

Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kepemilikan Aset Dengan Akad Pembiayaan Musyarakah Muntaqishah

Settlement of Default in Asset Ownership Agreement with Musyarakah Mutanaqishah Financing Contract

Imam Firmansyah¹, Trio Yusandy^{2*}

^{1,2} Universitas Muhammadiyah Aceh

[*firmaryahimam14@gmail.com](mailto:firmaryahimam14@gmail.com)

ABSTRAK

Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa Perjanjian Pinjam Meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Namun pada kenyataannya wanprestasi dalam perjanjian kepemilikan aset dengan akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia Kota Banda Aceh masih sering terjadi. Tujuan penulisan ini untuk menjelaskan bentuk wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan aset kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah di bank syariah Indonesia, untuk menjelaskan faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan aset kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah di bank syariah Indonesia, untuk menjelaskan upaya yang ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi pembiayaan aset kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah di bank syariah Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode *yuridis empiris*. Data dalam penelitian skripsi ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa bentuk wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan aset kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah di bank syariah indonesia adalah melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, Faktor penyebab nasabah wanprestasi terjadi karena kondisi ekonomi nasabah yang mengalami penurunan, pengawasan bank setelah pembiayaan diberikan tidak memadai, Upaya yang ditempuh bank dalam penyelesaian wanprestasi dengan cara pemberitahuan untuk mengingatkan nasabah membayar angsurannya, penyelamatan pembiayaan oleh pihak bank yang dicantumkan dalam akad.

Kata kunci : Wanprestasi, perjanjian, akad musyarakah mutanaqishah.

ABSTRACT

Article 1239 The book of Civil Code states that the loan and borrowing agreement is an agreement with which one party is each engagement to do something, or not to do something, must be resolved by providing a replacement of costs, losses, and interest, if the debtor does not meet its obligations. But in reality the default in the agreement of asset ownership with the Musyarakah Mutanaqishah financing agreement at the Indonesian Islamic Bank of Banda Aceh City is still common. The purpose of this writing is to explain the form of default in the asset agreement of home ownership assets with the Musyarakah Mutanaqishah agreement at the Indonesian Syariah Bank, to explain the factors causing the default in the asset agreement of the asset of home ownership with the Mutanaqishah Musyarakah Agreement at the Indonesian Syariah Bank, to explain the efforts taken in the completion Indonesia. This research uses the empirical juridical method. Data in this thesis research is obtained through library research and field research. Based on the results of the study, it is known that the form of default in the asset of the asset of home ownership with the Musyarakah Mutanaqishah agreement at the Indonesian Islamic Bank is to carry out what is promised but not in accordance with what is promised and do what is promised but late, the factors causing customer constituents occur due to the economic conditions of the customer that has decreased, bank supervision after financing Customers pay their installments, saving financing by the bank stated in the contract.

Keyword : Defaults, agreements, mutanaqishah musyarakah contracts.

1. Latar Belakang Permasalahan

Pemenuhan kebutuhan hidup secara cepat telah mendorong dan membuka peluang bagi manusia untuk melakukan kegiatan bisnis. Aktivitas bisnis itu sendiri diwarnai oleh berbagai bentuk hubungan bisnis atau kerja sama bisnis yang melibatkan para pelaku bisnis. Kebutuhan tersebut dapat disediakan oleh lembaga perbankan melalui fasilitas pembiayaan. Kegiatan pembiayaan (*financing*) merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan deficit unit.¹ Dalam dunia perekonomian modern bank merupakan alat yang vital, tanpa lembaga bank perekonomian tidak akan lancar.² Islam adalah agama yang mengatur umatnya dalam kehidupan dunia dan akhirat demi kemaslahatan termasuk di dalamnya kemaslahatan perekonomian.³ Maka kedudukan bank dalam Islam merupakan salah satu bentuk perekonomian yang dianjurkan oleh Islam, yaitu membentuk salah satu alat vital perekonomian modern.

Bank Syariah merupakan suatu lembaga yang memiliki fungsi untuk menampung dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan yang dialirkan oleh bank syariah merupakan sebagian besar aset bagi bank syariah, sehingga dalam mengalirkan dana kepada masyarakat bank syariah selalu memperhatikan prinsip kehati-hatian. Menurut UU No. 7 Tahun 1992, Pasal 1 angka 12 tentang Perbankan yang telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998 selanjutnya disebut UU Perbankan, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak tersebut untuk mengembalikan uang atau tagihannya setelah jangka waktu tertentu dengan disertai imbalan atau bagi hasil. Perbankan adalah suatu institut yang memiliki peran penting dalam suatu negara. Hal ini terbukti dalam fungsi bank sebagai lembaga perantara keuangan atau dengan kata

¹ Adesy Fordebi, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 32

² Jamal Wiwoho, *Peran Lembaga Keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank Dalam Memberikan Distribusi Keadilan Bagi Masyarakat*, Masalah-Masalah Hukum, No.1, 2014, hlm. 87-89

³ Andi Iswandi, *Maslahat Memelihara Harta Dalam Sistem Ekonomi Islam*, Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar'I, No.1, 2014

lain disebut *financial intermediary institution*, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan dan bentuk lainnya dengan tujuan meminimalisir angka kemiskinan. Pada Bank Syariah terdapat tiga akad pembiayaan yang dapat digunakan nasabah dalam kepemilikan rumah secara Syariah, yaitu akad murabahah, akad ijarah mutahiyyah bittamlik (IMBT) dan musyarakah mutanaqishah (MMQ).

Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) adalah akad yang terbentuk karena adanya kerjasama antara bank dan pembeli asset, yang berbagi hak kepemilikan akan sebuah asset, kemudian diikuti dengan pembayaran berangsuran setiap bulannya dan berbagi hak kepemilikan sesuai dengan porsi yang sudah disepakati. Pembiayaan MMQ memiliki kelebihan dalam kebersamaan dan keadilan. Baik dari berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga bisa menjadi alternatif dalam proses penambahan asset (barang) atau modal. Dalam fatwa DSN NO. 73/DSN/MUI/XI/2008 tentang akad Musyarakah mutanaqishah (MMQ) ialah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Produk Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) sudah diterapkan di beberapa Bank Syariah yang meliputi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) dengan harapan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki suatu asset tertentu melalui pembiayaan berbasis kerja sama dengan imbalan bagi hasil antara pihak nasabah dan pihak Bank yang di akhir akad keseluruhan asset yang dibiayai menjadi milik nasabah. Contohnya, bank dan nasabah ingin menambah asset yang pada akhirnya mereka bekerjasama dalam modal dengan porsi yang telah disepakati bersama. Kemudian nasabah melakukan pengangsuran dana berdasarkan porsi modal kepemilikan asset kepada penyedia fasilitas. Maka terjadilah perpindahan kepemilikan asset dari bank kepada nasabah. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 01/DSMUI/X/2013 menjelaskan bahwa akad MMQ adalah akad lanjutan dari akad musyarakah, Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) juga dikenal sebagai akad kerja sama antara dua belah pihak atau lebih dalam mengelola asset atau usaha, kerja sama ini akan mengurangi hak kepemilikan atas asset/barang oleh satu pihak, sedangkan pihak lainnya akan bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan dilakukan melalui

mekanisme pembayaran secara bertahap oleh satu pihak kepada pihak lain sampai pada masa akhir akad salah satu pihak akan memiliki hak penuh terhadap aset/barang tersebut. Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dan akad musyarakah mempunyai kesamaan, yaitu pembiayaan untuk kepemilikan aset/barang, namun perbedaannya terlihat ketika nasabah akan mendapatkan keuntungan (*fee*) dari hasil penyewaan aset/barang tersebut kepada pihak lain. Aset kepemilikan rumah berdasarkan akad musyarakah mutanaqishah sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur yang bertimbal balik. Inti dari perjanjian aset kepemilikan rumah berdasarkan akad musyarakah mutanaqishah adalah kreditur memberikan pembiayaan untuk aset kepemilikan rumah kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya.

Pada umumnya, pengembalian hutang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan. Namun pada kenyataannya pembiayaan aset kepemilikan rumah dari pihak kreditur kepada para debitur tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Banyak debitur yang mengalami wanprestasi karena tidak mampu membayar pembiayaan tersebut kepada kreditur. Sehingga pihak kreditur sendiri banyak melakukan langkah-langkah untuk para debitur agar tetap memenuhi kewajibannya kepada kreditur. Wanprestasi dalam perjanjian aset kepemilikan rumah ini terjadi di PT Bank Syariah Indonesia Banda Aceh wanprestasi pembiayaan ini terjadi pada tahun 2021 hingga 2023. Wanprestasi pembiayaan aset kepemilikan rumah terjadi karena tidak memenuhi prestasi yang di perjanjikan kepada Bank Syariah Indonesia.

2. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam penulisan ini yaitu penelitian yuridis empiris yang pendekatan melalui pendekatan lapangan (*field research*) dan kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari buku-buku, literatur dan perundangan-undangan dan penelitian lapangan dilakukan guna memperoleh data primer melalui wawancara dengan responden dan informan.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Aset Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia

Bank Syariah Indonesia mempunyai beberapa produk pembiayaan yang dapat membantu perekonomian masyarakat salah satunya yaitu pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah*. Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* tersebut dikelola berdasarkan prinsip Syari'ah. Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* merupakan kerjasama antara bank dengan nasabah untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya, sedangkan kerugian ditanggung semua pemilik dana/modal berdasarkan bagian dana/modal masing-masing.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Cabang Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu, perjanjian merupakan suatu hubungan antara dua pihak yang menimbulkan perikatan. Pihak yang satu dapat menuntut realisasi dari apa yang diperjanjikan oleh pihak lain dan dapat menuntutnya di depan hakim jika tuntutan dari apa yang diperjanjikan itu tidak dipenuhi secara sukarela.⁴

Dalam pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah*, nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan per bulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan di lengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.⁵

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya dalam artian nasabah dinyatakan lalai dengan kewajiban sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Wanprestasi atau kelalain seorang nasabah dapat berupa 4 jenis, yaitu :⁶

⁴ Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh , *Wawancara* 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB

⁵ Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh , *Wawancara* 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB

1. Debitur tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Debitur melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sesuai.
3. Debitur melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Untuk menentukan nasabah wanprestasi sudah tertuang didalam perjanjian pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah*. Sebelum dilakukan proses pencairan dana, terlebih dahulu telah dilakukan kesepakatan antara bank dan nasabah melalui penandatanganan perjanjian pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* dengan dibubuhi materai 10000 (sepuluh ribu). Nasabah dinyatakan wanprestasi diatur dalam Pasal 8 Perjanjian Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* tentang Kelalaian yang berbunyi “Bank berhak untuk menuntut atau menagih pembayaran angsuran atau kewajiban lain yang terhutang oleh Nasabah kepada Bank berdasarkan perjanjian ini secara sekaligus dan seketika tanpa teguran lebih dahulu atau lebih lanjut dari Bank.”⁷

Dalam perjanjian Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* nasabah mengalami wanprestasi dalam bentuk melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.⁸

Berdasarkan penelitian dan wawancara di Kantor Otoritas Jasa Keuangan perjanjian pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia merupakan akad kerja sama antara Bank dan Nasabah dengan tujuan nasabah ingin menambah barang atau asset, di Bank Syariah Indonesia prosedur akad *Musyarakah Mutanaqishah* ialah nasabah harus memberikan penjelasan mengenai tujuan pengambilan pembiayaan, objek yang akan di biyai, serta jangka waktu dan kemampuan bayar nasabh, kemudian Bank akan memberikan pilihak akad sehingga nasabah bisa memilih akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini hanya disalurkan untuk pembelian barang yang tidak melanggar hukum syariah.⁹

⁶ Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh, Wawancara 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB

⁷ Geubrina, *Staff Departemen Pengawasan Bank Syari'ah*, Kantor Otoritas Jasa Keuangan, Wawancara, 27 Mei 2024, Jam 14.30 WIB

Bank Syariah Indonesia menyatakan Nasabah wanprestasi dengan somasi tersimpul dalam perikatan itu sendiri yang artinya perikatan yang mungkin terjadi jika pihak-pihak menentukan terlebih dahulu saat adanya kelalaian dari *debitur* didalam suatu perjanjian, itu telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan *debitur* harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.¹⁰

Bentuk wanprestasi Dalam perjanjian Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* adalah melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.¹¹

3.2 Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Aset Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia

Dalam penyaluran dana, tentu ada nasabah yang tidak melakukan pembayaran angsuran dengan tepat waktu atau disebut dengan pembiayaan bermasalah. Oleh karena itu bank tentu akan berusaha melakukan penagihan kepada nasabah dengan alasan menghindari risiko pembiayaan macet. Upaya bank dalam menghindar adanya pembiayaan macet adalah dengan menggunakan aturan kesepakatan berdasarkan perjanjian yang dilaksanakan pada saat akad.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Cabang Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu, ada beberapa faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan aset kepemilikan rumah yang dilakukan pihak nasabah sehingga munculnya pembiayaan bermasalah yang menyebabkan adanya panggilan melalui surat peringatan, diantaranya:

1. Kondisi ekonomi nasabah, ekonomi nasabah mengalami penurunan sehingga menyebabkan sumber bayar tidak mencukupi untuk membayar kewajiban kepada bank.
2. Nasabah, jika pada saat pengajuan pembiayaan nasabah memberikan informasi pekerjaan dengan menjalankan usaha. Salah satu faktor mengalami kebangkrutan dalam

⁸ Geubrina, *Staff Departemen Pengawasan Bank Syari'ah*, Kantor Otoritas Jasa Keuangan, Wawancara, 27 Mei 2024, Jam 14.30 WIB.

⁹ Geubrina, *Staff Departemen Pengawasan Bank Syari'ah*, Kantor Otoritas Jasa Keuangan, Wawancara, 27 Mei 2024, Jam 14.30 WIB

menjalankan usahanya. Kebangkrutan disebabkan oleh berbagai faktor seperti krisis ekonomi atau produksi usaha gagal dalam pemasaran.

3. Sangat lemahnya kemampuan nasabah untuk membayar kewajiban utangnya, kemauan ini biasanya disebabkan karena permohonan yang diajukan dalam jumlah besar dan tidak sebanding dengan kebutuhannya, sehingga waktu pembayaran debitur tidak mampu menutupi margin *mark up* dan modal pokoknya.

Selain kondisi ekonomi nasabah, sangat lemahnya kemampuan nasabah untuk membayar kewajiban utangnya.

Ada beberapa faktor intern bank yang menyebabkan pembiayaan bermasalah yaitu:

12

1. Pengawasan bank setelah pembiayaan diberikan tidak memadai.
2. Bank tidak mempunyai perencanaan pembiayaan yang baik dan pejabat bank, baik yang melakukan analisis pembiayaan maupun yang terlibat dalam keputusan pembiayaan, mempunyai kepentingan pribadi terhadap usaha/proyek yang dimintakan pembiayaan oleh calon nasabah.
3. Pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya.
4. Kurang baiknya pemahaman atas informasi dan objek yang diajukan oleh nasabah.
5. Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah.
6. Kesalahan setting fasilitas pembiayaan.
7. Perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada ekonomi nasabah.
8. Proyeksi penjualan terlalu optimis.
9. Lemahnya supervisi dan monitoring.

Selain faktor intern bank, faktor intern nasabah juga menjadi pemicu pembiayaan bermasalah yaitu:¹³

- 1) Karakter nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya)
- 2) Nasabah mau membayar tapi tidak memiliki kemampuan

¹⁰ Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh, Wawancara 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB

¹¹ Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh, Wawancara 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB

3) Terjadi bencana alam

Berdasarkan penelitian dan wawancara di Kantor Otoritas Jasa Keuangan, faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan asset kepemilikan rumah karena kondisi ekonomi debitur mengalami penurunan dan kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran selalu bermasalah. Selain itu, faktor ekstern bank dan nasabah juga menjadi salah satu penyebab terjadinya wanprestasi dalam pembiayaan, yaitu terjadinya musibah yang tak terduga yang dialami oleh nasabah, sehingga pembiayaan mengalami kemacetan dan bermasalah.¹⁴

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Apri nasabah Bank Syariah Indonesia, penyebab terjadinya pembiayaan mengalami kemacetan dan bermasalah karena pemasukan mengalami penurunan dan tidak stabil serta faktor ekonomi yang tidak mampu menutupi beban kewajiban untuk membayar pembiayaan kepada pihak bank.¹⁵

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Amri nasabah Bank Syariah Indonesia, penyebab terjadinya pembiayaan mengalami kemacetan dan bermasalah karena kondisi ekonomi mengalami penurunan, pendapatan yang di dapat tidak sesuai. Bahkan lebih besar pengeluaran untuk kebutuhan sehari dari pada pemasukan. Sehingga kewajiban ke bank mengalami masalah.¹⁶

3.3 Upaya Apa Yang Ditempuh Dalam Penyelesaian Wanprestasi Kepemilikan Rumah dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah Indonesia.

Fungsi bank Syari'ah sebagai lembaga *intermediary* dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat dan fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah tersebut, bank syari'ah menanggung resiko pembiayaan. Hal itu dijelaskan kembali dalam Undang-Undang Pasal 37 ayat (1) Tentang Perbankan Syari'ah yang menyatakan bahwa penyaluran dana berdasarkan prinsip syari'ah oleh bank syari'ah dan UUS mengandung resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga berpengaruh terhadap kesehatan bank syari'ah dan UUS. Resiko bagi bank syari'ah dalam pemberian fasilitas pembiayaan adalah tidak kembalinya pokok pembiayaan dan tidak dapat imbalan, ujah

¹² Geubrina, *Staff Departemen Pengawasan Bank Syari'ah*, Kantor Otoritas Jasa Keuangan, Wawancara, 27 Mei 2024, Jam 14.30 WIB.

¹³ Apri, *Nasabah Bank Syariah Indonesia*, Wawancara, 30 Mei 2024, Jam 14.00 WIB

¹⁴ Amri, *Nasabah Bank Syariah Indonesia*, Wawancara, 31 Mei 2024, Jam 15.00 WIB

atau bagi hasil sebagaimana telah disepakatai dalam akad pembiayaan antara bank syari'ah dan nasabah penerima fasilitas.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Cabang Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu, apabila terdapat nasabah yang wanprestasi, pertama bank akan melakukan penanganan melalui *tale collection* yaitu pemberitahuan untuk mengingatkan nasabah membayar angsurannya, *tale collection* biasa dilakukan ketika nasabah mengalami kolektibilitas mulai dari 1 hari sampai dengan 30 hari dan *tale collection* terhadap nasabah dapat dilakukan via telepon langsung atau SMS. Kedua, *field collection* yaitu pihak bank langsung mengunjungi tempat kediaman nasabah untuk memberikan Surat Peringatan (SP) karena nasabah tidak dapat dihubungi atau nasabah tidak juga memenuhi kewajibannya setelah pemberitahuan melalui *tale collection*. Surat Peringatan akan diberikan tiga kali selama tiga minggu untuk memenuhi keadaan wanprestasi. Selanjutnya nasabah akan diminta mendatangi bank untuk melakukan langkah restrukturisasi apabila nasabah masih memiliki kemampuan untuk mengasur kewajibannya kepada bank. Nasabah dapat juga menjual objek jaminan dengan sukarela yaitu penjualan dibawah tangan. Apabila nasabah tidak juga melakukan pembayaran atas kewajibannya, maka bank melalui ketentuan hukum melakukan penyitaan terhadap agunan yang kemudian dilelang untuk melunasi kewajiban nasabah. Penyitaan ini dilakukan untuk mengamankan asset sebagai jaminan atas utang yang belum dilunasi nasabah.¹⁷

Berdasarkan penelitian dan wawancara di Kantor Otoritas Jasa Keuangan, upaya yang ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi dalam pembiayaan yang bermasalah dapat dilakukan penyelamatan pembiayaan oleh pihak bank yang dicantumkan dan dituangkan dalam akad. Penyelamatan kredit dapat berupa:

- a) *Rescheduling* (penyelamatan kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian pembiayaan yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu pembiayaan yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu pembiayaan termasuk tenggang (*grace*

¹⁷ Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh, *Wawancara* 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB

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

- b) Melalui *Reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan seluruh persyaratan perjanjian yang tidak hanya terbatas pada perubahan angsuran dan atau jangka waktu pembiayaan saja. Tetapi perubahan pembiayaan tersebut tanpa memberikan tambahan pembiayaan atau memberikan konversi atas seluruh atau sebagian dari pembiayaan menjadi *equality* perusahaan.
- c) *Restructuring* (penataan kembali), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian pembiayaan atau pemberian tambahan pembiayaan atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian pembiayaan perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atau *Reconditioning*. Perubahan persyaratan pembiayaan antara lain meliputi :
 1. Penambahan fasilitas pembiayaan bank
 2. Konversi akad pembiayaan
 3. Konversi pembiayaan menjadi surat berharga Syari'ah berjangka waktu menengah dan/atau
 4. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur.

Penyelesaian yang dilakukan dengan 3 cara tersebut memungkinkan pembiayaan diselamatkan tidak hilangnya dana pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* yang diberikan. Kepada debitur yang melakukan wanprestasi yang bukan disebabkan karena *Force Majure* pada tahap kualitas macet maka penanganan banyak ditekankan melalui upaya yang lebih bersifat pemakaian lembaga hukum, diantaranya:

1. Melalui Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara.
2. Melalui Badan Peradilan.
3. Melalui Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Upaya penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut apabila dikaitkan dengan ketentuan dari Pasal 7 butir (c) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dikemukakan bahwa melakukan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan pembiayaan berdasarkan prinsip Syari'ah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Pada dasarnya, perbankan memiliki kesamaan tujuan pada penyelamatan atas pembiayaan bermasalah yang tergambar dari konsep awal yang sama-sama didasari pada konsep kehati-hatian. Hanya pada perbankan Syari'ah apabila pada pembiayaan bermasalah dengan pola bagi hasil, wanprestasi yang terjadi betul-betul oleh kondisi keadaan memaksa (*Force Majure*) maka kerugian ditanggung berdasarkan sebagaimana yang tercantum pada akad perjanjian dan penyelesaian dilakukan di luar pengadilan.¹⁸

4. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian diatas, sebagai rangkaian akhir penutup dari skripsi ini, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut;

1. Bentuk wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan aset kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia adalah melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
2. Faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan aset kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia adalah kondisi ekonomi nasabah mengalami penurunan, sangat lemahnya kemauan nasabah untuk membayar utang, bank tidak mempunyai perencanaan kredit yang baik, pejabat bank, baik yang melakukan analisis pembiayaan maupun yang terlibat dalam keputusan pembiayaan, mempunyai kepentingan pribadi terhadap usaha/proyek yang dimintakan pembiayaan oleh calon nasabah, dan terjadinya musibah yang tak diduga-duga.
3. Upaya apa yang ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi yang terjadi yaitu dengan melakukan *Rescheduling* (penyelamatan kembali), *Reconditioning* (persyaratan kembali), dan *Restructuring* (penataan kembali).

5. DAFTAR PUSTAKA

¹⁸ Geubrina, *Staff Departemen Pengawasan Bank Syari'ah*, Kantor Otoritas Jasa Keuangan, Wawancara, 27 Mei 2024, Jam 14.30 WIB

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Abdulkadir Muhammad dan Rilda Muniarti, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994
- A.Abdurrachman, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006
- Adesy Fordebi, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007
- Amir Mahmud dan Rukmana, *Bank Syariah Teori, Kebijakan dan Studi Empiris di Indonesia*, Jakarta: Erlangga, 2010
- Antonia, Syafi'i.M, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001
- A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010
- Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, Raja Grafindo Persada, 2016
- Bambang Waluyo, *Penelian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Dewi Nurul Mustjari, *Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Pratama Publishing, Yogyakarta, 2012