

**ANALISIS PELELANGAN JAMINAN PEMBIAYAAN BERMASALAH
PADA AKAD MURABAHAH DI BANK SUMUT SYARIAH CABANG
MEDAN KATAMSO**

SKRIPSI

Oleh :

EMMI KHOIRANI NST

NIM. 05.03.16.32.63

**Program studi
PERBANKAN SYARIAH**



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA**

2020

**ANALISIS PELELANGAN JAMINAN PEMBIAYAAN BERMASALAH
PADA AKAD MURABAHAH DI BANK SUMUT SYARIAH CABANG
MEDAN KATAMSO**

PROPOSAL SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
Untuk memenuhi Persyaratan guna Memeproleh
Gelar Sarjana Ekonomi

Disusun Oleh :

EMMI KHOIRANI NST

NIM. 0503163263



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
2020**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Emmi Khoirani Nst
NIM : 0503163263
Tempat/Tanggal Lahir : Hajoran, 04 Februari 1998
Pekerjaan : Mahasiswa
Alamat : Hajoran, Kec. Sei Kanan, Kab. Labuhanbatu Selatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul **“ANALISIS PELELANGAN JAMINAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA AKAD MURABAHAH DI BANK SUMUT SYARIAH CABANG MEDAN KATAMSO”** benar karya asli saya, kecuali kutipan kutipan yang disebutkan. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan didalamnya, menjadi tanggung jawab saya.

Demikian surat permohonan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Medan, 26 November 2020

Yang membuat pernyataan



Emmi Khoirani Nst

PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul

**ANALISIS PELELANGAN JAMINAN PEMBIAYAAN BERMASALAH
PADA AKAD MURABAHAH DI BANK SUMUT SYARIAH CABANG
MEDAN KATAMSO**

Oleh

Emmi Khoirani Nst

NIM 0503163263

**Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratam Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Pada Program Studi Perbankan Syariah**

Medan, 26 November 2020

Pembimbing I



Dr. Muhammad Arif, MA

NIP. 1100000116

NIDN. 2112018501

Pembimbing II



Nur Ahmadi Bi Rahmani, M.Si

NIP. 1100000093

NIDN. 2028129001

Mengetahui

Ketua Jurusan Perbankan Syariah



Zuhrinal M. Nawawi, MA

NIP.197608182007101001

NIDN.2018087601

PENGESAHAN

Skripsi Berjudul “ANALISIS PELELANGAN JAMINAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA AKAD MURABAHAH DI BANK SUMUT SYARIAH CABANG MEDAN KATAMSO” atas nama Emmi Khoirani Nst, NIM 0503163263 Program Studi Perbankan Syariah telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN-SU Medan pada tanggal 22 Desember 2020. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada program studi Perbankan Syariah

Medan, 11 Januari 2021

Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi

Program Studi Perbankan Syariah UIN-SU

Ketua



(Zuhrinal M. Nawawi, M.A)

NIDN.2018087601



1. (Hendra Harmain M.Pd)

NIDN.2010057302

3. (Dr. Muhammad Arif, MA)

NIDN. 2112018501

Sekretaris



(Tuti Anggraini, MA)

NIDN.20310577

Anggota



2. (Muhammad Lathief Ilhamy Nst, M.E.I)

NIDN.2026048901



4. (Nur Ahmadi Bi Rahmani, M.Si)

NIDN.2028129001

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UINSU



(Dr. Muhammad Yafiz, M. Ag)

NIDN.2023047602

ABSTRAK

Skripsi berjudul “**Analisis Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso**” Atas Nama **Emmi Khoirani Nst** dibawah bimbingan pembimbing I **Dr. Muhammad Arif, MA** dan bapak **Nur Ahmadi Bi Rahmani, M.Si** sebagai Pembimbing Skripsi II. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengetahui proses pelelangan jaminan pembiayaan bermasalah pada akad murabahah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso.

Penelitian ini dilakukan untuk melihat bagaimana proses pelelangan jaminan pembiayaan bermasalah pada akad murabahah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dengan data pembiayaan bermasalah dimana jaminan yang memiliki fungsi untuk memberi hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan atas pembiayaan yang telah diberikan apabila nasabah melakukan cedera janji namun pada kenyataannya sering terjadi perilaku yang menghambat pada saat jaminan tersebut akan dilelang yang biasa dilakukan oleh pemilik barang jaminan, dikarenakan tidak rela jaminannya dilelang padahal sejak awal sudah disepakati apabila nasabah sudah benar benar tidak mampu memenuhi kewajibannya maka jalan terakhir yang diambil pihak bank adalah dengan melelang barang jaminan. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kuantitatif. Lokasi penelitian ini adalah Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik pengumpulan data primer dan sekunder dimana pengumpulan data primer diperoleh peneliti dengan cara melakukan wawancara kepada divisi penyelamatan pembiayaan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso sedangkan data sekunder diperoleh penulis melalui sumber tertulis seperti buku dan dokumen. Dalam melakukan proses pelelangan diawali dengan pembentukan tim lelang kemudian menyiapkan berkas persyaratan dan mengajukan permohonan lelang apabila permohonan lelang disetujui maka KPKNL akan menentukan jadwal lelang untuk mencari pembeli barang jaminan yang akan dilelang.

Kata Kunci : Pelelangan, Pembiayaan Bermasalah, Akad Murabahah

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil'alamin, segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah memberi limpahan rahmat dan hidayah-nya kepada kita semua sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“Analisis Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso”** Sholawat dan salam kita hadiahkan kepada junjungan alam Nabi besar Muhammad SAW, yang telah membawa umatnya dari zaman jahiliyah menuju zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan yang disinari iman dan taqwa.

Skripsi ini di susun untuk diajukan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universita Islam Negeri Sumatera Utara, dengan penuh rasa syukur dan terima kasih penulis ucapkan kepada pihak yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, secara khusus penulis sampaikan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya serta kemudahan dan kelancaran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
2. Terimakasih kepada Ayahhanda Tercinta Umar Nasution dan Ibunda Tercinta Solihati Harahap yang telah memberikan cinta dan kasih sayangnya yang tiada ternilai dan tidak akan terbalaskan dan terima kasih telah membimbing dan mendukung saya melalui nasehat doa dan dukungan sehingga skripsi dapat diselesaikan, dan terimakasih juga kepada kakak saya Marwiyatul Husnia, Nova Astina dan abag saya Saparruddin, Ikmal Sukri dan Seluruh keluarga yang memberi doa serta dukungannya.
3. Bapak Dr. Syahrin Harahap, MA selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Muhammad Yapiz, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Sumatera Utara.

5. Bapak Zuhrial M. Nawawi, MA dan Ibu Tuti Angraini, MA selaku ketua Jurusan dan Seketaris Jurusan S1 Perbank Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. Muhammad Yafiz, MA selaku Pembimbing Akademik di Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
7. Bapak Dr. Muhammad Arif, MA selaku pembimbing skripsi I dan Bapak Nur Ahmadi Bi Rahmani, M.Si selaku pembimbing skripsi II yang telah meluangkan waktunya dan memberikan arahan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.
8. Seluruh Staff pengajar Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara yang telah memberikan ilmu yang berharga sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.
9. Bapak Rahmad Hidayat selaku Pimpinan Cabang Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso yang telah mengizinkan saya melakukan penelitian di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso.
10. Bapak Yuna Teruna selaku Pimpinan Divisi Operasional Bank Sumut Syariah, Bapak Rizki Anzah selaku Pelaksana Madya Divisi Pemasaran, Bapak Heru Kurniawan selaku Pimpinan Divisi Pembiayaan, Bapak Muhammad Rozi Pahlawan selaku Pelaksana Madya Divisi Penyelamatan Pembiayaan dan seluruh karyawan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso yang telah bersedia membantu penulis untuk mendapatkan data dan informasi yang penulis perlukan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
11. Teman teman seperjuangan Perbakan Syariah D angkatan 2016 terkhusus kepada Hervina Rianysanny Harahap dan Meilani Sari Hasibuan yang selalu memberikan semangat, motivasi dan membantu sampai skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
12. Terkhusus untuk Muhammad Andre, terimakasih telah memberikan dukungan, motivasi dan semangatnya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Terima kasih atas semua ilmu, semangat, motivasi dan pengalaman yang telah diberikan kepada penulis, semoga apa yang telah diberikan dapat dinilai sebagai pahala oleh Allah SWT. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, hal ini sehubungan dengan keterbatasan waktu, pikiran, tenaga dan biaya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca agar skripsi ini dapat berjalan dengan baik dan bermanfaat bagi ilmu pengetahuan di bidang Ekonomi Islam sehingga berguna kepada pihak yang terkait.

Medan, 26 November 2020

Penulis



Emmi Khoirani NST

NIM 0503163263

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	i
LEMBAR PERSETUJUAN PENGUJI	ii
ABSTRAK	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	9
C. Rumusan Masalah	10
D. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	10
1. Tujuan Penelitian	10
2. Manfaat Penelitian	11
BAB II KAJIAN TEORITIS	
A. Landasan Teori	12
1. Bank Syariah	12
a. Pengertian Bank Syariah	12
b. Tujuan bank Syariah	12
c. Fungsi Bank Syariah	13
2. Lelang	16
a. Pengertian Lelang	16
b. Jenis Jenis Lelang	16
c. Dasar hukum Lelang	17
d. Lelang dalam Islam	17
e. Karakteristik melawan hukum dalam lelang	18
3. Jaminan	19
a. Pengertian Jaminan	19
b. Jenis Jenis Jaminan	20

c. Pengikatan Jaminan	21
d. Fungsi Jaminan	21
4. Pembiayaan Bermasalah	22
a. Pengertian Pembiayaan Bermasalah	22
b. Penggolongan Pembiayaan Bermasalah	22
c. Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah	24
5. Murabahah	26
a. Pengertian Murabahah	26
b. Rukun Dan Syarat Murabahah	27
c. Landasan Hukum Murabahah	28
d. Skema Pembiayaan Murabahah	29
B. Penelitian Terdahulu	30
C. Alur Penelitian	35
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Pendekatan Penelitian	37
B. Lokasi Dan Waktu Penelitian	37
1. Lokasi Penelitian	37
2. Waktu penelitian	38
C. Subjek Penelitian	38
D. Objek Penelitian	38
E. Teknik Pengumpulan Data	38
F. Teknik Analisis Data	39
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Perusahaan	42
1. Sejarah Bank Sumut Syariah	42
2. Visi, Misi dan Logo Bank Sumut Syariah	43
3. Produk Bank Sumut Syariah	44
4. Struktur Organisasi Perusahaan	46
5. Pembagian Tugas dan Tanggung Jawab	47
B. Hasil Penelitian	49

C. Pembahasan	54
1. Proses Pelelangan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah.....	54
2. Penerapan Kategori Kategori Dalam Pembiayaan Bermasalah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso.....	63
3. Kendala Yang Dihadapi Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso Dalam Melakukan Proses Pelelangan	66
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	69
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA	72

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Skema Pembiayaan Murabahah	29
Gambar 2.2 Alur Penelitian.....	35
Gambar 4.1 Logo Bank Sumut Syariah	43
Gambar 4.2 Struktur Organisasi Perusahaan	46
Gambar 4.3 Skema Proses Pelelangan	61

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.Data Jumlah Nasabah Pembiayaan Macet dan jumlah jaminan yang dilelang	7
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	30
Tabel 4.1 Kolektabilitas Pembiayaan.....	64
Tabel 4.2 Data Kategori Jumlah Debitur Pembiayaan pada Akad Murabahah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso tahun 2017 -2019.....	65

BAB I

PENDAHULUAN

A Latar Belakang Masalah

Perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis di dalam perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara antara pihak yang kekurangan dana. Lembaga keuangan bank bergerak dalam kegiatan perkreditan, dan berbagai jasa yang diberikan bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua faktor perekonomian. Perbankan sebagai lembaga keuangan berorientasi bisnis melakukan berbagai transaksi. Transaksi perbankan yang utama adalah menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*) disamping itu transaksi perbankan lainnya dalam rangka mendukung kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana adalah memberikan jasa bank lainnya (*services*).¹

Sebagai lembaga intermediasi bank konvensional menerima simpanan dari nasabah dan meminjamkannya pada nasabah (unit ekonomi) lain yang membutuhkan dana. Atas simpanan para nasabah itu bank memberikan imbalan berupa bunga. Demikian pula, atas pemberian pinjaman itu bank mengenakan bunga kepada para peminjam. Diakui bahwa peran bank konvensional itu telah mampu memenuhi kebutuhan manusia, dan aktivitas perbankan dapat di pandang sebagai wahana bagi masyarakat moderen untuk membawa mereka kepada pelaksanaan kegiatan tolong menolong dan menghindari adanya dana-dana yang menganggur.²

Namun masyarakat muslim tidak mengenal adanya bunga karena tidak sesuai dengan ajaran Alquran dan Hadis yang merupakan pedoman

¹ Trisadini Susanti dan Abdul Shomad, *Hukum Perbankan* (Jakarta: KENCANA, 2016) hal 1

² Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah* (Tangerang: Azkia Publisher, 2009) hal 3

umat muslim dalam menjalankan kehidupannya. Oleh karena itu muncul lah industri keuangan yang berbasis syariah yang sesuai dengan ajaran islam yang berlandaskan alquran dan hadits. Perkembangan industri keuangan islam dunia telah dimulai sejak tahun 1970-an. Tahun 1970-an adalah periode dimana industri keuangan islam mulai muncul dan terbatas pada kebutuhan umat islam, terutama untuk pembiayaan perdagangan dan modal kerja dengan modal kerja dengan metode yang masih mereplikasi mekanisme kerja di perbankan konvensional. Periode 1980-2000-an, laju perkembangan industri keuangan islam semakin mengembirakan. Periode ini dikenal sebagai periode kebangkitan. Lembaga keuangan syariah semakin beragam mulai dari perbankan, asuransi, sampai dengan pasar modal. Hal ini mengindikasikan bahwa bentuk industri keuangan islam mulai terstruktur dengan berbagai macam produk perbankan yang bebas bunga, leasing, pasar modal, dan asuransi. Kondisi ini menunjukkan bahwa industri keuangan islam semakin relevan dalam ekonomi modern.³

Di Indonesia sendiri upaya intensif pendirian bank islam (disebut oleh peraturan perundang-undangan sebagai bank syariah) di Indonesia dapat ditelusuri sejak 1998, yaitu pada saat pemerintah mengeluarkan paket kebijakan oktober (Pakto) yang mengatur deregulasi industri perbankan di Indonesia. Para ulama waktu itu telah berusaha untuk mendirikan bank bebas bunga, tapi tidak ada satu pun perangkat hukum yang dapat dirujuk kecuali adanya penafsiran dari peraturan perundang-undangan yang ada bahwa perbankan dapat saja menetapkan bunga sebesar 0% (nolpersen).⁴

Bank syariah yang pertama di dirikan di Indonesia pada tahun 1992 yaitu Bank Muamalat Indonesia (BMI). Walaupun perkembangannya agak terlambat bila dibandingkan dengan negara-negara Muslim lainnya, perbankan syariah di Indonesia akan terus berkembang. Bila pada periode

³ Darsono, et. al, *Perbankan Syariah Di Indonesia* (Jakarta : PT Rajagrafindo Persada 2017), hal 1

⁴ Zainul Arifin, *Manajemen Bank Syariah* (Tangerang: Azkia Publisher 2009), hal 7

tahun 1992-1998 hanya ada satu unit Bank Syariah, maka pada tahun 2005, jumlah bank syariah di Indonesia telah bertambah menjadi 20 unit, yaitu 3 bank umum syariah dan 17 unit usaha syariah. Sementara itu, jumlah Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) hingga akhir tahun 2004 bertambah menjadi 88 buah.⁵

Dalam menjalankan operasionalnya perbankan syariah memiliki bermacam variasi produk yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan nasabah, namun dalam kenyataannya masih juga ditemukan adanya permasalahan, khususnya untuk produk di bidang pembiayaan. Apa yang di kenal dalam sistem perbankan konvensional dengan istilah kredit bermasalah atau *Non-performing Loan* (NPL), juga dikenal dalam sistem perbankan syariah dengan istilah pembiayaan bermasalah atau *Non-performing finance* (NPF). Adanya NPL atau NPF harus bisa diatasi, karena hal ini sangat menentukan tingkat kesehatan bank. Bank dengan tingkat NPL atau NPF rendah akan lebih dipercaya masyarakat dibandingkan dengan bank dengan tingkat NPL atau NPF tinggi. Dalam rangka untuk menjaga tingkat kepercayaan masyarakat inilah NPL maupun NPF perlu diatasi.⁶

Salah satu Produk penyaluran dana kepada masyarakat adalah pembiayaan pada akad jual beli yang menghasilkan produk pembiayaan murabahah.⁷ Walaupun demikian, pembiayaan murabahah tidak terlepas dari resiko terjadinya pembiayaan murabahah bermasalah. Pembiayaan bermasalah dapat disebabkan karena nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank karena faktor faktor internal nasabah, faktor faktor internal bank, atau karena faktor faktor eksternal bank dan nasabah.

Bagi bank pada umumnya, adanya pembiayaan bermasalah tersebut terutama dalam jumlah yang mendekati atau di atas jumlah yang di tentukan Bank Indonesia, menjadikan bank-bank tersebut dianggap

⁵ Adiwarmam A. karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada: 2004) hal 25

⁶ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo: 2016) hal 204

⁷ *Ibid* hal 101

mengalami kegagalan dalam pengelolaan pembiayaannya. Adanya kegagalan dalam pemberian pembiayaan akan berpengaruh kepada mengecilnya kemampuan bank dalam memenuhi kebutuhan atau kewajiban terhadap berbagai pihak pemangku berkepentingan (*stakeholders*).

Sebagaimana dimaklumi bahwa tujuan bank memberikan pembiayaan antara lain untuk memperoleh imbalan atau pendapatan. dari pendapatan yang diperoleh tersebut, akan dipakai oleh bank untuk keperluan pemberian imbalan kepada nasabah yang menempatkan dana pada bank, membayar biaya operasional bank, membentuk cadangan kerugian, dan memberikan dividen kepada pemegang saham bank, dengan adanya kegagalan tersebut maka tujuan dari pembiayaan berupa kemanfaatan bagi bank dan nasabah penyimpan dana serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional akan mengalami disfungsi.

Oleh karena itu, dikaitkan dengan tujuan dan kemanfaatan dari adanya pemberian pembiayaan tersebut, adanya pembiayaan bermasalah akan menjadi persoalan besar ketika penanganan dan penyelesaiannya tidak dilaksanakan dengan sebaik baiknya.⁸

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor yang paling penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberi pembiayaan, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap

⁸ Ubaidillah, "Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah " Jurnal Ekonomi Islam Vol 6 No.2, 2018 hal 288

watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur.

Mengingat bahwa jaminan sebagai salah satu unsur pemberian pembiayaan, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya, jaminan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tangih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan. Bank tidak wajib meminta jaminan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai.⁹

Untuk mengantisipasi kerugian yang mungkin timbul dalam kegiatan pembiayaan, bank harus menetapkan kebijakan sebagai langkah antisipasi sedini mungkin, yaitu sejak mempertimbangkan memberikan pembiayaan yaitu dengan adanya barang jaminan yang dimiliki oleh nasabah. Pembiayaan dengan jaminan yang dilakukan dilembaga perbankan syariah untuk melindungi apabila terjadi ketidak lancaran pembiayaan disebabkan debitur mengalami gagal usaha, mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha dan debitur yang tidak memiliki etiked baik (wanprestasi).¹⁰

Salah satu bank pembangunan daerah yang ada di sumatera utara adalah bank sumut syariah yang merupakan unit usaha syariah dari PT Bank Sumut yang dalam menyalurkan pembiayaan menggunakan berbagai macam akad. Salah satu akad yang digunakan dalam penyaluran pembiayaan di Bank Sumut Syariah khususnya di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso adalah akad Murabahah.

Berdasarkan informasi yang didapat peneliti dari Website <http://www.banks Sumut.com/statis-34-profil>. Pendirian Unit Usaha syariah dari PT Bank Sumut didasarkan pada kultur masyarakat sumatera utara yang religius, khususnya umat muslim yang ada di sumatera utara yang

⁹ Hermansyah, " *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*" (Jakarta: Prenadamedia Grup, Cet 2, 2005) hal 73

¹⁰ Satya Haprabu, " *Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*", Jurnal Repertorium Vol 4 No. 1, 2017 hal 53

semakin sadar akan pentingnya menjalankan ajarannya dalam semua aspek kehidupan, termasuk dalam bidang ekonomi.¹¹

Menurut Muhammad Rozi Pahlawan selaku Pelaksana Madya Penyelamatan Pembiayaan di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso salah satu proses penyelesaian pembiayaan bermasalah yang diterapkan di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso adalah dengan cara melakukan pelelangan barang jaminan. Namun, lelang merupakan jalan terakhir yang di terapkan di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Sebelum sampai ke proses pelelangan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso melalui divisi penyelamatan pembiayaan melakukan langkah awal dengan cara melakukan penagihan, kemudian melakukan langkah Restrukturisasi yaitu langkah penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan cara menjadwalkan ulang masa angsuran dikarenakan pembiayaan benar-benar mengalami penurunan kemampuan pembayaran, tetapi nasabah masih memiliki prospek usaha yang baik serta mampu memenuhi kewajibannya setelah restrukturisasi. Jika setelah melakukan langkah penagihan dan restrukturisasi nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya langkah terakhir yang di lakukan pihak bank adalah dengan melakukan pelelangan terhadap barang jaminan, dengan catatan barang jaminan itu sudah dipasang dengan hak tanggungan oleh pihak bank. Hak tanggungan merupakan hak yang diberikan debitur kepada pihak bank untuk mengalihkan barang jaminan milik debitur kepada orang lain apabila sewaktu-waktu sama sekali tidak mampu memenuhi kewajibannya.¹²

Menurut Thomas Suyatno dalam bukunya Dasar Dasar Perkreditan fungsi jaminan salah satunya ialah untuk memberi hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari barang jaminan apabila

¹¹ <http://www.banksumut.com/statis-34-profil> Diakses pada tanggal 3 maret 2020

¹² Muhammad Roji Pahlawan, Pelaksana Madya Penyelamatan Pembiayaan Bank Sumut Syariah Medan Katamso, wawancara di Medan, tanggal 10 februari 2020

debitur melakukan cedera janji, yaitu untuk membayar kembali uangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.¹³

Tabel 1.1
Data Jumlah nasabah Pembiayaan Macet Dan
Data Barang Jaminan yang Dilelang

Tahun	Jumlah Nasabah Pembiayaan Macet	Barang Jaminan Yang Dilelang
2017	175	0
2018	181	0
2019	210	4

Sumber: Bagian Penyelamatan Pembiayaan Bank Sumut Syariah Medan Katamso

Berdasarkan data yang penulis peroleh dari Bagian Penyelamatan Pembiayaan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso di tahun 2017 dari 175 pembiayaan macet dan tahun 2018 dari 181 pembiayaan macet tidak ada satupun yang masuk kedalam proses pelelangan sedangkan di tahun 2019 dari 210 Jumlah Nasabah pembiayaan yang termasuk kategori macet hanya 4 pembiayaan yang sampai ke proses pelelangan barang jaminan. Sedikitnya barang jaminan yang dilelang di bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dikarenakan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso selalu mengutamakan cara cara persuasif dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah, selain itu biasanya nasabah tidak akan rela barang jaminannya dilelang sehingga mereka lebih memilih untuk memenuhi kewajibannya dibandingkan harus merelakan barang

¹³ Thomas Suyatno, *Dasar Dasar Perkreditan* (Jakarta: PT Gramedia, 1995) hal 88

jaminannya untuk dilelang meskipun demikian tidak sedikit juga nasabah yang melakukan cara cara yang menghambat proses pelelangan padahal nasabah tersebut benar benar tidak mampu memenuhi kewajibannya lagi.

Pendapat Thomas Suyatno tentang fungsi barang jaminan tidak sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Muhammad Rozi Pahlawan selaku Pelaksana Madya penyelamatan pembiayaan di bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso, Apabila Sebuah Bank Ingin Melelang Barang jaminan maka Bank harus mencari terlebih dahulu orang yang ingin membeli barang jaminan yang akan dilelang.

Namun pada kebanyakan Nasabah yang barang jaminannya berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan berupa rumah tidak terima apabila barang jaminannya akan di lelang oleh pihak bank dikarenakan beberapa alasan, alasan yang menyebabkan nasabah tidak terima barang jaminannya dilelang biasanya dikarenakan harga lelang barang jaminan yang terlalu rendah dan biasanya pihak lain yang merasa memiliki hak atas barang jaminan tidak terima apabila barang jaminan itu dilelang dikarenakan itu merupakan harta milik bersama sehingga mereka melakukan cara cara yang dapat menghambat bank dalam melakukan proses pelelangan. Cara yang biasa dilakukan nasabah saat barang jaminannya akan dilelang yaitu dengan cara tetap bertahan di tanah yang di atasnya berdiri bangunan berupa rumah yang akan dilelang yang mengakibatkan pembeli barang jaminan yang akan dilelang itu enggan untuk membeli barang jaminan tersebut dikarenakan kekhawatiran adanya permasalahan yang akan muncul dibelakang hari apabila pembeli barang jaminan itu tetap membeli barang jaminan yang akan dilelang tersebut.¹⁴

Menurut Suharnoko selaku Dosen dan Ahli Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia apabila harta benda nasabah dilelang maka hasil pelelangannya dibagi secara proporsional kepada pihak bank menurut besar kecilnya piutang.

¹⁴ Muhammad Roji Pahlawan, Pelaksanaan Madya Penyelamatan Pembiayaan Bank Sumut Syariah Medan Katamso, wawancara di Medan, tanggal 10 februari 2020

Namun, pendapat Suharnoko tidak sejalan dengan apa yang terjadi di lapangan dimana nasabah sering kali menggugat pihak bank dikarenakan nasabah menganggap pihak bank melelang harta benda milik nasabah yang dijadikan jaminan dibawah harga pasar.

Awalnya bank melelang harta benda nasabah sesuai harga yang berlaku dipasar, namun apabila bank mengalami kesulitan untuk mencari pembeli harta benda milik nasabah yang akan dilelang maka pihak bank dapat menurunkan harga harta benda nasabah yang akan dilelang. Hal inilah yang sering kali dipermasalahkan oleh nasabah yang menggagap pihak bank melelang harta benda milik nasabah dibawah harga pasar.¹⁵

Hal Inilah yang membuat peneliti tertarik untuk mengangkat penelitian yang berjudul “Analisis Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso” dikarenakan keingintahuan peneliti bagaimana cara Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah Melalui Proses Lelang ditengah banyaknya nasabah yang tidak terima apabila barang jaminannya dilelang sehingga melakukan cara cara yang membuat para pembeli barang jaminan tersebut enggan untuk membeli barang jaminan yang dilelang.

B Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan di atas, penulis mengidentifikasi masalah yang ada dalam penelitian ini sebagai berikut.

1. Bagian Penyelamatan Pembiayaan Bank Sumut Syariah Medan Katamso selalu mengedepankan cara-cara musyawarah sehingga membuat nasabah pembiayaan bermasalah menganggap ringan tentang ancaman pelelangan barang jaminan bermasalah.
2. Bagian Penyelamatan Pembiayaan Bank Sumut Syariah Medan Katamso selalu berfikir sulitnya mencari pembeli barang jaminan yang

¹⁵ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Kencana, cet 2, 2004), hal. 26

akan di lelang dan banyaknya biaya yang harus dikeluarkan untuk mencari pembeli barang jaminan yang akan di lelang sehingga membuat bagian penyelamatan pembiayaan harus berfikir bagaimana cara menyelesaikan pembiayaan bermasalah tanpa harus melelang barang jaminannya.

C Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang Masalah tersebut, maka muncul permasalahan yang dapat dirumuskan yaitu:

1. Bagaimana Proses Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di Bank Sumut Syariah Cabang Syariah Medan Katamso ?
2. Bagaimana Penerapan kategori kategori dalam Pembiayaan Bermasalah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso?
3. Apa saja kendala yang dihadapi Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dalam melakukan Proses Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah?

D Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagaimana Proses Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah di Bank Sumut Syariah Cabang Syariah Medan Katamso.
- b. Untuk mengetahui bagaimana penerapan kategori kategori dalam pembiayaan bermasalah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso
- c. Untuk Mengetahui kendala apa saja yang dihadapi Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dalam melakukan proses pelelangan jaminan pembiayaan bermasalah

2. Manfaat penelitian

a. Bagi Peneliti

Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat menambah wawasan dalam memahami mengenai proses pelelangan jaminan pembiayaan bermasalah pada akad murabahah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso.

b. Bagi Perusahaan

Sebagai bahan pertimbangan bagi pihak Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dalam melakukan pelaksanaan Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah agar berjalan sesuai dengan prinsip syariah sehingga nasabah dan pihak Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso tidak merasa ada yang dirugikan dengan begitu akan timbulnya keadilan diantara nasabah dan pihak Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso.

c. Bagi Penelitian Selanjutnya

Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat membuat ketertarikan peneliti selanjutnya untuk mengkaji lebih dalam dan meneruskan penelitian ini agar penelitian ini dapat menjadi referensi dan ajuan bagi penelitian dimasa yang akan datang.

BAB II

KAJIAN TEORITIS

A Landasan Teori

1. Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Bank syariah yaitu bank yang dalam aktivitasnya baik dalam penghimpunan dana maupun dalam rangka penyaluran dananya memberikan dan mengenakan imbalan atas dasar prinsip syariah.¹

Dari segi kelembagaan, ada dua jenis bank syariah, yaitu Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), sedangkan bentuk hukum bank syariah adalah Perseroan Terbatas (PT). Terdapat perbedaan dengan bentuk hukum bank umum konvensional yang dapat berupa Perseroan Terbatas, Koperasi atau Perusahaan Daerah (Pasal 21 ayat 9 (1) Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 selanjutnya disebut UU Perbankan).²

b. Tujuan Bank Syariah

Bank syariah berbeda dengan konvensional dilihat dari segi partisipasinya yang aktif dalam proses pengembangan social ekonomi negara-negara islam. Bank syariah bukan ditujukan terutama untuk memaksimalkan keuntungannya sebagaimana halnya sistem bank yang berdasarkan bunga, melainkan untuk memberikan keuntungan-keuntungan sosial ekonomis bagi orang-orang muslim.

Pembiayaan bank syariah harus disediakan untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai islam. Usaha yang sungguh-sungguh harus

¹ Ahmad Rodoni and Abdul Hamid, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta Timur: Zikrul Hakim, 2008), hal 14

² Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012) hal 2

dilakukan untuk memastikan bahwa pembiayaan yang disediakan oleh bank syariah tidak akan meningkatkan konsumsi meskipun sistem islam telah memiliki pencegah untuk menagani masalah ini. Tujuan dari pembiayaan bank syariah adalah agar pembiayaan mudrabah dan syirkah tersedia dalam jumlah yang wajar bagi sebanyak-banyaknya pengusaha. Bank syariah bagaimana pun juga jangan sampai menciptakan ketidakseimbangan pendapatan kekayaan atau meningkatkan konsumsi atau investasi yang tidak dikehendaki.³

c. Fungsi Bank Syariah

Bank syariah mempunyai fungsi yang berbeda dengan bank konvensional, fungsi bank syariah juga merupakan karakteristik bank syariah. Dengan diketahui fungsi bank syariah yang jelas akan membawa dampak dalam pelaksanaan kegiatan usaha bank syariah. Banyak para pengelola bank syariah yang tidak memahami dan menyadari fungsi bank syariah ini menyamakan fungsi bank syariah dengan fungsi bank konvensional sehingga membawa dampak dalam pelaksanaan kegiatan yang dilakukan oleh bank syariah yang bersangkutan. Fungsi Bank Syariah antara lain :

1) Manager investasi

Salah satu fungsi bank syariah yang sangat penting adalah sebagai manager investasi. Bank syariah merupakan manager investasi dari pemilik dana (*shahibul maal*) dari dana yang dihimpun (dalam perbankan lazim disebut dengan deposit atau penabung), karena besar kecilnya pendapatan (bagi hasil) yang diterima oleh pemilik dana tersebut sangat tergantung pada pendapatan yang diterima oleh bank syariah dalam mengelola dana *mudharabah* sehingga sangat

³ Sutan Remy Sjahdeini, Perbankan Islam, (Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 1999) hal

tergantung pada keahlian, kehati-hatian, dan profesionalisme dari bank syariah. Bank syariah dapat menghimpun dana yang besar, kemudian dalam penyaluran dana dilakukan tidak efektif, kurang memperhatikan prinsip-prinsip kehati-hatian, sembarangan banyak yang macet atau banyak yang dikategorikan dalam *non performing*, banyaknya penyaluran dana yang tidak melakukan pembayaran angsuran maka membawa dampak pendapatan yang diikuti aliran kas masuk (*cash basis*) hanya sedikit yang diterima. Dengan adanya pendapatan yang *cash basis* sedikit maka pendapatan yang akan dibagi antara bank syariah dan *shahibul maal* juga sedikit, yang akhirnya membawa dampak kecilnya pendapatan yang diterima oleh pemilik dana (*shahibul maal*). Begitu sebaliknya, penyaluran dana yang tidak besar, namun dilakukan dengan efektif, efisien, dan produktif, serta kualitas penyaluran dana yang baik sehingga banyak debitur yang melakukan pembayaran angsuran atau pembayaran bagi hasil yang cukup banyak akan membawa dampak pada pendapatan yang akan dibagi antara bank syariah dan pemilik dana juga besar, yang mengakibatkan pendapatan diterima pemilik dana cukup besar. Dana yang dihimpun oleh bank syariah, hendaknya ditanamkan pada sektor yang produktif dan tidak melanggar prinsip-prinsip syariah.

2) Investor

Dalam penyaluran dana baik dalam prinsip bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*), prinsip *ujroh* (*ijarah* dan *ijarah muntahia bittamlik*) maupun prinsip jual beli (*murabahah*, *salam*, dan *salam paralel*, *istishna paralel*) bank syariah berfungsi sebagai investor sebagai pemilik dana. Oleh karena sebagai pemilik dana maka dalam menanamkan dana

dilakukan dengan prinsip-prinsip yang telah ditetapkan dan tidak melanggar syariah, ditanamkan pada sektor-sektor produktif dan mempunyai risiko yang sangat minim. Keahlian profesionalisme sangat diperlukan dalam menangani penyaluran dana ini. Penerimaan pendapatan dana kualitas aktiva produktif yang sangat baik menjadi tujuan yang penting dalam penyaluran dana, karena pendapatan yang diterima dalam penyaluran dana inilah yang akan dibagikan kepada pemilik dana (deposan atau penabung *mudharabah*). Jadi, fungsi ini sangat terkait dengan fungsi bank syariah sebagai manager investasi.⁴

3) Jasa Keuangan

Bank syariah tidak jauh berbeda dengan bank konvensional, seperti misalnya memberikan layanan kliring, transfer, inkaso, membayar gaji dan sebagainya, hanya saja yang sangat diperhatikan adalah prinsip-prinsip syariah yang tidak boleh dilanggar.

4) Fungsi sosial

Konsep perbankan islam mengharuskan bank-bank islam memberikan pelayanan sosial apakah melalui dana *Qard* (pinjaman kebajikan) atau zakat dan dana sumbangan sesuai dengan prinsip-prinsip islam. Fungsi ini juga yang membedakan fungsi bank syariah dengan bank konvensional, walaupun hal ini ada dalam bank konvensional biasanya dilakukan oleh individu-individu yang mempunyai perhatian dengan hal sosial tersebut, tetapi dalam bank syariah fungsi sosial merupakan salah satu fungsi yang tidak dapat dipisahkan

⁴ Wiroso, *Seri Perbankan Syariah Penghimpunan Dana Dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah* (Jakarta, PT Grasindo, 2005) hal 10

dengan fungsi-fungsi yang lain. Fungsi ini merupakan bagian dari sistem.⁵

2. Lelang

a. Pengertian Lelang

Menurut M.T.G Meulenbeng, seorang Ahli Lelang Negeri Belanda dari *Departement of Marketing and Agricultural Market Reseach* dalam paper “*Auctions in Netherlands: Experiences and Development*”, mengatakan bahwa lelang adalah suatu media antara pembeli dan penjual yang bertujuan utamanya untuk menemukan harga.⁶

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No 93/ PMK. 06/ 2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang memberikan pengertian bahwasanya yang di maksud dengan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.⁷

b. Jenis-jenis Lelang

Lelang terdiri atas tiga jenis, yaitu lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen serupa lainnya, dan melaksanakan perundang-undangan, lelang. Lelang non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang diharuskan dijual secara lelang menurut undang-undang. Lelang non eksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan, atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela.

⁵ Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep, Produk Dan Implementasi Operasional Bank Syariah*, (Jakarta: Djambatan, 2001) hal 8

⁶ F.X Sutarjo, “*Azas-azas yang Mendasari Lelang*” (Depok, Gramedia, 2006) hal 5

⁷ Wahyu Kuncoro, *Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015) hal 264

Jenis lelang yang dilakukan oleh pejabat kelas II adalah lelang non eksekusi sukarela berupa barang bergerak, diantaranya mobil, sepeda motor, alat-alat berat, lukisan atau benda seni, barang inventaris. Kemudian adalah barang tetap berupa tanah dan bangunan.

c. Dasar Hukum Lelang

Sampai saat ini, dasar hukum lelang adalah *Vendu Reglement*, *Vendu reglement* merupakan undang undang warisan dari belanda yang masih digunakan hingga sekarang. sebagaimana telah beberapa kali diubah menjadi peraturan menteri keuangan (PMK), yang terakhir antara lain:

- 1) PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang
- 2) PMK Nomor 159/PMK.06/2013 tentang perubahan atas PMK Nomor 175/PMK.06/2010 tentang pejabat lelang kelas II
- 3) PMK Nomor 160/PMK.06/2013 tentang perubahan PMK No 176/PMK.06/2010 tentang balai lelang.⁸

d. Lelang Dalam Islam

Jual beli model lelang (*muzayyadah*) dalam hukum islam adalah boleh. Islam membolehkan jual beli barang atau jasa yang halal dengan cara lelang yang dalam fiqh sebagai akad Bai' Muzayyaddah. Praktek lelang (*Muzayyaddah*) dalam bentuknya yang sederhana pernah dilakukan oleh Nabi SAW, sebagaimana hadist riwayat tirmidzi yang membolehkan lelang sebagai berikut :

⁸ Alumni Fakultas Hukum Universitas Indonesia, *Sarjana Hukum Bukan Sekedar Pengacara Dan Hakim*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2017) hal 77

أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ لَكَ
 يَسْأَلُهُ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى جَلَسْتُ نُلْبَسُ بَعْضُهُ وَنَبْسُطُ بَعْضُهُ
 وَقَدْخُ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ ائْتِنِي بِهِمَا قَالَ فَأَتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا
 رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ
 رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهَمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَي دِرْهَمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ
 رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدِرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدِّرْهَمَيْنِ
 فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ

Artinya :

“Dari Anas bin Malik ra bahwa ada seorang lelaki Anshar yang datang menemui Nabi SAW dan dia meminta sesuatu kepada Nabi SAW. Nabi SAW bertanya kepadanya, “apakah di rumahmu tidak ada sesuatu?” lelaki itu menjawab “ada sepotong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk minum air”. Nabi SAW berkata, “kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku.” Lelaki itu datang membawanya. Nabi SAW bertanya, “siapa yang mau membeli barang ini?” salah seorang sahabat beliau berkata, “aku mau membelinya dengan harga dua dirham”. Maka Nabi SAW memberikannya kepada lelaki Anshar tersebut. (HR.Tirmidzi).⁹

e. Karakteristik Perbuatan Melawan Hukum Dalam Lelang

Menurut Purnama Sianturi dalam penelitiannya, ada beberapa karakteristik gugatan perbuatan melawan hukum dalam lelang, antara lain terkait :

- 1) Gugatan atas dasar kesalahan/ kelalaian debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi

⁹ Mardani, *Ayat-Ayat Dan Hadist Ekonomi Syariah* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2012) hal 192

perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga.

- 2) Gugatan atas dasar kesalahan/ kelalaian debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/ perjanjian yang cacat/ tidak sah, hak tanggungan.
- 3) Gugatan atas dasar kesalahan/ kelalaian institusi/ lembaga eksekusi, selaku kuasa undang-undang dari kreditur (Pengadilan Negeri, PUPN) meliputi perbuatan mengenai paksa/ penyitaan/ SP3N/ Pemblokiran.
- 4) Gugatan atas dasar kesalahan/ kelalaian sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi perbuatan pelelangan, harga tidak wajar, pengosongan.
- 5) Gugatas atas dasar kesalahan/ kelalaian lain-lain.¹⁰

3. Jaminan

a. Pengertian Jaminan

Kata “jaminan” dalam peraturan perundang-undangan dapat di jumpai pada Pasal 1131 KUH perdata dan penjelasan Pasal 8 Undang-undang perbankan 1992, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang di maksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari dua ketentuan di atas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan utang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasi.

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari

¹⁰ Purnama Triora Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Jakarta: Mandar Maju 2013) hal 167

1991 tentang jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.¹¹

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan bukan untuk dimiliki kreditur, karena perjanjian utang piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang. Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi utang, dengan cara sebagaimana peraturan yang berlaku, yaitu barang jaminan dijual lelang. Hasilnya untuk melunasi utang, dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitur.

Barang jaminan tidak selalu milik debitur, tetapi undang-undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barang dipergunakan sebagai jaminan utang debitur.¹²

b. Jenis Jaminan

Menurut hukum perdata terdapat 2 jenis jaminan kredit, yaitu

- 1) Jaminan perorangan (*personal guaranty*), yaitu jaminan seorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur. Jaminan ini dapat dilakukan tanpa sepengetahuan debitur. Menurut Prof. Soebekti, oleh karena tuntutan kreditur terhadap seorang penjamin tidak diberikan suatu *privilege* atau kedudukan istimewa dibandingkan atas tuntutan-tuntutan kreditur lainnya, maka jaminan perorangan ini tidak banyak dipraktikkan dalam dunia perbankan.
- 2) Hak Jaminan Kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*), yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditur dengan debiturnya,

¹¹ Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, (Jakarta, Kencana, cet 2, 2005) hal 73

¹² Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Djambatan, 1995) hal 56

ataupun antara kreditur dengan seorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur.

c. Pengikatan Jaminan

Untuk kepentingan bank, dalam hal menjamin pengembalian kredit yang diberikan, maka terhadap jaminan atau agunan yang diserahkan oleh debiturnya haruslah dilakukan pengikatan atau pembebanan hak tanggungan. Mengenai pengikatan jaminan atau lembaga jaminan ini, oleh Bank Indonesia dalam Surat Edarannya (SE-BI) No. 4/ 248/ UPPK/ PK tanggal 16 Maret 1972 disebutkan bahwa untuk benda-benda bergerak memakai lembaga jaminan fiducia dan gadai, dan untuk benda-benda tidak bergerak memakai lembaga jaminan hipotik dan *creditverband*. Dalam SE-BI No. 23/ 6/ UKU tanggal 28 februari 1991 disebutkan bahwa pengikatan agunan dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan perundang-undangan di sini berarti Hukum Positif Indonesia, termasuk peraturan perundang-undangan yang merupakan peninggalan kolonial. Dasar hukumnya adalah Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.¹³

d. Fungsi jaminan

Berdasarkan pada pengertian jaminan diatas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk menyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.¹⁴

¹³ H. Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia* (Yogyakarta, Andi, 2005) hal 64

¹⁴ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta, Kencana, cet 2, 2005),

4. Pembiayaan Bermasalah

a. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Dalam statistik Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia dijumpai istilah *Non Performing Financings* (NPF) atau dalam kamus Perbankan Syariah disebut *duyunun ma'dumah* yang diartikan sebagai “Pembiayaan non lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan macet”. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar (golongan III), diragukan (golongan IV), dan macet (golongan V).

Pembiayaan bermasalah tersebut, dari segi produktivitasnya (*performance*-nya), yaitu dalam kaitannya dengan kemampuannya menghasilkan pendapatan bagi bank, sudah berkurang/menurun dan bahkan mungkin sudah tidak ada lagi. Bahkan dari sisi bank, sudah tentu mengurangi pendapatan dan memperbesar biaya pencadangan, yaitu Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA). Sedangkan dari sisi nasional, mengurangi kontribusinya terhadap pembangunan dan pertumbuhan ekonomi.¹⁵

b. Penggolongan pembiayaan Bermasalah

Penggolongan kualitas pembiayaan, menurut Pasal 4 SK Direktur BI Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan lancar (*pass*), yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a) Pembayaran angsuran pokok
 - b) Memiliki mutasi rekening yang aktif
 - c) Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*)
- 2) Pembiayaan dalam perhatian khusus (*special mention*), apabila memenuhi kriteria:

¹⁵ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2012) hal 90

- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok yang belum melampaui 90 (Sembilan puluh) hari
 - b) Kadang-kadang terjadi cerukan
 - c) Mutasi rekening relatif renda
 - d) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan
 - e) Didukung oleh pinjaman baru.
- 3) Pembiayaan kurang lancer (*substandard*), yaitu apabila memenuhi kriteria:
- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 90 (Sembilan puluh)
 - b) Sering terjadi cerukan
 - c) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah
 - d) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari
 - e) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur
 - f) Dokumentasi pinjaman yang lemah.
- 4) Pembiayaan diragukan (*doubtful*), yaitu apabila memenuhi kriteria:
- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok yang melampaui 180 hari
 - b) Terjadi cerukan yang bersifat permanen
 - c) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari
 - d) Terjadi kapitalisasi bunga
 - e) Dokumentasi hukum lemah, baik untuk perjanjian pembiayaan/pengikatan jaminan.
- 5) Pembiayaan macet (*bad-debt*), yaitu apabila memenuhi kriteria:
- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari
 - b) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru

- c) Dari segi hukum/kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Penilaian kualitas pembiayaan juga diatur dalam peraturan BI atau PBI 7/2005 Pasal 12 Ayat (3) yaitu: (a) lancar, (b) Dalam perhatian khusus, (c) Kurang lancar, (d) Diragukan, atau (e), Macet. Penilaian kualitas pembiayaan khusus untuk debitur kecil, sesuai Pasal 35, hanya didasarkan atas ketetapan dalam pembayaran pokok utang. Ketentuan Pasal 35 tersebut kemudian diperbarui oleh Pasal 35 dari PBI 9/2007 yang antara lain menaikkan plafon Kredit UMKM khususnya usaha menengah hingga maksimal Rp 20 Miliar bagi bank yang mempunyai tingkat pengendalian risiko dengan predikat “sangat memadai” (*strong*) dan maksimal Rp 10 Miliar bagi bank yang mempunyai predikat “dapat diandalkan” (*acceptable*). Penilaian kualitas pembiayaan atas dasar ketepatan pembayaran pokok juga diterapkan terhadap debitur kecil dan menengah.¹⁶

c. Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah

1) Faktor-Faktor Intern Bank

Faktor-faktor intern bank yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah antara lain:

- a) Kemampuan dan naluri bisnis Analisis Pembiayaan belum memadai.
- b) Analisis Pembiayaan tidak memiliki integrasi yang baik.
- c) Para Anggota Komite Pembiayaan tidak mandiri.
- d) Pemutus Pembiayaan “takluk” terhadap tekanan yang datang dari pihak eksternal
- e) Pengawasan bank setelah pembiayaan diberikan tidak memadai

¹⁶ Iswi Hariyani, *Restrukturisasi Dan Penghapusan Kredit Macet* (Jakarta, PT Gramedia, 2010), hal 37

- f) Pemberian pembiayaan yang kurang cukup atau berlebihan jumlahnya dibandingkan dengan kebutuhan yang sesungguhnya
- g) Bank tidak memiliki sistem dan prosedur pemberian dan pengawasan pembiayaan yang baik
- h) Bank tidak mempunyai perencanaan pembiayaan yang baik
- i) Pejabat bank, baik yang melakukan analisi kredit maupun yang terlibat dalam keputusan pembiayaan, mempunyai kepentingan pribadi terhadap usaha/proyek yang dimintakan pembiayaan oleh calon nasabah
- j) Bank tidak mempunyai informasi yang cukup mengenai watak calon debitur.

2) Faktor-Faktor Intern Nasabah

Faktor-faktor intern nasabah yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah antara lain:

- a) Penyalahgunaan pembiayaan nasabah yang tidak sesuai dengan tujuan perolehannya
- b) Perpecahan diantara para pemilik/pemegang saham
- c) *Key person* dari perusahaan sakit atau meninggal dunia yang tidak dapat digantikan oleh orang lain dengan segera
- d) Tenaga ahli yang menjadi tumpuan proyek/perusahaan meninggalkan perusahaan
- e) Perusahaan tidak efisien, yang terlihat dari *overhead cost* yang tinggi sebagai akibat pemborosan.

3) Faktor-Faktor Ekstern Bank dan Nasabah

Faktor-faktor ekstren bank dan nasabah yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah:

- a) *Feasibility study* yang dibuat konsultan, yang menjadi dasar bank untuk mempertimbangkan pemberian pembiayaan, telah dibuat tidak benar

- b) Laporan yang dibuat oleh akuntan public yang menjadi dasar bank untuk mempertimbangkan pemberian pembiayaan, tidak benar
- c) Kondisi ekonomi/bisnis yang menjadi asumsi pada waktu pembiayaan diberikan berubah
- d) Terjadi perubahan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku menyangkut proyek atau sektor ekonomi nasabah
- e) Terjadi perubahan politik di dalam negeri
- f) Terjadi perubahan di negara tujuan ekspor dari nasabah
- g) Perubahan teknologi dari proyek yang dibiayai dan nasabah tidak menyadari terjadinya perubahan tersebut atau nasabah tidak segera melakukan penyesuaian
- h) Munculnya produk pengganti yang dihasilkan oleh perusahaan lain yang telah baik dan murah
- i) Terjadinya musibah terhadap proyek nasabah karena keadaan kahar (*fonce majeure*)
- j) Kurang kooperatifnya pihak perusahaan asuransi, yang tidak cepat memenuhi tuntutan ganti rugi nasabah yang mengalami musibah.¹⁷

5. Murabahah

a. Pengertian Murabahah

Jumhur ulama sepakat bahwa jual beli itu ada empat macam: yaitu jual beli *musawamah* (tawar menawar), jual beli *murabahah* (memperoleh keuntungan), jual beli *wadiah*, jual beli *tawliyah*. Dari empat macam jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah, yaitu: *bay'al-murabahah*, *bay' al-salam*, dan *bay'*

¹⁷ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2012) hal 93

al-istisna. Jual beli murabahah secara etimologi berarti saling mengambil laba.

Menurut istilah bahwa Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam murabahah penjual harus memberitahu harga pokok produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan, misalnya, si fulan membeli unta 30 dinar, biaya-biaya yang dikeluarkan 5 dinar, maka ketika menawarkan untanya, ia mengatakan: saya menjual unta ini 50 dinar, saya mengambil keuntungan 15 dinar.¹⁸

Sedangkan menurut Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan defenisi tentang murabahah dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d. menurut penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d tersebut, yang dimaksud dengan “Akad Murabahah” adalah Akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembel membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.¹⁹

b. Rukun dan Syarat Murabahah

- 1) Penjual, dengan syarat penjual memberitahu biaya modal kepada pembeli (nasabah), dan penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian, serta penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 2) Pembeli, memahami kontrak yang telah disepakati bersama dan tidak ada unsur merugikan bagi pembeli.
- 3) Barang yang dibeli, tidak cacat dan sesuai dengan kesepakatan bersama.

¹⁸ Abul Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Depok: PT RajaGrafindo Perdasa, 2017) hal 54

¹⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta, Kencana, 2014), hal 193

- 4) Akad/*sighat*, kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan, dan kontrak harus bebas dari riba.
- 5) Secara prinsip, jika syarat penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah, penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembeli, dan penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembeli dilakukan secara utang tidak dipenuhi, maka pembeli mempunyai pilihan:
 - a) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
 - b) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
 - c) Membatalkan kontrak

Jual beli secara *murabahah* di atas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, sistem yang digunakan adalah *murabahah* kepada pemesan pembelian (KPP). Hal ini dinamakan demikian karena isi penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.

c. Landasan Hukum Murabahah

Pembiayaan murabahah mendapatkan pengaturan dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Pengaturan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2009 tentang Perbankan Syariah, yakni Pasal 19 ayat (1) yang intinya menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi, antara lain: menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad murabahah, akad salam, akad istishna, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Disamping itu, pembiayaan murabahah juga telah diatur dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pada tanggal 1 April 2000 yang intinya menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.²⁰

d. Skema Pembiayaan Murabahah

Adapun prosedur pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah ditunjukkan dalam skema berikut.



Gambar 2.1

Skema Pembiayaan Murabahah

Penjelasan skema akad murabahah yaitu pihak bank dan nasabah melakukan negosiasi dan setuju dengan persyaratan yang telah ditentukan kemudian bank melakukan akad jual beli dengan menggunakan akad murabahah dengan nasabah lalu bank membelikan barang yang dipesan oleh nasabah ke *supplier/* penjual. kemudian bank akan mengirim barang kepada nasabah dan melakukan serah terima barang selanjutnya nasabah memberikan uang muka dan mencicil

²⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajamada University Press, 2009) hal 109

pembayaran sesuai yang sudah disepakati oleh pihak bank dan nasabah.

B Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul penelitian	Persamaan	Perbedaan	Kesimpulan
1	Aris Surono	Proses Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah Pada Akad Murabahah Di PT BPRS Muamalat Harkat Kecamatan Sukaraja	Pada penelitian terdahulu sama-sama membahas tentang proses pelelangan jaminan pembiayaan bermasalah pada akad murabahah.	Pada penelitian terdahulu tidak menjelaskan berapa pembiayaan bermasalah yang sampai ke proses pelelangan sedangkan pada penelitian ini mencantumkan data pembiayaan bermasalah serta pembiayaan bermasalah yang sampai ke proses pelelangan, waktu dan tempat penelitian dilakukan di	Usaha yang dilakukan PT BPRS Muamalat Harkat dalam Menangulangi Resiko Barang Jaminan a. Menilai ulang objek atau barang jaminan ini laku dijual atau tidak, dan mencari pembelinya. b. Pihak bank bisa memperpanjang jangka waktu pembiayaan. Dalam hal ini debitur memberikan keringanan dalam

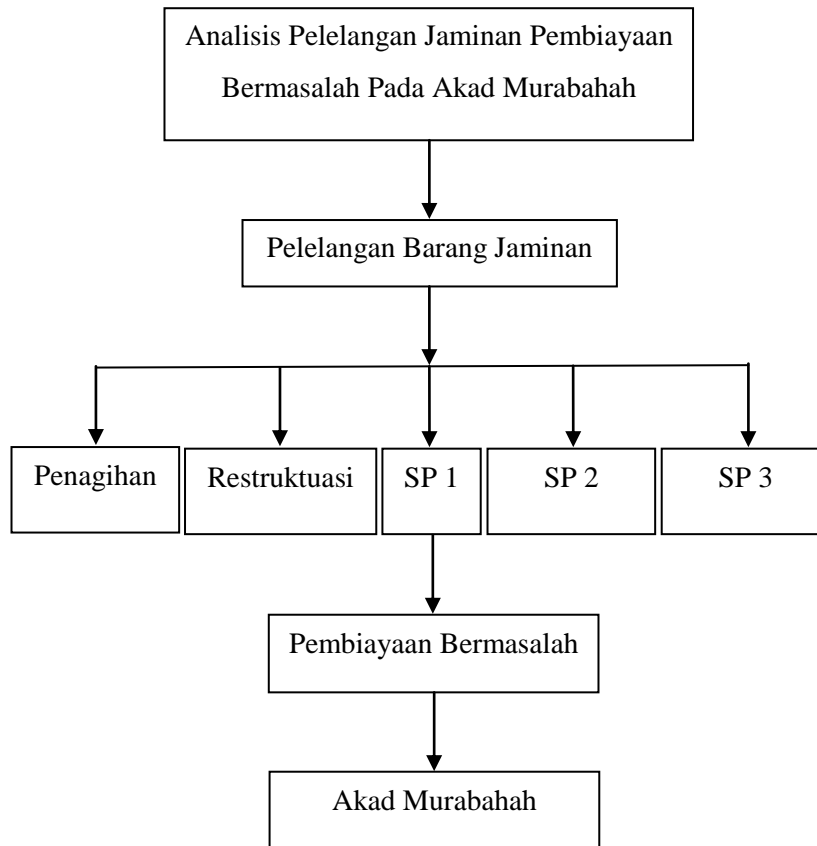
				tempat yang berbeda.	masalah jangka waktu pembiayaan misalnya perpanjangan waktu dari 6 bulan menjadi satu tahun sehingga debitur mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya.
2	Azmia May Ulya	Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui lelang Eksekusi Di Bank Syariah Bukopin Kc Sidoarjo	Pada penelitian terdahulu sama-sama membahas tentang pelelangan barang jaminan untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah.	Pada penelitian terdahulu membahas pelelangan barang jaminan disemua akad yang digunakan di lembaga keuangan terkait, sedangkan penelitian ini hanya membahas proses	Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui lelang Eksekusi Di Bank Syariah Bukopin Kc Sidoarjo dapat disimpulkan sebagai berikut: 1. Penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo diselesaikan dengan melakukan restrukturisasi

				<p>pelelangan jaminan pembiayaan bermasalah pada akad murabahah, waktu dan tempat penelitian dilakukan di tempat yang berbeda.</p>	<p>pembiayaan berupa <i>reschedule</i>, <i>restructure</i>, atau <i>reconditioning</i> dahulu sebelum akhirnya jaminan pembiayaan tersebut disita dan menjadi AYDA (Agunan yang diambil alih).</p> <p>2. implementasi penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang eksekusi di bank syariah bukopin kc sidoarjo dilakukan menurut kebijakan bank syariah bukopi kc sidoarjo dalam aturan secara normatinya, yang dilelang melalui KPKNL dengan cara parate</p>
--	--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

					eksekusi ini hanyalah rumah atau bangunan dalam kondisi kosong (tidak berpenghuni).
3	Reza Fahmi	Pelelangan Objek Jaminan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandah Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara Dan Lelang Dalam Perspektif <i>BAl' AL-MUZAYYA DAH</i>	Pada penelitian terdahulu sama-sama membahas pelelangan barang jaminan pada akad murabahah untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah.	Pada penelitian terdahulu tidak mencantumkan data pembiayaan bermasalah yang sampai ke proses pelelangan sedangkan pada penelitian ini mencantumkan data pembiayaan bermasalah serta pembiayaan bermasalah yang sampai ke proses pelelangan.	1. Jaminan nasabah debitur harus dikuasai oleh bank baik dalam bentuk hak tanggungan maupun vidusia. Penguasaan objek jaminan tersebut penting untuk standar kehati-hatian atas semua resiko yang muncul dalam pembiayaan murabahah yang disarankan oleh manajemen bank syariah. 2. Sistem penawaran pada pelelangan

					objek jaminan yang di berlakukan oleh bank BSM cabang Banda Aceh dilakukan melalui mekanisme yang ditetapkan oleh Negara yaitu melalui Badan Lelang yang ditunjuk untuk memfasilitasi penjualan aset milik negara termasuk aset yang dimiliki nasabah debitur yaitu KPKNL (kantor pelelangan kekayaan negara dan lelang).
--	--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

C Alur Penelitian



Gambar 2.2
Alur Penelitian

Untuk mendekati permasalahan yang akan dianalisis pada permasalahan penelitian maka perlu dibuat alur penelitian sebagai dasar pemikiran penelitian ini. Alur yang dimaksud akan lebih mengarahkan peneliti untuk menemukan data dan informasi dalam penelitian guna memecah masalah yang telah dipaparkan sebelumnya.

Alur penelitian yang berjudul Analisis Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah pada akad murabahah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso di mulai dengan menggali informasi dari bagian Penyelamatan Pembiayaan di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso, Pelelangan barang jaminan disini merupakan langkah terakhir yang diambil Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso untuk

mengatasi pembiayaan bermasalah. Sebelum masuk ke proses pelelangan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso selalu menggunakan cara cara musyawarah mufakat untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah cara cara yang dilakukan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso untuk Menyelesaikan pembiayaan bermasalah meliputi (1) Penagihan, (2) Restrukturisasi atau penjadwalan ulang jangka waktu pembayaran, (3) Surat Peringatan 1, (4) Surat Peringatan 2. (5) Surat Peringatan 3. Hal itulah yang dilakukan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso untuk Menyelesaikan pembiayaan bermasalah pada akad murabahah.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah dari pada melihat permasalahan untuk penelitian generalisasi metode penelitian ini lebih suka menggunakan teknis analisis mendalam, yaitu mengkaji masalah secara kasus perkasus karena metodologi kualitatif yakin bahwa sifat suatu masalah satu akan berbeda dengan sifat dari masalah lainnya. Tujuan dari metodologi ini bukan suatu generalisasi tetapi pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah. Penelitian kualitatif berfungsi memberikan kategori substantif dan hipotesis penelitian kualitatif.¹

Penelitian kualitatif ini menggunakan teknis analisis data secara Deskriptif yang merupakan teknik analisis yang dipakai untuk menganalisis data dengan mendeskripsikan atau menggambarkan data data yang sudah dikumpulkan seadanya tanpa ada maksud membuat generalisasi dari hasil penelitian.²

B. Lokasi Dan Waktu Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian ini berada di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso. Alasan dipilihnya lokasi ini adalah karena masalah yang akan diteliti oleh penulis sesuai dengan apa yang terjadi di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan Katamso.

¹ Nur Ahmadi Bi Rahmani, *Metodologi Penelitian Ekonomi* (Medan: UIN-SU, 2016) hal

² *Ibid* hal 79

2. Waktu Penelitian

Dalam penelitian ini waktu yang diperlukan dalam penyusunan proposal berlangsung pada bulan Juni 2020 sampai dengan selesai.

C. Subjek Penelitian

Subjek Penelitian merupakan sumber data yang diminta informasinya sesuai dengan masalah penelitian. Adapun yang dimaksud sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh.³

Didalam penelitian ini yang menjadi subjek penelitian adalah bagian Penyelamatan Pembiayaan yang terdiri dari pimpinan seksi dan pelaksana madya penyelamatan pembiayaan dikarenakan bagian penyelamatan pembiayaan merupakan seksi yang menangani masalah pembiayaan bermasalah dan proses pelelangan jaminan.

D. Objek Penelitian

Objek penelitian merupakan sesuatu yang akan diteliti dalam penelitian ini yang menjadi objek adalah pelelangan jaminan bermasalah pada akad murabahah.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan sesuatu yang amat penting dan strategi kedudukannya dalam suatu kegiatan penelitian. Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan data primer dan teknik pengumpulan data sekunder.

³ Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineke Cipta, 2002) hal 107

1. Teknik Pengumpulan Data Primer

Data primer merupakan data yang secara khusus dikumpulkan untuk kebutuhan riset yang sedang berjalan.⁴ Data yang diperoleh merupakan data dari hasil penelitian lapangan dengan melalui wawancara langsung antara pihak Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan dibagian Penyelamatan Pembiayaan. Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan cara :

a. Metode Wawancara

Metode wawancara merupakan cara pengumpulan data dengan cara menanyakan sesuatu kepada seorang responden caranya adalah dengan bercakap-cakap secara tatap muka.⁵ Dalam penelitian ini wawancara dilakukan dengan bagian Penyelamatan Pembiayaan di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso yaitu pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang akan diteliti oleh penulis.

2. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data tetapi melalui pihak kedua setelah data primer. Dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan menggunakan data sekunder melalui sumber tertulis, website, buku, serta dokumen yang dapat membantu ketersediaan data yang relevan untuk mendukung jalannya penelitian ini.

F. Teknik Analisis Data

Untuk mendukung hasil penelitian diperlukan adanya teknik analisis data, teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian kualitatif mencakup reduksi data, Triangulasi Data dan mengambil kesimpulan dan verifikasi. Dari hasil analisis data itulah kemudian dapat

⁴ Nur Achmad Budi Yulianto, *et.al*, *Metodelogi penelitian Bisnis* (Malang: Polinema Press, Politeknik Negeri Malang, 2016) hal 37

⁵Nur Ahmadi Bi Rahmani, *Metodologi Penelitian Ekonomi* (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2016) hal 52

ditarik kesimpulan. Berikut adalah teknik analisis data yang digunakan oleh peneliti :

1. Reduksi Data

Langkah reduksi data melibatkan beberapa tahap. Tahap pertama melibatkan langkah-langkah editing, pengelompokkan, dan meringkas data. Pada tahap kedua, peneliti menyusun kode-kode dan catatan-catatan mengenai berbagai hal, termasuk yang berkenaan dengan aktifitas serta proses-proses sehingga peneliti dapat menemukan tema-tema. Kelompok-kelompok dan pola-pola data. Catatan yang dimaksudkan disini tidak lain adalah gagasan-gagasan atau ungkapan yang mengarah pada teorisasi berkenaan dengan data yang ditemui. Catatan mengenai data atau gejala tertentu dapat dibuat sepanjang satu kalimat, satu paragraf, atau mungkin beberapa paragraf. Kemudian pada tahap terakhir dari reduksi data, peneliti menyusun rancangan konsep-konsep serta penjelasan-penjelasan berkenaan dengan tema, pola, atau kelompok-kelompok bersangkutan. Dalam komponen reduksi data ini kelihatan bahwa peneliti akan mendapatkan data yang sangat sulit untuk diidentifikasi pola serta temanya, atau mungkin kurang relevam untuk tujuan penelitian sehingga data-data bersangkutan terpaksa harus disimpan dan tidak termasuk yang akan di analisis.⁶

2. Triangulasi Data

Komponen kedua yakni Triangulasi Data yaitu teknik yang digunakan peneliti sebagai teknik untuk mengecek keabsahan data. Dimana triangulasi ialah memotret fenomena tunggal dari sudut pandang yang berbeda-beda akan memungkinkan diperoleh tingkat kebenaran Yng handal. Karena itu, triangulasi ialah usaha mengecek kebenaran data atau informasi yang diperoleh peneliti dari berbagai sudut pandang yang

⁶ Pawito, *Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Lkis Yogyakarta 2007) hal 104

berbeda dengan cara mengurangi sebanyak mungkin perbedaan yang terjadi pada saat pengumpulan analisis data.

Triangulasi menjadi sangat penting dalam penelitian kualitatif, karena triangulasi dapat meningkatkan kedalaman pemahaman peneliti baik mengenai fenomena yang diteliti maupun konteks dimana fenomena itu muncul. Bagaimana pun, pemahaman yang mendalam atas fenomena yang diteliti merupakan nilai yang harus diperjuangkan oleh setiap peneliti kualitatif. Sebab, penelitian kualitatif lahir untuk menangkap arti atau memahami gejala, peristiwa, fakta, kejadian, realitas, atau masalah tertentu mengenai peristiwa sosial dan kemanusiaan dengan kompleksitasnya secara mendalam, dan bukan untuk menjelaskan hubungan antar variabel atau membuktikan sebab akibat atau korelasi dari suatu masalah tertentu kedalaman pemahaman akan diperoleh hanya jika data cukup kaya, dan berbagai perspektif digunakan untuk memotret sesuatu fokus masalah secara komprehensif.

3. Mengambil Kesimpulan Dan Verifikasi

Pada komponen terakhir, yakni penarikan dan pengujian kesimpulan, peneliti pada dasarnya menimplementasikan prinsip induktif dengan mempertimbangkan pola-pola data yang ada dan atau kecenderungan dari penyajian data yang telah dibuat. Ada kalanya kesimpulan telah tergambar sejak awal, namun kesimpulan final tidak pernah dapat dirumuskan secara memadai tanpa peneliti menyelesaikan analisis seluruh data yang ada. Peneliti dalam kaitan ini masih mengkonfirmasi, mempertajam, atau mungkin merevisi kesimpulan-kesimpulan yang telah dibuat untuk sampai pada kesimpulan final berupa proposal ilmiah mengenai gejala atau realitas yang diteliti.⁷

⁷ Pawito, Op, Cit hal 104

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan

1. Sejarah Perusahaan Bank Sumut Syariah

Gagasan dan wacana untuk mendirikan Unit usaha Syariah sebenarnya telah berkembang cukup lama dikalangan *stakeholder* PT. Bank Sumut, khususnya direksi dan komisarisnya, yaitu sejak dikeluarkannya UU No.10 Tahun 1998 yang memberikan kesempatan bagi bank konvensional untuk mendirikan Unit Usaha Syariah. Pendirian Unit Usaha Syariah juga didasarkan pada khultur masyarakat Sumatera Utara yang religious, khususnya Umat Islam yang semakin sadar akan pentingnya menjalankan ajarannya dalam semua aspek kehidupan, termasuk dalam bidang ekonomi.

Komitmen untuk mendirikan Unit Usaha Syariah semakin menguat seiring dikeluarkannya fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang menyatakan bunga haram. Tentunya, fatwa ini mendorong keinginan masyarakat muslim untuk mendapatkan layanan jasa-jasa perbankan berdasarkan prinsip-prinsip Syariah. Dari hasil survey yang dilakukan 8 (Delapan) kota di Sumatera Utara, menunjukkan bahwa minta masyarakat terhadap pelayanan Bank Syariah cukup tinggi yaitu mencapai 70% untuk tingkat ketertarikan dan diatas 50% untuk keinginan mendapatkan pelayanan perbankan syariah.

Atas dasar ini, dan komitmen PT. Sumut terhadap pengembangan layanan perbankan syariah maka pada tanggal 04 November 2004 PT. Bank Sumut membuka Unit Usaha Syariah dengan 2 (dua) kantor Cabang Syariah yaitu Kantor Cabang Syariah Medan dan Kantor Cabang Syariah Padang Sidempuan.

Visi dan Misi Unit Usaha Syariah haruslah mendukung Visi dan Misi PT Bank Sumut secara umum, atas dasar itu ditetapkan Visi unit usaha syariah yaitu “meningkatkan keunggulan PT Bank Sumut dengan

memberikan pelayanan lebih luas berdasarkan prinsip-prinsip syariah sehingga mendorong partisipasi masyarakat secara luas dalam pembangunan daerah guna mewujudkan masyarakat yang sejahtera”. Sedangkan Misinya adalah “Meningkatkan posisi PT Bank Sumut melalui prinsip layanan perbankan syariah yang aman, adil dan saling dapat berperan lebih besar sesuai dengan visi dan misinya lebih menguntungkan dikelola secara profesional.”¹

2. Visi, Misi dan Logo Bank Sumut Syariah

Adapun Visi dan Misi Bank Sumut Syariah adalah:²

a. Visi Perusahaan

Adapun Visi dari PT Bank Sumut adalahh menjadi bank andalan bagi masyarakat, membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian dan membangun daerah disegala bidang serta sebagai dalam satu sumber pendapatan daerah dalam rangka peningkatan taraf hidup rakyat.

b. Misi Perusahaan

Adapun Misi dari PT. Bank Sumut adalah mengelola dana pemerintah dan masyarakat serta professional yang didasarkan pada prinsip-prinsip Compliance (Kepatuhan).

c. Logo Bank Sumut Syariah



Gambar 4.1

Logo Bank Sumut Syariah

¹ <https://www.banksumut.co.id> diakses pada tanggal 05 oktober 2020

² *Ibid*

Bentuk logo menggambarkan dua elemen dalam bentuk huruf “U” yang saling berkaitan *ber-sinergy* membentuk huruf “S” yang merupakan kata awal “Sumut”. Sebuah penggambaran bentuk kerjasama yang sangat erat antara Bank Sumut dengan masyarakat Sumatera Utara sebagaimana visi Bank Sumut. Warna *orange* sebagai symbol satu huruf untuk terus maju yang dilakukan dengan energik yang di padu dengan Biru yang sportif dan professional sebagaimana misi Bank Sumut.

Warna putih sebagai ungkapan ketulusan hati untuk melayani sebagaimana statemen Bank Sumut. Jenis huruf “*palatino bold*” sederhana dan mudah dibaca. Penulis Bank dengan Huruf kecil dan Sumut dengan huruf capital guna lebih mengedapkan Sumatera Utara, sebagai gambaran keinginan dan dukungan untuk membangun dan membesarkan Sumatera Utara.

3. Produk Bank Sumut Syariah

Adapun produk yang tersedia di Bank Sumut Syariah adalah:³

a. Produk Penghimpunan Dana (*funding*)

1) Produk Wadiah

a) Tabungan iB Martabe (Marwah)

Merupakan tabungan yang dikelola berdasarkan prinsip *Wadiah Yad-Dhamanah* yang merupakan titipan murni dengan seizin pemilik dana (*shahibul mal*), bank dapat mengelolanya di dalam operasional bank untuk mendukung sector rill, menjamin bahwa dana tersebut dapat ditarik setiap saat oleh pemilik dana.

³ <https://www.banksumut.co.id> diakses pada tanggal 05 oktober 2020

b) Simpanan Giro Wadiah

Merupakan produk penyimpanan dana yang menggunakan prinsip *wadiah Yad-Dhammah* (titipan murni). Pada produk ini nasabah menitipkan dana dan bank akan menggunakan dana tersebut dengan prinsip syariah dan menjamin akan mengembalikan titipan tersebut secara utuh bila sewaktu-waktu nasabah membutuhkannya.

2) Produk Mudharabah

a) Tabungan iB Martabe Bagi Hasil (*Marhamah*)

Merupakan produk penghimpunan dana yang dalam pengelolannya menggunakan prinsip *Mudharabah Mutalaqah*, yaitu investasi yang dilakukan oleh nasabah sebagai pemilik dana (*sahahibul mal*) dan bank sebagai pihak bebas tanpa pembatasan dari pemilik dana menyalurkan dana nasabah tersebut dalam bentuk pembiayaan kepada usaha-usaha yang menguntungkan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

3) Deposito iB Ibadah

Merupakan produk yang sistem pengelolaannya berdasarkan prinsip *Mutlalah*. Prinsip sama dengan tabungan *marhamah*, akan tetapi dana yang disimpan oleh nasabah hanya dapat ditarik berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan dengan bagi hasil dan keuntungan yang telah disepakati bersama..

4) Tabungan makbul

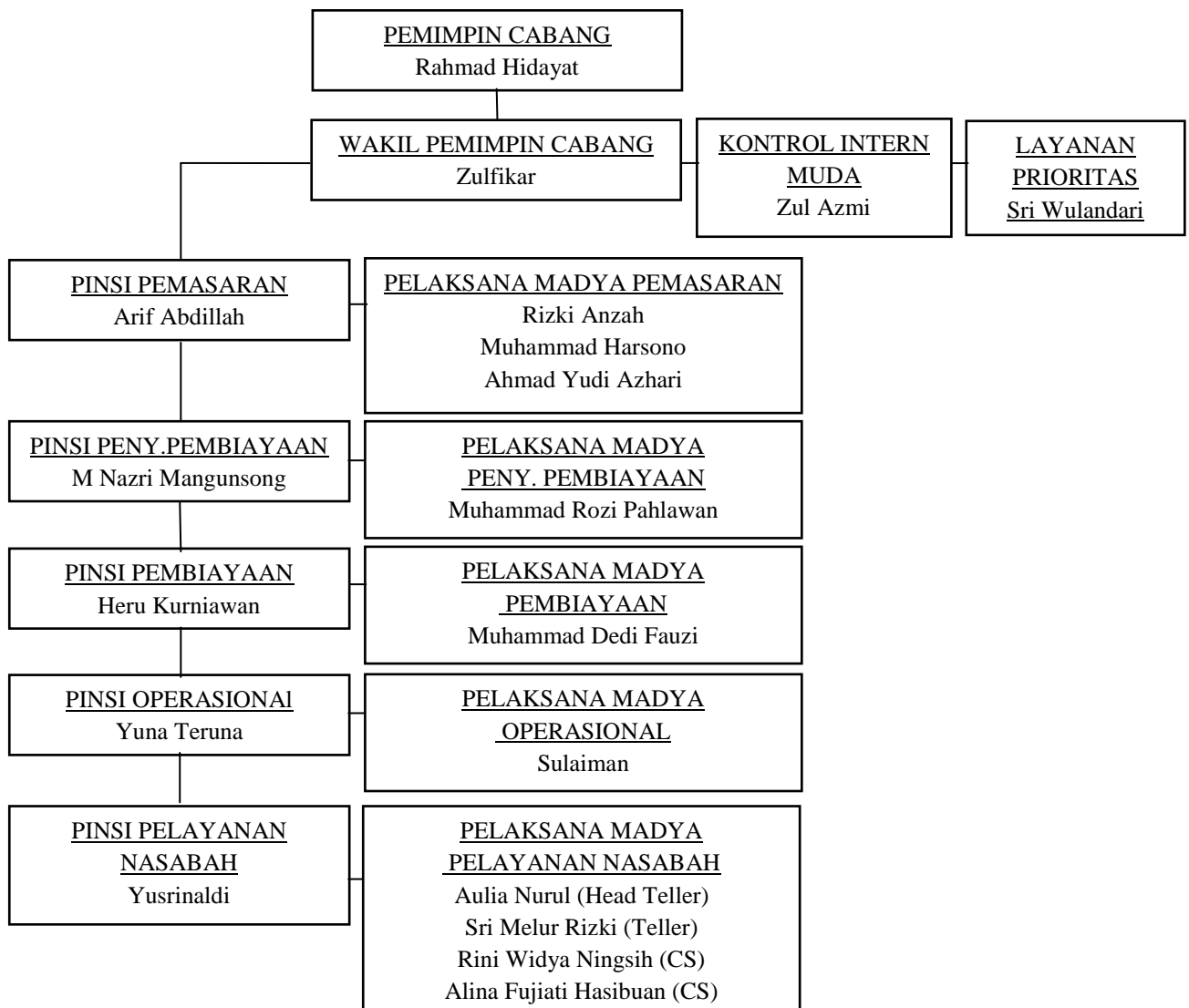
Merupakan tabungan khusus PT. Bank Sumut sebagai sarana BPHI (Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji) penabung perorangan secara bertahap ataupun sekaligus dan tidak dapat melakukan transaksi penarikan.

b. Produk Penyaluran Dana (*Lending*)

Adapun produk Bank Sumut Syariah Cabang Syariah Medan Katamso yang bersifat menyalurkan dana adalah :

- 1) Pembiayaan dengan Akad Jual Beli (Murabahah)
- 2) Pembiayaan dengan sistem Bagi Hasil (Mudharabah)
- 3) Pembiayaan Musyarakah
- 4) Pinjaman (Qardh) dengan gadai emas iB

4. Struktur Organisasi Perusahaan



Gambar 4.2

Struktur Organisasi PT. Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso

5. Pembagian Tugas Dan Tanggung Jawab⁴

a. Pimpinan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso

Tanggung jawab :

- 1) Pencapaian program kerja kantor capem syariah.
- 2) Kelayakan dan kualitas pembiayaan yang diberikan.
- 3) Pengeluaran biaya yang terjadi kantor capem syariah.
- 4) Disiplin kerja pejabat dan pegawai dilingkungan kantor capem syariah.
- 5) Kerahasiaan dan keselamatan dokumen arsip serta seluruh kelayakan perusahaan yang berada dilingkungan kantor capem syariah.

b. Wakil pimpinan

Tanggung jawab :

- 1) Membantu pimpinan capem syariah.
- 2) Mengajukan rencana anggaran, investasi, inventaris untuk seksi operasional yang akan dituangkan kedalam rencana kerja anggaran tahunan bank.
- 3) Menyusun program kerja, seksi operasional sehubungan dengan upaya pencapaian target rencana kerja dan melakukan pemantauan serta mengevaluasi pelaksanaannya.
- 4) Menindaklanjuti hasil temuan dan atau rekomendasi dari control intren atau satuan pemeriksaan internal kepada wakil pimpinan cabang syariah.
- 5) Mengkoordinir pembuatan perhitungan ongkos yang masih harus di bayar pada akhir tahun buku.

⁴ <https://www.banksumut.co.id> diakses pada tanggal 05 oktober 2020

c. Seksi Pemasaran

Tanggung Jawab :

- 1) Pencapaian target penghimpunan dana, pembiayaan, pembiayaan produk jasa bank dan pembiayaan syariah.
- 2) Kelayakan dan kualitas pembiayaan yang diberikan.
- 3) Pemahaman dan kepatuhan melaksanakan pekerjaan sesuai dengan standar operasional prosedur dilingkungan pegawai seksi pemasaran.
- 4) Kerahasiaan dan keselamatan dokumen, arsip serta seluruh kekayaan perusahaan yang berada di lingkungan seksi pemasaran.

d. Seksi ADM dan penyelamatan pembiayaan

Tanggung jawab :

- 1) Mengajukan rencana anggaran, investasi, inventaris seksi Adm dan penyelamatan pembiayaan.
- 2) Menyusun program kerja seksi Adm dan penyelamatan pembiayaan sehubungan dengan upaya pencapaian target rencana kerja dan melakukan pemantauan serta mengevaluasi pelaksanaannya.
- 3) Menyusun jadwal kunjungan tim penyelamatan pembiayaan dan mengkoordinir penangihan tunggakan pembiayaan.
- 4) Membuat surat peringatan dan surat panggilan kepada debitur pembiayaan non lancar.

e. Teller

Tanggung Jawab :

- 1) Melayani penyetoran dan pembayaran tunai sehubungan transaksi.
- 2) Melakukan pembayaran dan penerimaan yang berhubungan dengan pembayaran biaya Bank, personalia dan umum melalui counter Bank

- 3) Menyusun daftar penerimaan dan pengeluaran uang tunai dan melakukan pencocokan saldo dengan fisik uang dan saldo pada neraca harian.

f. Costumer Service

Tanggung Jawab :

- 1) Memberikan pelayanan kepada nasabah yang berkaitan dengan pembukaan rekening tabungan, giro, pembukaan deposito, permohonan nasabah yang lainnya.
- 2) Menerima, melayani dan mengatasi permasalahan yang disampaikan nasabah sehubungan dengan ketidakpuasan nasabah atas pelayanan yang diberikan oleh pihak Bank.
- 3) Mengadministrasi daftar hitam Bank Indonesia dan daftar rehabilitasi nasabah serta file nasabah.
- 4) Mengadministrasi resi permintaan dan pengembalian buku cek dan bilyet giro serta surat kuasa.
- 5) Memberikan informasi tentang saldo dan mutasi nasabah.
- 6) Mengadministrasi buku cek, bilyet giro dan buku tabungan.
- 7) Memperkenalkan dan menawarkan produk dan jasa yang adadan yang baru sesuai dengan keinginan dan kebutuhan nasabah.

B. Hasil Penelitian

1. Proses Pelelangan Barang Jaminan Yang Dilakukan Oleh PT Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan kepada pihak Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso, yaitu wawancara yang dilakukan kepada bapak Muhammad Rozi Pahlawan selaku Pelaksana Madya Devisi Penyelamatan Pembiayaan pada tanggal 5 Oktober 2020 dengan pertanyaan :

- a. Bagaimana Proses Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso?

Pertanyaan tersebut dijawab oleh bapak Muhammad Rozi Pahlawan selaku Pelaksana Madya Divisi Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso yang mengatakan “ *Proses pelelangan merupakan jalan terakhir dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah, langkah pertama yang dilakukan pihak Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso yaitu melakukan penagihan kepada nasabah, apabila langkah penagihan tidak berhasil maka Bank Sumut Syariah cabang medan katamso melalui divisi penyelamatan pembiayaan melakukan langkah restrukturisasi yaitu penjadwalan ulang jangka waktu pembiayaan apabila langkah tersebut tidak berhasil maka bank akan menyelesaikan pembiayaan bermasalah melalui proses pelelangan diawali dengan membentuk tim lelang yang ditunjuk oleh pemimpin kantor cabang yang bertanggung jawab atas berjalannya proses pelelangan kemudian mempersiapkan berkas-berkas pengajuan lelang eksekusi kepada pihak KPKNL apabila KPKNL menyetujui pengajuan permohonan lelang maka KPKNL akan menentukan jadwal lelang untuk mencari calon pembeli.*⁵

Di dalam melakukan proses pelelangan tentu ada biaya biaya yang harus dikeluarkan agar proses pelelangan berjalan dengan baik. Untuk mengetahui pembebanan biaya biaya yang dikeluarkan saat proses pelelangan penulis melakukan wawancara dengan Bapak Muhammad Rozi Pahlawan selaku Pelaksana Madya Penyelamatan Pembiayaan dengan pertanyaan:

- b. Bagaimana Pembebanan biaya biaya proses pelelangan di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso?

⁵ Muhammad Rozi Pahlawan, Pelaksanaan Madya Penyelamatan Pembiayaan Bank Sumut Syariah Medan Katamso, wawancara di Medan, tanggal 05 oktober 2020

Pertanyaan tersebut kemudian dijawab oleh Bapak Muhammad Rozi pahlawan yang mengatakan *“dalam melakukan proses pelelangan pembebanan biaya biaya dibagi sesuai porsi masing masing artinya ada biaya yang dibebankan kepada pihak Bank ataupun bagi pemenang lelang biaya yang biasa di bebaskan antara lain pajak jual beli.”*

Pelelangan merupakan jalan terakhir bagi pihak Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah seperti apa yang penulis tanyakan saat melakukan wawancara dengan Muhammad Rozi Pahlawan selaku pelaksana madya penyelamatan pembiayaan dengan pertanyaan :

- c. Apakah ada cara lain penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso selain melalui pelelangan?

Pertanyaan tersebut di jawab oleh bapak Muhammad Rozi Pahlawan selaku pelaksana madya penyelamatan pembiayaan dengan mengatakan *“ langkah yang dilakukan divisi penyelamatan pembiayaan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang pertama adalah melakukan penangihan yaitu dengan cara melakukan musyawarah kepada nasabah apakah nasabah masih mampu memenuhi kewajibannya atau tidak, langkah yang kedua dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah adalah dengan cara melakukan restrukturasi yaitu melakukan perubahan jangka waktu pembiayaan, dan merubah akad pembiayaan, apabila langkah kedua tidak berhasil atau tidak ada itikad baik dari nasabah untuk untuk memenuhi kewajibannya maka langkah terakhir yang di ambil oleh pihak Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso adalah melakukan lelang hak tanggungan terhadap jaminan yang sudah diserahkan oleh nasabah.”*

2. Kategori Pembiayaan Bermasalah Pada Proses Pelelangan di PT Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan kepada pihak Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso, yaitu wawancara yang dilakukan kepada bapak Muhammad Rozi Pahlawan selaku pelaksana madya penyelamatan pembiayaan dengan pertanyaan

- a. Bagaimana penerapan kategori kategori dalam pembiayaan bermasalah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso?

Pertanyaan tersebut kemudian dijawab oleh bapak Muhammad Rozi Pahlawan selaku pelaksana madya penyelamatan pembiayaan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso yang mengatakan *“ada beberapa kategori dalam penerapan sebuah pembiayaan, yang pertama kategori lancar, yang kedua kategori dalam perhatian, yang ketiga kategori kurang lancar, yang ke empat kategori diragukan dan yang kelima kategori pembiayaan macet. Dalam sebuah pembiayaan yang dapat dikatakan sebagai pembiayaan bermasalah yaitu pembiayaan yang sudah tergolong dalam kategori yang ketiga yaitu pembiayaan dalam kategori kurang lancar dimana nasabah sudah tidak memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu 90 sampai 120 hari, apabila dalam jangka waktu 120 sampai 180 hari nasabah juga tetap tidak memenuhi kewajibannya maka pembiayaan tersebut sudah dikategorikan pembiayaan bermasalah kategori yang ke empat yaitu kategori diragukan, dan apabila dalam jangka waktu diatas 180 hari nasabah tetap tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya maka pembiayaan tersebut sudah termasuk dalam pembiayaan bermasalah kategori kelima yaitu kategori pembiayaan macet.*

3. Kendala Yang Dihadapi Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso Dalam Melakukan Proses Pelelangan

Dalam menjalankan proses pelelangan tidak jarang pihak Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso mengalami beberapa masalah dalam melakukan proses pelelangan seperti wawancara yang penulis lakukan kepada bagian penyelamatan pembiayaan melalui Pelaksana Madya Penyelamatan Pembiayaan yaitu bapak Muhammad Rozi Pahlawan dengan pertanyaan:

- a. Apa saja kendala yang dihadapi Bank Sumut Syariah cabang Medan Katamso dalam melakukan Proses Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah?

Pertanyaan tersebut kemudian dijawab oleh Muhammad Rozi Pahlawan dengan mengatakan *“kendala yang biasanya terjadi saat proses pelelangan yaitu sulitnya mencari pembeli dari barang jaminan yang dilelang, biasanya terjadi karena pembeli merasa takut terjadi permasalahan dengan pemilik jaminan sebelumnya apabila membeli jaminan dari proses pelelangan selain itu harga jual yang cukup tinggi juga merupakan faktor yang membuat sulitnya mencari pembeli barang yang akan dilelang hal ini dikarenakan apabila pembeli barang membeli barang jenis yang sama diluar pelelangan mereka bisa melakukan negosiasi dengan pemilik barang untuk menemukan harga yang cocok untuk barang tersebut, permasalahan lain yang biasanya muncul pada saat proses pelelangan yaitu adanya perlawanan hukum dari pihak nasabah yang jaminannya akan di lelang.”*⁶

Hasil wawancara yang peneliti lakukan kepada bagian Penyelamtan pembiayaan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso diperkuat oleh pernyataan bapak Heru Kurniawan selaku Pimpinan Divisi legal dan Admin Pembiayaan saat diwawancarai oleh penulis dengan pertanyaan :

- b. Apa saja faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah?

⁶ *ibid*

Pertanyaan tersebut kemudian dijawab oleh Heru Kurniawan dengan mengatakan “*ada beberapa hal yang menjadi pertimbangan pihak Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dalam melakukan proses pelelangan yaitu, usaha nasabah mengalami kebangkrutan sehingga nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya, tidak adanya itikad baik dari nasabah untuk memenuhi kewajibannya, nasabah melarikan diri, nasabah meninggal dunia, serta tidak adanya kesanggupan ahli waris untuk memenuhi kewajiban dari nasabah.*”⁷

C. PEMBAHASAN

1. Proses Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah

Prosedur lelang barang jaminan yang dilakukan oleh Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso apabila berbagai cara sudah dilakukan seperti langkah penagihan, melakukan restrukturisasi terhadap pembiayaan, sebelum sampai ke proses pelelangan pihak bank terlebih dahulu memberikan surat peringatan pertama, apabila selama 1 bulan nasabah tidak merespon surat peringatan pertama maka bank akan mengeluarkan surat peringatan kedua, apabila selama 1 bulan nasabah tidak merespon surat peringatan kedua maka bank akan mengeluarkan surat peringatan ke tiga sekaligus surat pra lelang. Pihak bank juga akan memberikan tempo kepada nasabah untuk mencari pembeli sendiri dan menjual agunannya secara sukarela.

Apabila setelah tempo yang diberikan dan dikeluarkannya surat pra lelang nasabah tetap tidak mampu menyelesaikan kewajibannya atau nasabah terindikasi tidak memiliki itikad baik hingga melarikan diri, maka Bank Sumut Syariah Cabang medan Katamso melalui bagian

⁷ Heru Kurniawan, Pimpinan Divisi Pembiayaan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso, Wawancara di Medan, Tanggal 05 Oktober 2020

penyelamatan pembiayaan akan mengajukan surat permohonan lelang kepada KPKNL dengan prosedur:⁸

a. Prosedur Proses Lelang Melalui KPKNL

- 1) Untuk mempermudah proses pelelangan, Bank Sumut kantor cabang syariah Medan membentuk tim lelang yang berjumlah paling banyak 3 orang yang ditunjuk langsung oleh pemimpin kantor cabang yang bertanggung jawab atas berjalannya proses pelelangan jaminan pembiayaan bermasalah.
- 2) Tim lelang Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso mempersiapkan berkas dan surat permohonan pengajuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (HT) beserta kelengkapan berkas pembiayaan kepada KPKNL.
- 3) Bila KPKNL menyetujui pengajuan permohonan lelang maka KPKNL akan mengeluarkan ketetapan lelang yang berisikan
 - a) Surat pengantar pengurusan surat keterangan pendaftaran tanah (SKTP)
 - b) Jadwal lelang (tanggal pelaksanaan lelang)
 - c) Jadwal pengumuman pertama
 - d) Jadwal pengumuman kedua
- 4) Apabila surat pengantar pengurusan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) tersebut telah dikeluarkan oleh KPKNL maka tim lelang Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso akan mengajukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) ke kantor Badan Pertanahan Nasional BPN setempat atas objek jaminan yang akan dilelang sesuai wilayah kerja KPKNL masing-masing..
- 5) Tim lelang Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso akan membuat:

⁸ Muhammad Rozi Pahlawan, Pelaksanaan Madya Penyelamatan Pembiayaan Bank Sumut Syariah Medan Katamso, wawancara di Medan, tanggal 05 oktober 2020

- a) Surat pemberitahuan lelang ke debitur.
 - b) Surat pengosongan agunan ke debitur.
 - c) Mengajukan izin biaya untuk iklan lelang dan biaya lelang.
 - d) Membuat pengumuman pertama dan kedua melalui harian surat kabar.
- 6) Apabila semua administrasi telah lengkap maka tim lelang akan menyampaikan tanggal dan tempat pelelangan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan oleh KPKNL.
 - 7) Sebelum proses lelang berlangsung Tim lelang Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso sudah menentukan nilai limit atau harga minimal barang yang akan dilelang yang sudah dihitung oleh bagian appraisal Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso.
 - 7) Setiap pelaksanaan lelang harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang, jika hal ini tidak dilakukan maka pelelangan tersebut tidak sah.
 - 8) Proses lelang dilakukan dengan cara mencari penawaran tertinggi yang dilakukan oleh peserta lelang, apabila penawaran sudah dilakukan maka pejabat lelang berhak menentukan satu orang sebagai pemenang lelang.
 - 9) Apabila pemenang lelang sudah ditentukan maka pemenang lelang dapat menyetorkan uang jaminan ke rekening yang ditentukan

b. Syarat syarat Lelang Melalui KPKNL

Eksekusi Jaminan pembiayaan bermasalah merupakan eksekusi terhadap barang jaminan yang dilakukan sebagai solusi terakhir dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso selaku penerima Hak Tanggungan atas jaminan yang diberikan oleh nasabah akan mengajukan surat permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

apabila sudah tidak menemukan solusi atas pembiayaan bermasalah yang terjadi terhadap nasabah.

Pada saat akan mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL pihak bank wajib melengkapi berkas dan dokumen yang diperlukan dalam proses pelelangan, berikut adalah berkas dan dokumen yang diperlukan dalam proses pengajuan permohonan lelang:⁹

- 1) Pemberitahuan Rekening Nominatif Penampungan Hasil Lelang Hak Tanggungan.
- 2) Daftar agunan yang akan dilelang.
- 3) Dokumen pembiayaan :
 - a) Fotocopy akad pembiayaan
 - b) Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.
 - c) Fotocopy Sertifikat Hak Milik.
 - d) Rincian hutang debitur/nasabah dan groupnya termasuk denda bila ada.
 - e) Fotocopy surat Peringatan I,II,dan III terakhir.
 - f) Surat pernyataan pimpinan unit operasional yang menyatakan bertanggung jawab atas pelaksanaan lelang.
 - g) Fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh bank yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan.
 - h) Fotocopy Laporan Taksasi Internal Bank/Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).
 - i) Surat kesanggupan mengeluarkan surat roya diatas materai yang cukup.
 - j) Surat penunjukan/surat kuasa penjual.
 - k) Surat keterangan Transfer Hasil Bersih.

⁹ PT Bank Sumut, “ Surat Edaran Petunjuk pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui kantor pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) atas jaminan yang telah dibebani hak tanggungan”, (Medan, 2016) hal 6

- l) Surat Pernyataan Wanprestasi, tidak ada sengketa, roya, bertanggung jawab terhadap perdata dan pidana serta ganti rugi/Dwangsom.
- m) Fotocopy Perjanjian Kredit
- n) Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan (SHT).
- o) Rincian Hutang.
- p) Fotocopy Laporan Penilaian/penaksiran (masa berlaku 1 tahun).
- q) Hardcopy foto Objek Lelang (4 sisi) yang ditandatangani dan distempel oleh Pemohon.
- r) Fotocopy APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) atau perjanjian pemasangan hak tanggungan terhadap barang jaminan.

c. Lelang melalui internet

Selain melakukan lelang secara langsung atau tatap muka KPKNL juga memberikan kesempatan yang lebih luas untuk mencari pembeli barang jaminan yang akan dilelang dengan cara melakukan lelang tanpa memerlukan kehadiran peserta lelang ke tempat pelaksanaan lelang yaitu dengan cara lelang melalui internet. Dengan adanya lelang melalui internet setiap orang yang memiliki keterbatasan jarak tetap bisa melakukan penawaran terhadap objek jaminan yang akan dilelang.

Lelang dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui aplikasi lelang internet. Aplikasi lelang internet dibuka dengan browser pada alamat dominan <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/>, dengan tata cara berikut:¹⁰

- 1) Setiap pelaksanaan lelang harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang namun dalam pelaksanaan lelang melalui internet tidak dilaksanakan dihadapan pejabat lelang secara

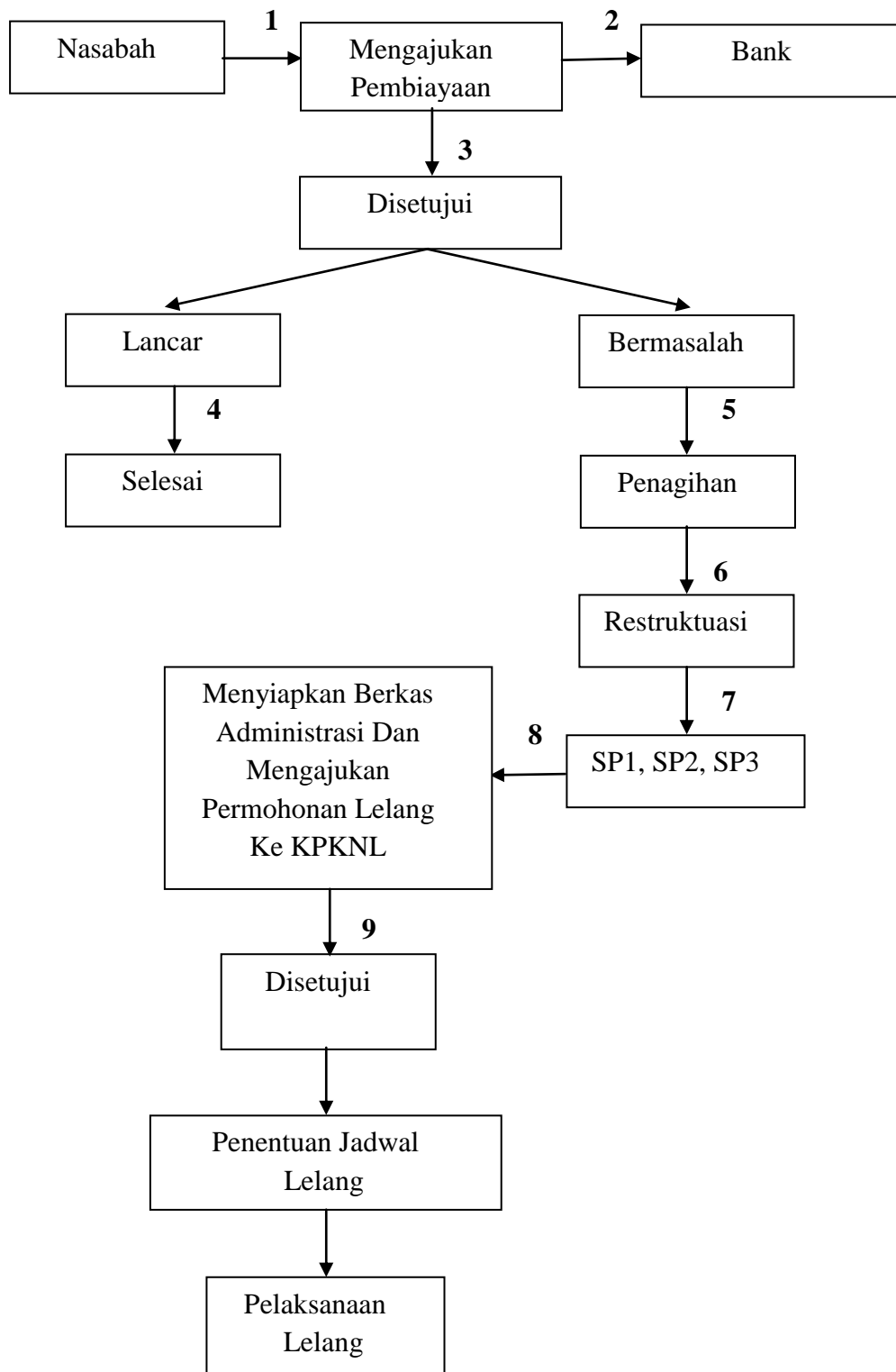
¹⁰ *Ibid* hal 14

langsung, namun pejabat lelang tetap membuat berita acara pelaksanaan lelang sehingga pelaksanaan lelang dianggap telah dilaksanakan dihadapan pejabat lelang.

- 2) Peserta lelang harus *sign-in* (bagi yang sudah pernah mendaftar) atau *sign-up* (bagi yang belum pernah mendaftar) pada alamat dominan di atas untuk mendaftarkan *username* dan *password* masing masing. Ada beberapa isian yang harus dilengkapi dalam proses registrasi ini. Pastikan agar alamat email yang didaftarkan valid.
- 3) Peserta lelang akan memperoleh kode aktivitas yang dikirim ke alamat email masing masing. Kode aktivasi digunakan untuk mengaktifkan *username*.
- 4) Selain aktif, peserta lelang memilih objek lelang pada katalog yang tersedia.
- 5) Setelah memastikan obyek lelang yang dipilihnya, peserta lelang diwajibkan untuk:
 - a) Mendaftarkan nomor identitas/KTP dan NPWP serta dan mengunggah softcopy KTP dan NPWP.
 - b) Mendaftarkan nomor rekening bank atas nama peserta lelang, guna kepentingan pengembalian uang jaminan bagi peserta lelang tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang
- 6) Peserta lelang akan memperoleh nomor *Virtual Account (VA)* yang digunakan sebagai tujuan penyetoran uang jaminan lelang. Nomor VA dapat dilihat dalam menu “Status Lelang” (sesuai *username* masing masing pada aplikasi).
- 7) Setelah uang jaminan diterima di rekening penampungan KPKNL sesuai ketentuan, dan peserta lelang dinyatakan bersih dari daftar pihak yang dikenakan sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang sesuai ketentuan, maka peserta lelang akan memperoleh kode token yang digunakan untuk menawar obyek

lelang. Kode token dikirim ke alamat email masing masing peserta lelang.

- 8) Penawaran diajukan dengan cara menekan tombol “Tawar (Bid)” dalam menu “Status Lelang”. Sebelum mengajukan penawaran, peserta lelang harus membaca dan menyetujui Syarat dan Ketentuan Lelang dengan cara mencentang frasa “Saya berkehendak untuk mengikuti lelang serta telah membaca dan menyetujui Syarat dan Ketentuan Lelang ini”.
- 9) Penawaran dapat diajukan berkali kali sampai batas akhir penawaran lelang tutup (*closing time*). Dalam mengajukan penawaran berkali kali, penawaran berikutnya harus lebih tinggi dari pada penawaran sebelumnya.
- 10) Setelah batas waktu penawaran lelang berakhir, seluruh penawaran lelang direkapitulasi oleh aplikasi sesuai nominal/angka penawaran dan waktu penerimaan penawaran lelang. Rekapitulasi seluruh penawaran lelang dapat dilihat pada aplikasi (sesuai *username* masing masing pada aplikasi). Rekapitulasi seluruh penawaran lelang juga dikirimkan ke alamat email masing masing peserta lelang.
- 11) Seluruh peserta lelang (baik pemenang lelang maupun peserta lelang) juga akan mendapatkan informasi melalui alamat email masing masing mengenai hak dan kewajibannya.
- 12) Setiap proses yang dilakukan peserta lelang dan memerlukan tindak lanjut/respon dari petugas (pejabat lelang maupun bendahara penerimaan) KPKNL dari aplikasi, dilakukan pada hari dan jam kerja KPKNL.



Gambar 4.3
Skema Proses Pelelangan

Keterangan:

- a. Nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank.
- b. Setelah pembiayaan disetujui maka pihak bank akan menyalurkan pembiayaan.
- c. Setelah pembiayaan berjalan maka dapat dilihat apakah pembiayaan tersebut berjalan lancar atau tidak
- d. Apabila pembiayaan tersebut berjalan lancar dan debitur berhasil melunasi kewajibannya sesuai yang telah disepakati maka pembiayaan tersebut dinyatakan selesai.
- e. Namun apabila pembiayaan tersebut bermasalah maka pihak bank akan melakukan langkah langkah penyelamatan pembiayaan diawali dengan melakukan penagihan.
- f. Apabila setelah dilakukan penagihan nasabah tetap tidak mampu memenuhi kewajibannya maka langkah selanjutnya yang akan dilakukan pihak bank adalah restrukturasi yaitu sebuah langkah penyelamatan pembiayaan melalui *rescheduling* (penjadwalan ulang) seperti penjadwalan ulang jangka waktu atau besaran angsuran, *reconditioning* (penataan kembali) seperti perubahan tingkat bagi hasil, dan *restructuring* (persyaratan ulang) seperti perubahan akad pembiayaan.
- g. Apabila setelah melakukan langkah restrukturasi dan nasabah tetap tidak mampu memenuhi kewajibannya sesuai yang disepakati maka pihak bank akan memberikan surat peringatan 1, 2 dan 3 yang diberikan secara bertahap.
- h. Setelah dikeluarkannya surat peringatan 3 yang disertakan dengan surat pra lelang nasabah tetap tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya maka pihak bank berhak mengajukan surat pengajuan permohonan lelang kepada KPKNL beserta berkas-berkas administrasi untuk menyelamatkan bank dari kerugian.

- i. Apabila semua berkas-berkas administrasi sudah lengkap dan surat permohonan lelang sudah diajukan maka pihak bank akan menunggu apakah permohonan lelang tersebut disetujui atau tidak.
- j. Apabila permohonan lelang disetujui maka pihak bank akan menentukan jadwal berlangsungnya proses pelelangan.
- k. Setelah jadwal pelelangan telah ditentukan maka pihak bank bisa melaksanakan proses lelang dengan cara mencari penawaran tertinggi yang dilakukan oleh peserta lelang.

2. Penerapan kategori kategori dalam Pembiayaan Bermasalah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso

Dalam pemberian pembiayaan diperlukan adanya pertimbangan dan kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam pembiayaan dapat terwujud sehingga kepercayaan yang diberikan dapat memberikan jaminan atas pengembalian pembiayaan tersebut secara tepat waktu sesuai dengan apa yang sudah disepakati.

Tidak kembalinya pembiayaan yang telah disalurkan oleh Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso bisa menjadi penyebab terancamnya perkembangan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dikaenakan dana pembiayaan yang disalurkan kepada masyarakat merupakan dana yang bersumber dari nasabah yang mempercayakan uangnya untuk dikelola oleh Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso untuk itu diperlukan menekankan prinsip kehati hatian sebelum menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat.

Tabel 4.1
Kolektabilitas pembiayaan

Jangka Waktu	Kolektabilitas	Kategori
0	1	Lancar
1-90 Hari	2	Dalam Perhatian
91-120 Hari	3	Kurang lancar
121-180 Hari	4	Diragukan
>180 Hari	5	Macet

Sumber: Divisi Penyelamatan Pembiayaan Bank Sumut Syariah Cabang Medan

Katamso

Sebuah pembiayaan terdapat beberapa kategori yang dapat digolongkan kategori lancar hingga kategori macet yaitu,¹¹

- a. Kolektabilitas 1 atau kategori lancar dimana nasabah mampu memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati,
- b. Kolektabilitas 2 atau kategori dalam perhatian yaitu apabila nasabah mengalami keterlambatan dalam memenuhi kewajibannya selama 1-90 hari, apabila pembiayaan sudah masuk dalam kategori yang kedua maka pihak Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso melalui divisi penyelamatan pembiayaan mulai melakukan pendekatan dan melakukan musyawarah dengan pihak nasabah tentang penyebab terjadinya keterlambatan dalam melakukan kewajiban agar tidak terjadi wanprestasi dalam memenuhi kewajiban di bulan berikutnya,
- c. Kolektabilitas 3 atau kategori kurang lancar dimana nasabah melakukan cedera janji atau wanprestasi selama 91-120 hari, dalam sebuah pembiayaan yang dapat dikatakan sebagai pembiayaan

¹¹ Muhammad Rozi Pahlawan, Pelaksanaan Madya Penyelamatan Pembiayaan Bank Sumut Syariah Medan Katamso, wawancara di Medan, tanggal 05 oktober 2020

bermasalah apabila sudah masuk kedalam kategori yang ketiga atau kolektabilitas 3

- d. Kolektabilitas 4 atau kategori diragukan yaitu apabila nasabah melakukan wanprestasi atau cedera janji selama 121-180 hari, apabila sudah masuk kedalam kategori ketiga dan keempat maka pihak bank sumut syariah cabang medan katamso melalui divisi penyelamatan pembiayaan akan melakukan langkah langkah penyelamatan pembiayaan dimulai dari langkah penagihan dan langkah restrukturasi,
- e. Kolektabilitas 5 atau kategori macet yaitu apabila dalam jangka waktu diatas 180 hari nasabah tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya maka pihak bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso akan melakukan langkah penyelamatan dengan memberikan surat peringatan 1, 2, dan 3 disertai dengan surat pemberitahuan pra lelang. Apabila surat peringatan 1,2,3 disertai dengan surat pra lelang nasabah tetap tidak menunjukkan itikad baik maka bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dapat mengajukan permohonan lelang kepada kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL).

Tabel 4.2

Data Kategori Jumlah Debitur Pembiayaan pada Akad Murabahah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso tahun 2017 -2019

Tahun	Lancar	Dalam Perhatian	Kurang Lancar	Diragukan	Macet
2017	2035	369	49	50	175
2018	2032	514	53	34	181
2019	2002	523	72	33	210

Sumber: Divisi Penyelamatan Pembiayaan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso

Berdasarkan data yang penulis peroleh dari Divisi Penyelamatan Pembiayaan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso selama 3 tahun terakhir pada akad Murabahah terjadi penurunan debitur yang tergolong dalam kolektabilitas 1 atau kategori lancar yang artinya pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso tidak tepat sasaran hal ini ditunjukkan dengan meningkatnya pembiayaan bermasalah pada kolektabilitas 3 atau kategori kurang lancar dan kolektabilitas 5 atau kategori macet, meskipun demikian pembiayaan bermasalah yang terjadi di bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso kebanyakan bisa di diselesaikan tanpa melalui proses pelelangan hal ini dikarenakan biasanya nasabah akan menyelesaikan kewajibannya sebelum proses pelelangan selain itu pihak bank juga selalu mengutamakan cara cara musyawarah untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah hal ini dikarenakan sulitnya menjual jaminan yang akan dilelang dan perlunya jangka waktu yang cukup lama untuk menjual barang jaminan yang akan dilelang namun apabila semua cara sudah dilakukan nasabah tetap tidak beritikad baik memenuhi kewajibannya maka dengan terpaksa pihak bank harus melelang barang jaminan dengan segala resiko yang harus dihadapi seperti sulitnya mencari pembeli, jangka waktu yang lama untuk menjual barang jaminan tersebut serta munculnya permasalahan lain yang dapat menghambat proses pelelangan.

3. Kendala yang dihadapi Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dalam melakukan proses pelelangan pembiayaan bermasalah

Dalam menyalurkan sebuah pembiayaan jaminan merupakan salah satu faktor yang sangat penting untuk mengcover sebuah pembiayaan apabila sewaktu waktu nasabah melakukan wanprestasi atau cedera janji, dengan adanya jaminan Bank tetap dapat mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan apabila nasabah tidak mampu atau tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya sehingga Bank terhindar dari

ancaman kerugian akibat adanya pembiayaan bermasalah, namun tidak jarang di dalam proses pelelangan barang jaminan akibat ketidakmampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso mengalami beberapa kendala yaitu:¹²

- a. Kendala pertama yang paling sering dihadapi oleh Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dalam melakukan proses pelelangan barang jaminan adalah sulitnya mencari pembeli barang yang akan dilelang hal ini dikarenakan pembeli barang jaminan takut sewaktu waktu muncul permasalahan dengan pemilik barang jaminan sebelumnya, selain itu faktor lain yang menyebabkan sulitnya mencari pembeli barang jaminan yang akan dilelang biasanya dikarenakan menurut pembeli harga jual barang jaminan yang akan dilelang cukup tinggi dibandingkan dengan harga apabila mereka membeli barang dengan jenis yang sama diluar proses pelelangan. selain itu apabila mereka membeli jenis barang yang sama diluar proses pelelangan mereka bisa melakukan negosiasi untuk menemukan harga yang cocok untuk barang tersebut. hal inilah yang biasanya membuat pembeli enggan untuk membeli barang yang akan dilelang oleh pihak Bank apabila didalam proses pelelangan pihak Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso tidak menemukan pembeli barang yang akan dilelang maka solusi yang bisa diambil adalah dengan mendaftarkan ulang barang jaminan tersebut kepada pihak KPKNL sampai pihak Bank menemukan pembeli barang jaminan tersebut.
- b. Kendala kedua yang biasanya sering dihadapi oleh Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dalam melakukan proses pelelangan adalah adanya perlawanan hukum dari nasabah yang biasanya beralasan hanya menerima surat pemberitahuan barang jaminan akan dilelang tanpa adanya pemberitahuan surat peringatan 1 hingga surat peringatan 3 yang dikeluarkan oleh pihak

¹² *Ibid*

bank. Jika hal ini terjadi maka biasanya Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso akan mengeluarkan biaya lebih untuk menyewa jasa pengacara untuk menghadapi perlawanan hukum yang dilakukan oleh pihak nasabah.

- c. Kendala ketiga yang biasanya dihadapi oleh Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso adalah sulitnya memberikan informasi kepada masyarakat tentang barang yang akan dilelang hal ini dikarenakan untuk meminimalisir biaya periklanan yang harus dikeluarkan agar terhindar dari kerugian sehingga pihak Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso hanya melakukan pengumuman lelang di media media tertentu hal ini berakibat kepada sulitnya masyarakat untuk untuk mendapatkan informasi tentang barang jaminan yang akan dilelang

Apabila kendala-kendala ini terjadi maka Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso harus memerlukan waktu yang cukup lama dan mengeluarkan biaya lebih untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah hal ini jugalah yang membuat Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso selalu mengedepankan langkah langkah persuasif untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah sehingga Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso tidak memerlukan waktu yang cukup lama dan tidak mengeluarkan biaya lebih untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang peneliti lakukan di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso maka diperoleh kesimpulan

1. Proses pelelangan jaminan pembiayaan bermasalah pada akad murabahah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso diawali dengan membentuk tim lelang yang bertanggung jawab atas berjalannya proses pelelangan setelah tim lelang terbentuk maka tim lelang menyiapkan persyaratan dan surat permohonan pengajuan lelang untuk diserahkan kepada KPKNL apabila surat permohonan pengajuan lelang dan seluruh administrasi disetujui oleh KPKNL maka KPKNL akan menentukan jadwal pelaksanaan lelang sebelum proses lelang berlangsung tim lelang sudah menentukan nilai limit atau harga minimum barang yang akan di lelang apabila pemenang lelang sudah ditentukan maka pemenang lelang harus menyetorkan uang jaminan kerekening yang sudah di tentukan.
2. Dalam pembiayaan ada 5 macam kategori pembiayaan yang pertama kategori lancar yang kedua kategori dalam perhatian yaitu apabila nasabah melakukan wanprestasi atau cedera janji selama 1 sampai 90 hari, kategori yang ketiga yaitu kategori kurang lancar dimana nasabah sudah melakukan wanprestasi dalam jangka waktu 91 sampai 120 hari, apabila pembiayaan sudah masuk dalam kategori ketiga maka pembiayaan tersebut dapat dikatakan sebagai pembiayaan bermasalah, kategori yang keempat yaitu kategori diragukan dimana nasabah melakukan wanprestasi dengan jangka waktu 121 sampai 180 hari, kategori yang kelima yaitu kategori macet dimana nasabah melakukan wanprestasi dengan jangka waktu diatas 180 hari apabila hal ini terjadi maka pihak bank sudah bisa mengajukan surat permohonan lelang kepada KPKNL.

3. Kendala yang biasa dihadapi oleh Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso dalam melakukan proses pelelangan adalah sulitnya mencari pembeli dan adanya perlawanan hukum yang dilakukan nasabah sehingga menghambat proses pelelangan kendala terakhir yang biasanya dihadapi oleh Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso adalah sulitnya memberikan informasi kepada masyarakat tentang barang yang akan dilelang hal ini dikarenakan untuk meminimalisir biaya periklanan yang harus dikeluarkan

B. Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan ini, peneliti memiliki beberapa saran kepada pihak Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso yaitu:

1. Bagi Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso diharapkan dengan adanya penelitian dapat lebih berhati-hati dalam melakukan penilaian terhadap sebuah pembiayaan sehingga terhindar dari kerugian yang ditimbulkan akibat adanya pembiayaan bermasalah. Apabila penyelesaian pembiayaan bermasalah harus sampai ke proses pelelangan diharapkan pihak Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso bisa lebih meyakinkan para calon pembeli jaminan bahwa jaminan tersebut bukan merupakan jaminan yang bermasalah.
2. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya agar lebih mudah dalam menyempurnakan penelitiannya sehingga masalah yang terjadi di lembaga keuangan syariah dapat diselesaikan hingga pada akhirnya lembaga keuangan syariah dapat bersaing dengan lembaga keuangan konvensional.
3. Bagi nasabah diharapkan dengan adanya penelitian ini agar lebih cermat dan berhati-hati sebelum mengajukan pembiayaan dikarenakan apabila pembiayaan bermasalah maka akan mengalami kesulitan untuk mengajukan pembiayaan berikutnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Hadi Abdul Azam *Fikih Muamalah Kontemporer* Depok: PT Rajagrafindo Persada 2017
- Alumni Fakultas Hukum Universitas Indonesia, *sarjana Hukum Bukan Sekedar Pengecara Dan Hakim*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama 2017
- Anshori Abdul Gofur *Perbankan Syariah Di Indonesia* Yogyakarta: Gajamada University Press 2009
- Arifin Zainul, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah* Tangerang: Azkiapublisher, 2009
- Darsono *Perbankan Syariah Di Indonesia* Jakarta: PT RajaGrafindo Persada 2017
- Hariyani Iswi, *Restrukturisasi Dan Penghapusan Kredit Macet*, Jakarta PT Gramedia 2010
- Haprabu Satya, *Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*, Jurnal Repertorium Vol 4 No 1 2017
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* Jakarta: Prenadamedia Grup cet 2 2018
- <http://www.banksumut.com/statis-34-profil> di akses pada tanggal 3 Maret 2020
- Karim Adiwarmarman, *Bank Syariah Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan* Jakarta: PT RajaGrafindo Persada 2014
- Kuncoro Wahyu, *Risiko Transaksi Jual Beli Properti* Jakarta: Raih Asa Sukses 2015
- Kurniawan Heru, Pimpinan Divisi Pembiayaan Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso, Wawancara di Medan, Tanggal 05 Oktober 2020
- Mardani, *Ayat-Ayat Dan Hadist Ekonomi Syariah* Jakarta: PT RajaGrafindo Persada 2012

- Pahlawan Muhammad Roji, *Pelaksanaan Madya Penyelamatan Pembiayaan Bank Sumut Syariah Medan Katamso*, Wawancara di Medan, tanggal 05 oktober 2020
- Pawito, *Penelitian Kualitatif Yogyakarta*: Lkis Yogyakarta 2007
- Rahmani, Nur Ahmadi Bi *Metodologi Penelitian Ekonomi Medan*: UIN-SU 2016
- Rodoni Ahmad Dan Abdul Hamid, *Lembanga Keuangan Syariah Jakarta Timur*: Zikrul Karim 2008
- Sianturi Purnama Triora, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* Jakarta: Mandar Maju 2013
- Susanti Trisadini, *Hukum Perbankan Jakarta*: KENCANA 2016
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* Jakarta: Rineke Cipta 2002
- Supromono Gatot, *Perbankan Dan Masalah Kredit* Jakarta: Djambata 1995
- Sutarjo F.X *Azas-azas yang Mendasari Lelang*” (Depok, Gramedia, 2006)
- Suyatno Thomas, *Dasar-Dasar Perkreditan* Jakarta: PT Gramedia 19
- Sjahdeini Sutan Remy, *Perbankan Syariah Islam* Jakarta: PT Utama Grafiti 1999
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisis Kasus* Jakarta: Kencana 2004
- Tim Pengembangan Perrbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Konsep Produk Dan Implementasi Operasional Bank Syariah* Jakarta: Djambata 2001
- Ubaidillah, *Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah* Jurnal Ekonomi Islam Vol 6 No 2 2018
- Untung Budi, *Kredit Perbankan Di Indonesia* Yogyakarta: Andi 2005
- Umam Khotibul, *Perbankan Syariah* Jakarta: PT RajaGrafindo 2016
- Usanti Trisadini Dan Abdul Shomad, *Hukum Perbankan* Jakarta: Kencana 2016
- Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank syariah* Jakarta PT Gramedia Pustaka Utama 2012

Wiroso, *Seri Perbankan Syariah Penghimpunan Dana Dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah Jakarta* PT Grasindo 2005

Yulianto Nur Achmad Budi, *Metodologi Penelitian Bisnis* Malang: Polinema Press, Politeknik Negri Malang 2016

LAMPIRAN 1**Dokumentasi Wawancara**

LAMPIRAN 2



Daftar Pertanyaan Wawancara

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian yang berjudul “**Analisis Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah Di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso**”

1. Bagaimana proses pelelangan jaminan pembiayaan bermasalah pada akad murabahah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan katamso?
2. Bagaimana pembebanan biaya biaya proses pelelangan di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso?
3. Apakah ada cara lain penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso?
4. Bagaimana penerapan kategori kategori dalam pembiayaan bermasalah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso?
5. Apa saja kendala yang di hadapi Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso?
6. Apa saja faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso?

Lampiran 3

Surat Izin Penelitian

	<p>KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA MEDAN FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM Jl. Willem Iskandar Pasar V Medan Estate 20371 Telp. (061) 6615683-6622925 Fax. 6615683</p>												
Nomor : B-3558/EB,I/KS.02/09/2020 Lampiran : - Hal : Izin Riset	24 September 2020												
<p>Yth. Bapak/Ibu Kepala Bank Sumut syariah kantor cabang Syariah Medan</p> <p><i>Assalamualaikum Wr. Wb.</i></p> <p>Dengan Hormat, diberitahukan bahwa untuk mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) bagi Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam adalah menyusun Skripsi (Karya Ilmiah), kami tugaskan mahasiswa:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Nama</td> <td>: Emmi Khoirani Nasution</td> </tr> <tr> <td>NIM</td> <td>: 0503163263</td> </tr> <tr> <td>Tempat/Tanggal Lahir</td> <td>: Hajoran, 04 Februari 1998</td> </tr> <tr> <td>Program Studi</td> <td>: Perbankan Syariah</td> </tr> <tr> <td>Semester</td> <td>: IX (Sembilan)</td> </tr> <tr> <td>Alamat</td> <td>: HAJORAN I Kelurahan HAJORAN Kecamatan SUNGAI KANAN</td> </tr> </table> <p>untuk hal dimaksud kami mohon memberikan Izin dan bantuannya terhadap pelaksanaan Riset di Bank Sumut syariah kantor cabang Syariah Medan, guna memperoleh informasi/keterangan dan data-data yang berhubungan dengan Skripsi yang berjudul:</p> <p><i>Analisis peletangan jaminan pembiayaan bermasalah pada akad murabahah di bank Sumut syariah cabang Medan Katamsa</i></p> <p>Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.</p>		Nama	: Emmi Khoirani Nasution	NIM	: 0503163263	Tempat/Tanggal Lahir	: Hajoran, 04 Februari 1998	Program Studi	: Perbankan Syariah	Semester	: IX (Sembilan)	Alamat	: HAJORAN I Kelurahan HAJORAN Kecamatan SUNGAI KANAN
Nama	: Emmi Khoirani Nasution												
NIM	: 0503163263												
Tempat/Tanggal Lahir	: Hajoran, 04 Februari 1998												
Program Studi	: Perbankan Syariah												
Semester	: IX (Sembilan)												
Alamat	: HAJORAN I Kelurahan HAJORAN Kecamatan SUNGAI KANAN												
<p>Medan, 24 September 2020 a.n. DEKAN Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan</p> <div style="text-align: center;">  <small>Digitaly Signed</small> </div> <p><u>Dr. Muhammad Yafiz, M. Ag</u> NIP. 197604232003121002</p>													
<p><small>Tembusan:</small> - Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan</p>													
<p><small>info : Silahkan scan QRCode diatas dan klik link yang muncul, untuk mengetahui keaslian surat</small></p>													

Lampiran 4

Balasan Surat Izin Penelitian

BankSUMUT Syariah
Memberikan Pelayanan Terbaik

KANTOR CABANG SYARIAH:

KANTOR PUSAT
Jl. Imam Bonjol No. 18, Medan
Phone : (061) 415 5100 - 4515100
Facsimile : (061) 414 2937 - 415 2652

Medan, 29 September 2020

Nomor : *76* /KCSy01-Opr/L/2020
Lampiran : -

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
di -
Tempat

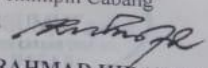
Hal : Izin Riset

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Dengan Hormat,
Sehubungan dengan surat dari UINSU Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Nomor B-3558/EB.I/KS.02/09/2020 Tanggal 24 September 2020 Prihal Izin Riset, dengan ini kami sampaikan sebagai berikut :

1. Permohonan Izin Riset mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, yang akan dilaksanakan di PT. Bank Sumut Syariah Medan Katamso. Adapun data mahasiswa tersebut adalah :
Nama : Emmi Khoirani Nasution
NIM : 0503163263
Tempat/Tgl.Lahir : Hajoran, 04 Februari 1998
Sem/Jurusan : IX/Perbankan Syariah
Judul Penelitian : Analisis Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah di Bank Sumut Syariah Cabang Medan Katamso
2. **Disetujui** untuk melakukan Riset di Cabang Syariah Medan Katamso, selama melaksanakan Riset mahasiswa tersebut dibimbing oleh Pimpinan Cabang Syariah Medan dan menjaga rahasia bank.
3. Selesai melaksanakan Riset mahasiswa yang bersangkutan diwajibkan menyerahkan 1 (satu) eksemplar laporan kepada Bank Sumut Syariah Medan.

Demikian agar dilaksanakan sebagaimana mestinya

Wassalamu'alaikum Wr.Wb
PT Bank Sumut
Kantor Cabang Syariah Medan
Pemimpin Cabang

RAHMAD HIDAYAT
NPP.1232.150678.110804

Cc. Pertiinggal