

BAB IV

ANALISIS *DEFAULT* PADA PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH*
DI BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG SURABAYA

A. Analisis tentang Prosedur-Prosedur Pemberian Pembiayaan *Murābahah* di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya.

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.¹ Bank syariah tidak hanya berhenti pada menjalankan usaha berdasarkan prinsip syariah, tetapi juga bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.² Oleh karena itu, bank syariah wajib menjalankan fungsi utamanya, yaitu menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat.

Sejalan dengan fungsi tersebut, bank syariah memiliki produk unggulan yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat. Produk tersebut adalah produk penghimpunan dana dan pembiayaan. Kedua produk tersebut yang paling diminati adalah pembiayaan. Pembiayaan³ adalah penyediaan uang atau tagihan atau yang dipersamakan dengan itu, antara dua pihak yang bersepakat yaitu bank dan nasabah yang mewajibkan pihak yang menerima

¹Bank Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah”, dalam http://www.hukumonline.com/UU_21_08_PerbankanSyariah.pdf diakses pada tanggal 13 Juni 2014.

² Ibid.

³ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), 698.

pinjaman melunasi kewajibannya pada saat jatuh tempo.⁴ Terdapat beberapa akad yang digunakan dalam pembiayaan. Akad tersebut antara lain adalah akad *murābahah*. Transaksi *murābahah* diperbolehkan dengan menggunakan jaminan. Hal ini sesuai dengan Fatwa MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*. Dalam fatwa tersebut disebutkan bahwa jaminan dalam *murābahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya dan jaminan tersebut harus berupa jaminan yang dapat dipegang.

Pembiayaan *murābahah* merupakan kegiatan penyaluran dana dengan membeli barang dengan cara dicicil dan bank mengambil *margin* dari penjualan tersebut. Pembiayaan ini menggunakan akad *murābahah* antara bank dan nasabah yang wajib melunasi pembiayaannya pada saat jatuh tempo. Pihak nasabah memberikan agunan sebagai jaminan dari pembiayaan tersebut, sedangkan bank menyimpan barang jaminan tersebut. Pada dasarnya konsep dan prosedur pembiayaan *murābahah* di BNI Syariah sama seperti pembiayaan *murābahah* di bank syariah lainnya. Nasabah datang ke bank untuk menyampaikan keinginannya memperoleh pembiayaan pembelian suatu barang dengan membawa jaminan.

Pihak bank kemudian memprosesnya dengan menaksir agunan dan tahapan lainnya, hingga nasabah memperoleh dana pembiayaan sesuai dengan nilai agunannya. Meskipun demikian, terdapat perbedaan pembiayaan *murābahah* antara kedua lembaga keuangan tersebut. Penyicilan pembiayaan *murābahah* di BNI syariah dapat diangsur hingga 7 tahun lamanya sedangkan

⁴ Ibid.

penyicilan pembiayaan *murābahah* di bank syariah lainnya hanya terbatas maksimum 5 tahun.⁵

Dalam prosedur pembiayaan *murābahah* bank syariah wajib menjelaskan secara terbuka kepada nasabah baik secara lisan maupun tulisan terkait dengan karakteristik produk. Karakteristik produk tersebut antara lain fitur, persyaratan, biaya, manfaat, resiko, hak dan kewajiban nasabah apabila terjadi kemacetan dalam pembiayaan serta penyelesaian apabila terjadi sengketa. Berbeda dengan praktik yang terjadi di bank syariah, perjanjian yang dilakukan di bank konvensional, perjanjian yang dilakukan berdasarkan hukum perdata, yaitu dengan memberikan sejumlah uang pinjaman dan memberikan penambahan atas pinjaman tersebut berupa bunga.⁶

Pembiayaan *murābahah* di BNI Syariah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2010 tentang *Murābahah* dengan menggunakan dana nasabah. Analisis terhadap fatwa didukung oleh penelitian yang peneliti lakukan di BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya. Fatwa tersebut menjelaskan tentang pengertian pembiayaan *murābahah*, penyerahan jaminan, *default* dan penyelesaiannya.

Akad *murābahah* berawal dari permohonan pembiayaan oleh nasabah disertai persyaratan yang ditetapkan BNI Syariah. Setelah itu dilakukan proses verifikasi taksiran barang agunan dan pengusulan memorandum pengusulan pembiayaan oleh *customer service*. Sebelum lebih lanjut,

⁵Bank BNI Syariah. *Buku Pedoman Kebijakan dan Prosedur Pembiayaan Syariah PT Bank BNI Syariah*

⁶ Ibid.

customer service melakukan proses terhadap barang agunan. *Customer service* menjelaskan tentang produk pembiayaan *murābahah* ini kepada nasabah, yaitu terkait prosedur, ketentuan, resiko, serta hak dan kewajiban bank dan nasabah dalam rangkaian transaksi. Apabila seluruh penjelasan tersebut dapat dipahami dan nasabah menerima segala ketentuan yang ada, maka *customer service* dapat melanjutkan proses verifikasi dan taksasi barang agunan. Besaran dana pembiayaan yang dapat diterima oleh nasabah berdasarkan nilai taksiran agunan yang disampaikan *customer service* kepada nasabah.⁷

Apabila nasabah menyetujui besaran dana pinjaman yang dapat diperoleh, *customer service* akan menyusun memorandum pengusulan pembiayaan. Kemudian memorandum pengusulan pembiayaan diserahkan kepada *customer service head* untuk diperiksa kembali kesesuaiannya. Selanjutnya, memorandum pengusulan pembiayaan diserahkan kepada pemimpin bisnis manajer sebagai pihak yang memberi keputusan disetujui atau tidaknya permohonan pembiayaan tersebut. Hal yang dilakukan adalah menganalisis memorandum pengusulan pembiayaan dan pertimbangan secara personal nasabah yang bersangkutan. Apabila pemimpin bisnis manajer telah menyetujui permohonan tersebut, unit operasional akan mengkreditkan dana tersebut kepada *teller* dan nasabah diberi slip penarikan untuk mencairkan dana pinjaman.

⁷ Dian Nurhani, Karyawan *Consumer Processing Head* (CPH) Bank BNI Syariah Cabang Surabaya, *Wawancara*, Surabaya, 05 Juni 2014.

Berdasarkan prosedur pembiayaan yang dilakukan BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya dapat dikatakan bahwa pengajuan pembiayaan *murābahah* tidak didapati hal-hal yang bertentangan dengan ketentuan syariah. Akad tidak mengandung syarat fasik/batil seperti merahasiakan *margin* antara bank dan nasabah. Jumlah maksimal dana pembiayaan *murābahah*, nilai likuidasi barang yang dijaminan serta jangka waktu pembiayaan *murābahah* ditetapkan dalam prosedur.⁸

Syarat-syarat dan tahapan prosedur yang telah ditetapkan oleh BNI Syariah dalam permohonan pembiayaan *murābahah* masih dalam kategori yang diperbolehkan oleh syariah. Adapun hal yang dilakukan pemimpin bisnis manajer terhadap memorandum pengusulan pembiayaan dan personal nasabah yang bersangkutan merupakan langkah antisipasi untuk mewaspadai kelalaian nasabah menerima amanat yang telah diberikan BNI Syariah. Sehingga pihak bank tidak menanggung kerugian karena kelalaian nasabah. Hal ini sesuai dengan firman Allah Surat An Nisa ayat 58:

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ
النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۚ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
سَمِيعًا بَصِيرًا ﴾

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah

⁸Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 392.

*memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha melihat”*⁹

Menurut para ahli tafsir, ayat ini berkaitan dengan penitipan kunci Ka’bah kepada Usman ibn Ṭalhah (seorang sahabat Nabi) sebagai amanat dari Allah SWT.¹⁰ Ayat di atas menjelaskan bahwa amanat harus diserahkan kepada orang yang pantas menerimanya. Dan bagi penerima amanat, pelaksanaan amanat tersebut harus sesuai dengan prinsip syariah berupa keadilan dan kejujuran dalam melaksanakan amanat yang diterima.

Tindakan BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya dalam membuat kesepakatan akad dengan nasabah (termasuk di dalamnya negosiasi besaran dana pembiayaan, biaya administrasi, dan hak kewajiban nasabah) menunjukkan bahwa akad pembiayaan dilaksanakan berdasarkan asas kesepakatan dan keridaan antara kedua belah pihak.

B. Analisis terhadap Faktor-faktor Penyebab terjadinya *Default* pada Pembiayaan *Murābahah* di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya.

Di dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 disebutkan, pembiayaan berdasarkan prinsip syari’ah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas pembiayaan berdasarkan prinsip syari’ah yang sehat.

⁹ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an dan Terjemahannya*, (Saudi Arabia: Lembaga Percetakan Al-Qur’an Raja Fadh), 87.

¹⁰ Abdullah bin Muhammad ath-Thayyar, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Mazhab* (Yogyakarta: Maktabah al-Hanif, 2009), 390.

Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, dalam arti, keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah pembiayaan untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan pembiayaan, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah tersebut.

358 kasus pembiayaan bermasalah yang terjadi pada BNI Syariah sejauh ini masih dalam tahap sehat. Sehat di sini dalam artian pembiayaan bermasalah yang terjadi pada BNI Syariah hanya sedikit dan masih bisa ditangani. Dari tahun 2005 sampai 2014 jumlah nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah kurang lebih 1% berjumlah 358 nasabah yang mengalami *default* dari jumlah nasabah pembiayaan *murābahah* yang ada 4000 nasabah. Hal ini terjadi karena manajemen operasional dan pengelolaan pembiayaan di BNI Syariah sudah berjalan dengan baik, serta pihak nasabah sudah memiliki tingkat kesadaran dalam mengembalikan dana yang dipinjamnya. Pada waktu nasabah tidak mengangsur 1 kali, pihak BNI Syariah langsung melakukan tindakan dengan menghubungi nasabah melalui telepon. Hal tersebut dilakukan agar secara moral antara nasabah dengan BNI Syariah masih terjadi komunikasi. Adapun faktor-faktor penyebab terjadinya *default* pada pembiayaan *murābahah* di bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya yaitu :

1. Nasabah yang di PHK atau nasabah tersebut resign dari pekerjaan.

2. Usaha nasabah tersebut mengalami penurunan atau omset menurun.
3. Musibah Alam.
4. Sakit berkepanjangan.
5. Adanya unsur kesengajaan.¹¹

Berdasarkan pengalaman selama ini ada dua hal yang menjadi hambatan BNI Syariah dalam menghadapi pembiayaan bermasalah, yaitu:¹²

1. Iktikad tidak baik dari nasabah pembiayaan

Kurang adanya kesadaran nasabah dalam menyelesaikan pembiayaan yang dipinjamnya. Biasanya dana yang seharusnya digunakan untuk membayar pembiayaan digunakan untuk kebutuhan lain, kelalaian tersebut dilakukan secara sengaja oleh nasabah. Kasus ini terjadi sebesar 28% dari total 358 kasus yang terjadi di BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya.

2. Ketidak tepatan waktu

Ketidak tepatan waktu disini adalah suatu keterlambatan nasabah pembiayaan dalam membayar kembali pembiayaan kepada pihak BNI Syariah, sehingga mengakibatkan pembiayaan menjadi berlarut-larut sehingga beban yang ditanggung nasabah pembiayaan menjadi semakin besar. Kasus ini terjadi sebesar 72% dari total 358 kasus yang terjadi di BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya.

¹¹ Dian Nurhani, Karyawan *Consumer Processing Head* (CPH) Bank BNI Syariah Cabang Surabaya, *Wawancara*, Surabaya, 05 Juni 2014.

¹² Ibid.

Dalam mengatasi pembiayaan yang bermasalah pada tahap pertama pihak BNI Syariah menggunakan pendekatan kekeluargaan. Sebelum melaksanakan pembiayaan, hendaknya pihak BNI Syariah harus meneliti dahulu kepada siapa pembiayaan tersebut diberikan, untuk tujuan apa pembiayaan tersebut, apakah nantinya pihak nasabah pembiayaan dapat mengembalikan kewajibannya dan berapa jumlah pembiayaan yang layak diberikan, sehingga pembiayaan yang diberikan cukup aman dari risiko pembiayaan bermasalah.¹³

C. Analisis terhadap Langkah-langkah yang dilakukan Bank BNI Syariah dalam Menangani *Default* pada Pembiayaan *Murābahah* di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya.

Pembiayaan adalah unsur kepercayaan, unsur yang lainnya adalah mempunyai sifat atau pertimbangan saling tolong menolong, sehingga unsur yang terdapat dalam pembiayaan adalah kepercayaan, tenggang waktu dan tingkat risiko.

Pembiayaan harus didasarkan atas prinsip-prinsip kehati-hatian dengan menerapkan plafond pembiayaan dan akad pembiayaannya ditandatangani. Adapun berdasarkan penelitian mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah pada BNI Syariah adalah sebagai berikut: pertama terhadap nasabah yang belum membayar angsuran pembiayaan, pihak BNI Syariah menghubungi nasabah, kemudian, mengadakan kunjungan lapangan untuk mengetahui penyebab terjadinya nasabah menunggak dalam memberikan

¹³ Ibid.

angsuran pembiayaan. Selanjutnya, pihak BNI Syariah mengadakan musyawarah atau negosiasi kepada nasabah untuk menentukan penyelesaian terbaik yang tidak memberatkan kedua belah pihak. Penyelamatan pembiayaan tersebut sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 Tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Dalam menangani dan menyelesaikan pembiayaan bermasalah, BNI Syariah mengambil langkah-langkah sebagai berikut:

1. *Rescheduling* (Penjadwalan kembali)

Rescheduling yaitu perubahan syarat pembiayaan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik yang meliputi perubahan besarnya atau tidaknya angsuran. Secara khusus, *rescheduling* bertujuan agar nasabah dapat menyusun dana langsung secara lebih pasti, memastikan pembayaran selain kepada BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya. Kasus ini terjadi sebesar 39% dari total 358 kasus yang terjadi di BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya.¹⁴

2. *Reconditioning* (Persyaratan Kembali)

Reconditioning yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat pembiayaan yang tidak terbatas pada perubahan jadwal penundaan pembayaran bagi hasil dan memperkecil bagi hasil. Hal tersebut dilakukan karena pihak BNI Syariah menilai bahwa *mudhorib* benar-

¹⁴ Dian Nurhani, Karyawan *Consumer Processing Head* (CPH) Bank BNI Syariah Cabang Surabaya, *Wawancara*, Surabaya, 05 Juni 2014.

benar mengalami kesulitan keuangan. Namun, pihak BNI Syariah tidak membebaskan nisbah bagi hasil kepada nasabah, nasabah tetap dibebankan membayar bagi hasil tetapi jumlahnya diperkecil. Karena BNI Syariah sendiri memiliki tanggungan untuk membayar gaji karyawannya serta membayar biaya operasional, misalnya, biaya telepon, biaya air dan listrik. Pada dasarnya setiap lembaga keuangan didirikan ingin memperoleh penghasilan atas usahanya tersebut. Upaya penyelamatan pembiayaan dengan *reconditioning* ini bertujuan untuk menyesuaikan kemampuan membayar *mudhorib* dengan kondisi yang terjangkau oleh si *mudhorib*.¹⁵ *Reconditioning* ini meliputi :

- a. Perubahan jadwal pembayaran.
- b. Perubahan jumlah angsuran.
- c. Perubahan jangka waktu.
- d. Perubahan nisbah dalam pembiayaan *muḍārabah* atau *musyārahah*.
- e. Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *muḍārabah* atau *musyārahah*.
- f. Pemberian potongan.

Penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan menggunakan cara ini terjadi 28% dari total 358 kasus yang terjadi di BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya.

¹⁵ Ibid

3. *Restructuring* (Penataan Kembali)

Restructuring pada BNI Syariah juga menerapkan penanganan pembiayaan bermasalah dengan strategi *restructuring* karena belum adanya dana yang digunakan untuk menerapkan strategi tersebut. Menurut Wangsawidjaja, *restructuring* adalah upaya penyelamatan dengan cara menambah jumlah kredit atau pembiayaan dan mengkonversi akad *murābahah* menjadi akad lain.¹⁶ Dalam metode *restructuring* ini BNI Syariah memberikan perubahan persyaratan. Perubahan persyaratan pembiayaan tersebut antara lain:

- a. Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank.
- b. Konversi akad pembiayaan.
- c. Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah.
- d. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah, yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*.¹⁷

BNI melakukan restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. Nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran.

¹⁶ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), 93

¹⁷ Bank BNI Syariah. *Buku Pedoman Kebijakan dan Prosedur Pembiayaan Syariah PT Bank BNI Syariah*

- b. Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.¹⁸

Restrukturisasi untuk pembiayaan konsumtif hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Nasabah mengalami penurunan kemampuan pembayaran; dan
 b. Terdapat sumber pembayaran angsuran yang jelas dari nasabah dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.¹⁹

Restrukturisasi pembiayaan wajib didukung dengan analisis dan bukti-bukti yang memadai serta didokumentasikan dengan baik. Disamping dua kriteria di atas, maka BNI syariah akan melakukan penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan upaya restrukturisasi apabila nasabah masih mempunyai itikad baik, dalam arti, masih mau diajak kerjasama dalam upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah. Akan tetapi, jika nasabah sudah tidak beritikad baik, dalam arti, tidak dapat diajak kerjasama dalam upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah, maka Bank BNI Syariah akan melakukan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah. Hal ini sesuai dengan firman Allah Surat Al-Baqarah ayat 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ
 لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ibid.

*”Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”*²⁰

Dari ayat di atas, jelas Islam menganjurkan umatnya untuk memberi kemudahan baik ketika memberi hutang maupun ketika menagih hutang. Bahkan, Islam menganjurkan untuk mebebaskan hutangnya jika ia sudah memang tidak mampu membayar.

Penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan menggunakan cara ini terjadi 15% dari total 358 kasus yang terjadi di BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya.

Jika tiga hal di atas tidak bisa direalisasikan karena masih ada nasabah yang tetap tidak bisa diperingati, maka langkah-langkah BNI Syariah dalam penyelesaian pembiayaan adalah:

a. Penyelesaian Melalui Eksekusi Jaminan

Penyelesaian melalui jaminan dilakukan oleh BNI Syariah bilamana berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan, prospek usaha nasabah tidak ada, dan atau nasabah tidak kooperatif untuk menyelesaikan pembiayaan atau upaya penyelamatan dengan upaya restrukturisasi tidak membawa hasil melancarkan kembali pembiayaan tersebut. Maka upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara eksekusi jaminan akan dilakukan oleh bank syariah.²¹

²⁰ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 70.

²¹ Rachman Budaya, Karyawan *SME Financing Head (SFE)* Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya, *Wawancara*, Surabaya, 04 Juni 2014

Eksekusi jaminan disesuaikan dengan perjanjian awal antara nasabah dan BNI Syariah. Jaminan tersebut bisa berupa jaminan hipotik, jaminan hak tanggungan dan jaminan fidusia. Pada jaminan hipotik eksekusi agunan diatur pada Pasal 1178 BW. Pada jaminan hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan dimana debitur cidera janji ada 3 alternatif yang dapat dilakukan oleh BNI Syariah yaitu:

- 1) Berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.
- 2) Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana diatur pada Pasal 14 (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan.
- 3) Atas kesepakatan penjualan obyek jaminan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi.²²

Pada jaminan fidusia berdasarkan Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia apabila debitur *wanprestasi* maka obyek jaminan dapat dieksekusi dengan cara :

- b. Pelaksanaan titel eksekutorial.

²² Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 20 29 diakses pada <http://www.hukumonline.com> pada 08 Juli 2014

- c. Penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum.
- d. Penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan.²³

Di dalam Undang-Undang Pasal 40 Perbankan Syariah, bank syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Dalam hal harga pembelian agunan melebihi jumlah kewajiban nasabah kepada bank syariah dan UUS, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang terkait langsung dengan proses pembelian agunan. Selain undang-undang di atas Al-Quran juga menjadi landasannya. Hal itu terdapat pada Surat Al Baqarah 283:

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ
 أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ ﴾

²³ Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Pasal 29 diakses pada <http://www.hukumonline.com> pada 08 Juli 2014

وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ

بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya. Dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan kesaksian, Barang siapa menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”²⁴

²⁴ Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Qur'an dan Terjemahannya, 71.