nasabah menjual sendiri

      Dalam hal ini adalah dengan seizin pihak bank, nasabah mencari pembeli sendiri, dan pada saat jual beli harus dengan sepengetahuan pihak bank.

   b) Nasabah memberikan surat kuasa khusus untuk menjual kepada bank surat kuasa khusus untuk menjual diperlukan sebagai alas hak pihak bank untuk melakukan penjualan tehadap objek hak tanggungan.

**b. Tahapan Pelaksanaan Penjualan**

Setelah terjadi suatu kesepakatan antara nasabah dengan bank tentang harga objek hak tanggungan serta cara penjualan maka tahapan selanjutnya dilaksanakan proses penjualan objek hak tanggungan dengan tidak melalui lelang, antara lain:

1) Pihak nasabah mencari pembeli sendiri

Dalam hal ini, pihak nasabah ialah pihak yang aktif mencari pembeli yang akan membeli objek hak tanggungan, sedangkan bank bersifat pasif, pada tahap ini perbuatan hukum yang terjadi adalah jual beli pada umumnya, yaitu jual beli sesuai pasal 1457 KUH Perdata, dan pelaksanaannya menggunakan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), tetapi berlaku ketentuan bahwa pada saat pembayaran kepada bank. Dan untuk seterusnya pihak bank akan melakukan kompensasi terhadap hutang nasabah, ditambah dengan biaya-biaya yang timbul, antara lain : biaya profesi, denda biaya administrasi, dll, dan sisanya akan dikembalikan kepada nasabah.

2) Nasabah memberikan surat kuasa khusus untuk menjual kepada bank untuk mencari pembeli.

Dalam hal ini pihak nasabah memberikan surat kuasa khusus untuk menjual objek hak tanggungan kepada bank, maka pihak bank dapat melakukan penjualan terhadap objek hak tanggungan. Setelah pihak bank melakukan jual beli dengan pihak pembeli maka tahapan selanjutnya

adalah pihak bank akan melakukan kompensasi terhadap hutang nasabah, ditambah dengan biaya-biaya yang timbul, antara lain: biaya profesi, denda biaya administrasi, dll, dan sisanya akan dikembalikan kepada nasabah.

**6. Kelebihan Parate Eksekusi Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung**

Dalam hal proses eksekusi barang jaminan, PT. BPRS Ampek Angkek Candung lebih mengutamakan cara penjualan di bawah tangan, dikarenakan beberapa faktor, antara lain:[50]

a. Dalam hal proses eksekusi barang jaminan, bank lebih mengutamakan cara penjualan di bawah tangan dengan melakukan negoisasi antara nasabah, bank dan calon pembeli, untuk mendapatkan kesepakatan baik tentang harga maupun cara penyerahan atau pengalihan hak atas tanahnya.
b. Berkaitan dengan kegiatan usahanya, bank sangat berkepentingan selalu menjaga hubungan baik dengan nasabah untuk jangka waktu panjang, untuk itu pilihan eksekusi barang jaminan dengan cara penjualan di bawah tangan dapat menjadi pola penyelesaian yang cukup efektif serta dapat memberikan solusi yang lebih baik bagi semua pihak terkait.
c. Melalui penjualan di bawah tangan, disatu pihak nasabah mendapatkan hasil penjualan yang bisa dipergunakan untuk melunasi hutangnya, sekalipun harus kehilangan sebagian kekayaannya, dipihak lain bank juga dapat terhindar dari

[50] Wawancara dengan Deni Eka Putra, bagian *Appraisal*, PT. BPRS Ampek Angkek CAndung, kamis, 25 Februari 2016.

kesan “arogan” dan kemungkinan timbulnya gugatan dikemudian hari, karena nasabah secara aktif dilibatkan dalam proses penjualan barang jaminannya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Seprianto Account Officer pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung diketahui bahwa:[51]

1) Hasil penjualan atas barang jaminan telah disepakati oleh para pihak karena penjualan dilakukan bersama dan sudah melalui proses tawar menawar yang diketahui oleh semua pihak, sehingga meminimalisir adanya gugatan dari salah satu pihak.
2) Proses penjualan di bawah tangan relatif lebih cepat dilakukan jika dibandingkan dengan lelang, karena antar pembeli dan nasabah atau penanggung hutang dapat langsung bertemu serta melakukan proses tawar menawar, sekalipun bank tidak mengetahuinya, karena bagi bank yang paling penting hasil penjualan itu sendiri. Sedangkan dalam proses lelang seringkali terjadi gagal dilakukan oleh karena tidak adanya peserta lelang ataupun karena sebab-sebab yang lain seperti, penetapan harga limit yang terlalu tinggi.
3) Penjualan di bawah tangan dapat dilakukan secara diam-diam untuk menjaga nama baik dan martabat,serta memberikan perlindungan yuridis maupun sosiologis bagi penanggung hutang atau nasabah untuk tetap menjalankan kegiatan usahanya, tanpa merasa khawatir disingkirkan dari lingkungan

[51] Wawancara dengan Seprianto, bagian *Account Officer*, PT. BPRS Ampek Angkek Candung, Kamis, 25 Februari 2016.

bisnisnya hanya karena tidak dapat memenuhi kewajiban hutangnya kepada bank, sehingga jaminannya disita dan dilelang.

4) Bank juga mempunyai kepentingan untuk menjaga hubungan baik dengan nasabahnya maupun keluarganya karena bagi bank hubungan dengan nasabah seringkali tidak hanya untuk kepentingan jangka pendek semata, bisa saja saat ini nasabah memang sedang mengalami kondisi yang menurun tetapi dikemudian hari bisa memberikan keuntungan bagi bank.
5) Proses penyelesaian penjualan di bawah tangan dapat dilakukan secara tuntas dengan potensi timbulnya gugatan dikemudian hari sangat kecil, karena penjualan di bawah tangan tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan diantara para pihak. peralihan hak atas objek jaminan dapat dilakukan dengan cepat dihadapan pejabat umum/PPAT tanpa harus dilampiri dengan dokumen-dokumen lain, seperti risalah lelang, dan sebagainya, artinya begitu para pihak sepakat dan dilakukan pembayaran lunas hutang beserta dengan biaya-biaya lainnya, maka seketika itu dapat diambil berkasnya untuk langsung dilakukan proses peralihan haknya.

Dengan demikian secara umum dipilihnya cara penjualan objek jamian dengan cara di bawah tangan jika dibandingkan dengan lelang, karena adanya kelebihan diantaranya:

a) Biaya lebih murah karena tidak dikenakan biaya lelang dan hanya membayar biaya administrasi saja.

b) Proses penyelesaiannya bisa lebih cepat, karena pihak-pihak yang berkepentingan langsung dapat melakukan tawar-menawar.

c) Potensi untuk mendapatkan harga jual yang tinggi cukup besar karena pihak nasabah dapat langsung menawarkan kepada calon pembeli.

d) Potensi timbulnya gugatan relatif kecil karena hasil penjualan objek jaminan merupakan proses yang didahului dengan kesepakatan atau persetujuan dari para pihak.

e) Dampak sosiologis yang ditanggung oleh nasabah, bank maupun pembeli relatif lebih baik dan dapat diterima oleh semua pihak.

**7. Kekurangan Parate Eksekusi Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung**

Adapun kekurangan pelaksanaan penyelesaian pembiayaan *murabahah* bermasalah melalui parate eksekusi di bawah tangan yaitu, antara lain:

a. Pihak nasabah terlalu lama untuk mencari atau menemukan calon pembeli, sehingga mengakibatkan kerugian pada pihak bank.

b. Tidak adanya saksi dalam melakukan pelaksanaan proses jual beli, karena penjualan barang jaminan di bawah tangan dapat dilakukan secar diam-diam.

# Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung

**JURUSAN DIII PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BUKITTINGGI**

**1437 H/ 2016 M**

# BAB IV

# PENUTUP

## A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah dijabarkan sebelumnya, berikut beberapa kesimpulan yang dapat diambil, yaitu:

1. Terdapat 2 (dua) cara atau bentuk penanganan terhadap pembiayaan murabahah bermasalah yaitu melalui negoisasi, yang mana dilakukan terhadap nasabah yang mempunyai itikad baik, kooperatif dan kegiatan usahanya masih bisa diselamatkan. Sedangkan melalui eksekusi, dilakukan setelah usaha penyelesaian melalui negoisasi dengan cara restrukturisasi tidak berhasil dilakukan.
2. Kelebihan dalam menyelesaikan pembiayaan melalui parate eksekusi dengan penjualan jaminan di bawah tangan adalah biaya lebih murah karena tidak dikenakan biaya lelang dan hanya membayar biaya administrasi saja, proses penyelesaian bisa lebih cepat dan potensi untuk mendapatkan harga jual yang tinggi cukup besar karena pihak nasabah dapat langsung menawarkan kepada calon pembeli.

## B. Saran

Berikut beberapa saran yang didapat dari penelitian tentang penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah melalui parate eksekusi di bawah tangan ini:

1. Sebaiknya pihak bank dalam melakukan penanganan terhadap pembiayaan murabahah bermasalah lebih ditingkatkan lagi dalam bentuk negosiasi, sehingga berkurangnya nasabah yang melakukan penjualan barang jaminan.
2. Disarankan kepada pihak bank untuk lebih meningkatkan pembinaan nasabah sebagai upaya edukasi nasabah untuk meningkatkan kesadaran dan kemauan agar segera menyelesaikan pembiayaannya.
3. Disarankan kepada pihak bank selaku marketing lunding agar lebih mendalam menganalisa nasabah yang akan diberikan pembiayaan.

# Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Di Bawah Tangan Pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung

**JURUSAN DIII PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BUKITTINGGI**

**1437 H/ 2016 M**

# DAFTAR KEPUSTAKAAN


Arikanto, Suharsini. 1991. *Manajeman Penelitian*. Yogyakarta. Rineka Cipta.

Devita, Irma Purnamasari. 2012. *Hukum Jaminan Perbankan.* Bandung. Cetakan II, Kaifa.

Dendawijaya, Lukman. 2008. *Manajemen Perbankan*. Jakarta. Ghalia Indonesia.

Fuady, Munir. 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta. Rajawali Pers.

Gulo, W. 2000. *Metodologi Penelitian.* Jakarta. Grasindo.

Harahap, Yahya. 2005. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta. Sinar Grafika.

Iskandar, Syamsu. 2008. *Bank dan Lembaga Keuangan*. Jakarta. PT. Semesta Asa Bersama.

Kartono, 1973. *Hak-Hak Jaminan Kredit*. Jakarta. Prasnya Paramitha.

Karim A, Adiwarman. 2004. *Bank Islam*: *Analisis fiqih dan keuangan*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada.

Karim A, Adiwarman, 2013. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan.* Jakarta. PT. Raja Grapindo Persada.

Muhammad, 2014. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta. Rajawali Pers.

P, Trisadini Usanti.2013. *Transaksi Bank Syari'ah*. Jakarta. PT. Bumi Aksara.

Rasjid, Sulaiman. 2009. *Fiqh Islam*. Jakarta. PT. Sinar Baru Algensindo.

Sudjono, Anas. 2000. *Pengantar Statistic Pendidikan*. Jakarta. PT. Raja Grapindo Persada.

Subaqyo, Joko. 1999. *Metodologi Penelitian Ekonomi.* Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada.

Subekti, 1977. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta. BPHN.

Subekti. *Pelaksanaan Perikatan Eksekusi Riil.* Jakarta. Mari.

Tartib. 1996. *Parate Eksekusi*. Jakarta. Varia Peradilan th.XL.

Usman, Racmadi. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta. Sinar Grafika.

Wangsawidjjaja, A. 2012. *Pembiayaan Bank Syari'ah*. Jakarta. PT. Gramedia Pustaka Utama.

Rivai, Veithzal. 2008. *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi Lembaga Keuangan.* Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada.

# LAMPIRAN

# Daftar Wawancara

1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah di PT. BPRS Ampek Angkek Candung?
2. Apa-apa saja kategori yang menyebabkan golongan pembiayaan murabahah bermasalah?
3. Berapa nasabah pada PT. BPRS Ampek Angkek Candung yang termasuk kategori golongan bermasalah?
4. Bagaimana cara PT. BPRS Ampek Angkek Candung dalam menangani pembiayaan murabahah bermasalah?
5. Upaya-upaya apa saja yang dilakukan PT. BPRS Ampek Angkek Candung dalam menyelamatan pembiayaan murabahah bermasalah?
6. Dalam penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah langkah apa saja yang di tempuh PT. BPRS Ampek Angkek Candung?
7. Bagaimana tindakan yang dilakukan PT. BPRS Ampek Angkek Candung ketika nasabah tidak sanggup untuk membayar angsuran pembiayaan murabahah?
8. Apa saja syarat penjualan jaminan di bawah tangan yang akan di Parate Eksekusi kan?
9. Apa komentar nasabah mengenai parate eksekusi, khususnya pada eksekusi penjualan di bawah tangan?
10. Apa ada nasabah yang tidak setuju dengan Parate Eksekusi tersebut?

11. Peraturan perundang-undang parate eksekusi apakah sudah diatur DSN atau diserahkan kepada BPRS Ampek Angkek Candung asalkan tidak betentangan dengan prinsip Bank Syari'ah?
12. Apakah ada perbedaan tata cara Parate Eksekusi Di bawah tangan di BPRS Ampek Angkek Candung dengan Bank Konvensional?

# DAFTAR RIWAYAT HIDUP

## A. DATA DIRI



Nama :

**CANASA REALYTIARA**

Panggilan :

**TIARA**

Nim :

**3113.006**

Tempat, Tgl. Lahir :

**Jambi, 22 April 1994**

Agama :

**Islam**

Anak dari :

**JamilAshari**

**Suryani**

**Anak Ke : 1 (Satu)**

Jumlah Bersaudara : 2 (Dua)

**-Alwasi Dinda Laras**

**-Al-wusta Suci Ledistri**

Alamat : **Parit Putus, Kec. Ampek Angkek Kab. Agam.**

## B. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. Sekolah Dasar Negeri (SDN) 10 ATTS Bukittinggi, Tahun 2000-2006
2. Madrasah Tarbiyah Islamiah (MTI) Pasir, Ampek Angkek Candung, Tahun 2006-2010
3. Sekolah Menengah Kejuruan Negeri (SMKN) I Ampek Angkek, Tahun 2010-2013

## C. PENGALAMAN ORGANISASI

1. Sekretaris Gerakan pramuka (GEPRAK) Kota Bukittinggi, Tahun 2010/2011
2. Pengurus OSIS SMKN I Ampek Angkek Kab. Agam, Tahun 2011/2012

## D. KONTAK


1. No. Phone : 085264847643 atau 085763674329
2. Pin : 5FEFCO8B
3. Email : tiarathemok229@gmail.com
4. Facebook : Chanasa_tiara@yahoo.com
5. Instaqram : canasarealytiara_229