ANALISIS IMPLEMENTASI SISTEM PELELANGAN BARANG JAMINAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK MURABAHAH DENGAN FATWA DSN MUI NO.47/DSN-MUI/2005 DI BANK BRI SYARIAH KCP BANGSAL MOJOKERTO

SKRIPSI

Oleh:
Fadhlul Hakam
NIM: C74213103

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
SURABAYA
2019

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama	:	Fadhlul Hakam
NIM	:	C74213103
Program	;	Sarjana (S-1)
Fakultas/Prodi	:	Ekonomi dan Bisnis Islam/Ekonomi Syariah
Institusi	:	UIN Sunan Ampel Surabaya

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 22 Agustus 2019

Saya yang menyatakan,

METERAI TEMPEL

92FD5AHF034149413

6000

ENAM RIBU RUPIAH

Fadhlul Hakam

C74213111

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Fadhlul Hakam NIM. C74213103 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Oleh

Pembimbing

H. Muhammad Yazid, M.Si

NIP. 19731171998031003

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Fadhlul Hakam NIM C74213103 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sunan Ampel Surabaya pada 02 Oktober 2019, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi :

Penguji I,

H. Muhammad Yazid, M.Si
NIP:19731171998031003

Penguji II,

Lilik Rahmawati, MEI
NIP:198106062009012008

Penguji III,

Abdul Hakim, MEI
NIP: 197008042005011003

Penguji IV,

Nurul Lathifah,S.A., M.A.
NIP:198905282018012001

Surabaya, 9 Oktober 2019
Mengesahkan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,

Dr. H. Ah. Ali Arifin, MM
NIP: 196212141993031002

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : FADHLUL HAKAM
NIM : C74213103
Fakultas/Jurusan : FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM/EKONOMI SYARIAH
E-mail address : fadhlulhakam@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

☑ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)

yang berjudul :
ANALISIS IMPLEMENTASI SISTEM PELELANGAN BARANG JAMINAN PEMBIAYAAN BERMASLAH PADA PRODUK MURABAHAH DENGAN FATWA DSN MUI NO.47/DSN-MUI/2005 DI BANK BRI SYARIAH KCP BANGSAL MOJOKERTO

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara ***fulltext*** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 25 Oktober 2019

Penulis

(FADHLUL HAKAM)

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul "Analisis Implementasi Sistem Pelelangan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Murabahah Dengan Fatwa DSN MUI NO.47/DSN-MUI/2005 di Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto" ini merupakan hasil penelitian kualitatif yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana sistem pelelangan barang jaminan pembiayaan bermasalah khususnya pada produk murabahah di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bangsal Mojokerto.

Jenis penelitian yang digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah penelitian deskriptif analisis dengan metode *field research* yaitu peneliti langsung terjun ke lapangan atau ke tempat yang menjadi objek penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Sistem Pelelangan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Murabahah Di Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto terjadi karena beberapa sebab yaitu nasabah tidak mampu bayar atau melunasi pinjaman dan tidak dapat menebus barang jaminan. Adapun usaha yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah KCP Bangsal sebelum melakukan lelang diantaranya adalah dengan pemberian potongan (*muqosah*) keringanan pembayaran *margin*, Restrukturisasi pembiayaan yang berupa *rescheduling* dan *reconditioning*, akan tetapi apabila nasabah tetap tidak dapat melunasi hutangnya maka barang yang telah dijaminkan akan diambil alih sebagai langkah utama pelelangan atau biasa disebut Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) apabila nasabah masih tidak dapat membayar maka bank menawarkan untuk menjual barang jaminannya secara sendiri atau bersama-sama, sebagai langkah terakhir jika nasabah sudah tidak ada itikad baik untuk melunasi hutangnya maka barang jaminan nasabah akan dilelang Bank BRI Syariah.

Penulis menyimpulkan bahwa implementasi sistem pelelangan barang jaminan pembiayaan bermasalah pada produk murabahah di Bank BRI Syariah KCP Bangsal mojokerto sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI NO.47/DSN-MUI/2005 dimana Bank berhak menyita dan melelang barang jaminan nasabah yang tidak mampu membayar tunggakan dengan tujuan untuk menutup hutang nasabah tersebut. Apabila dari hasil penjualan barang jaminan tersebut masih memiliki sisa maka pihak Bank wajib mengembalikannya kepada nasabah, sebaliknya jika hasil penjualan barang jaminan tersebut masih kurang untuk menutup hutang maka nasabah tetap harus melunasinya atau Bank mengikhlaskannya jika nasabah tidak bisa bayar.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM i

PERNYATAAN KEASLIAN ii

PERSETUJUAN iii

TRANSLITERASI iv

MOTTO v

ABSTRAK vi

KATA PENGANTAR viii

DAFTAR ISI x

DAFTAR GAMBAR xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah 1
B. Identifikasi dan batasan masalah 4
C. Rumusan masalah 5
D. Kajian pustaka 6
E. Tujuan penelitian 12
F. Kegunaan hasil penelitian 12
G. Definisi operasional 14
H. Metode penelitian 15
I. Sistematika penulisan 20

BAB II PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK MURABAHAH SESUAI DENGAN FATWA DSN MUI NO.47/DSN-MUI/2005

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

A. Bank Syariah
1. Pengertian Bank Syariah 22
2. Fungsi Bank Syariah 24
B. Produk Murabahah
1. Pengertian Bai Murabahah 25
2. Rukun Bai Murabahah 25
3. Syarat Bai Murabahah 25
4. Jaminan 25
C. Pembiayaan Bermasalah
1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah 28
2. Penetapan Kualitas Pembiayaan 29
3. Sebab-Sebab Pembiayaan Bermasalah 33
4. Penyelamatan dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah..... 35
D. Konsep Pelelangan
1. Pengertian Pelelangan 39
2. Syarat dan Rukun Lelang 39
3. Jenis-jenis Pelelangan 41
4.Sistem Pelelangan Barang Jaminan 41
E. Fatwa DSN MUI NO. 47/DSN-MUI/2005 43

BAB III IMPLEMENTASI SISTEM PELELANGAN BARANG JAMINAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK MURABAHAH DI BANK BRI SYARIAH KCP BANGSAL MOJOKERTO DENGAN FATWA DSN MUI NO.47/DSN-MUI/II2005

A. Gambaran Umum PT Bank BRI Syariah 45
1. Sejarah dan Perkembangan PT Bank BRI Syariah 45
2. Visi Misi PT. Bank BRI Syariah 47
3. Struktur Organisasi 48
B. Produk-produk PT. Bank BRI Syariah KCP Bangsal 52
C. Produk Murabahah di PT Bank BRI Syariah KCP Bangsal 57

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

D. Implementasi Pelelangan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah di PT. BRI Syariah KCP Bangsal 67

BAB IV ANALISIS IMPLEMENTASI SISTEM PELELANGAN BARANG JAMINAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK MURABAHAH DI BANK BRI SYARIAH KCP BANGSAL MOJOKERTO SESUAI DENGAN FATWA DSN MUI NO.47/DSN-MUI/II2005

A. Implementasi Pelelangan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Murabahah di PT. Bank BRI Syariah KCP Bangsal Sesuai Dengan Fatwa DSN MUI NO.47/DSN-MUI/II/2015 ... 81
B. Analisis Implementasi Pelelangan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Murabahah Di PT. Bank BRI Syariah KCP Bangsal Sesuai Dengan Fatwa DSN MUI NO. 47/DSN-MUI/II/2015 ....…….86

BAB V PENUTUP

A. Simpulan..... 91
B. Saran..... 92

DAFTAR PUSTAKA..... 93

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. Struktur Organisasi Bank BRI Syariah KCP Bangsal……...48

Gambar 3.2 Data Pembiayaan Bermasalah Bank BRI Syariah KCP Bangsal.....67

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I

PENDAHLUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga perbankan merupakan lembaga intermediasi keuangan yang berkembang pesat pada zaman modern. Sejalan dengan pro dan kontra terhadap praktik perbankan konvensional, maka didirikanlah lembaga perbankan syariah yang diharapkan menjadi solusi alternatif bagi wujudnya lembaga intermediasi keuangan berdasarkan prinsip syariah. Namun harus diakui pula bahwa lembaga perbankan syariah sebagai lembaga intermediasi keuangan merupakan fenomena baru yang muncul seiring dengan adanya sistem perbankan konvensional.

Bank sebagai institusi yang memiliki izin untuk melakukan banyak aktivitas, memiliki peluang yang sangat luas dalam memperoleh pendapatan (*income/return*). Namun, dalam menjalankan aktivitas, untuk memperoleh pendapatan, perbankan selalu dihadapkan pada risiko. Pada dasarnya risiko itu melekat (*inherent*) pada seluruh aktivitas bank.[1]

Sementara itu, Ahmad Selamet dan Hoscaro dalam tulisannya "Manajemen Resiko Bank Syariah" menyatakan, bahwa resiko dapat didefinisikan sebagai suatu potensi terjadinya suatu peristiwa (*events*) yang dapat menimbulkan kerugian. Risiko, yaitu suatu kemungkinan akan terjadinya

[1] Ferry N. Idroes, Pemahaman Pendekatan 3 Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia,Manajemen Risiko Perbankan, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2008), 21.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

hasil yang tidak diinginkan, yang dapat menimbulkan kerugian apabila tidak diantisipasi serta tidak dikelola semestinya. Risiko dalam bidang perbankan merupakan suatu kejadian potensional baik yang dapat diperkirakan (*anticipated*) maupun tidak dapat diperkirakan (*unanticipated*) yang berdampak negatif pada pendapatan maupun permodalan ban. Risiko-risiko tersebut tidak dapat dihindarinamun dapat dikelola dan dikendalikan.[2]

Secara yuridis pengertian "risiko" dikemukakan dalam pasal 1 angka 4 peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003, tentang penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009, yaitu 'potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa (*events*) tertentu."

Pengertian risiko disini bukan suatu ketidakpastian, namun sesuatu yang memang akan terjadi atau dapat diperkirakan terjadi sebagai akibat suatu kegiatan atau aktivitas tertentu, yang berpotensi menimbulkan kerugian. Dalam industri perbankan, setiap aktivitas fungsional bank akan diikuti oleh eksposur risiko kegiatan usaha bank, yang dapat menimbulkan kerugian yang melebihi kemampuan bank atau yang dapat mengganggu kelangsungan usaha bank. Oleh karena itu, pengelolaan setiap aktivitas fungsional bank harus terintegrasi kedalam suatu sistem dan pengelolaan risiko perbankan.

Sebagai lembaga perbankan pada umumnya, bank syariah juga memerlukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk

[2] Ahmad Selamet dan Hoscaro,'Manajemen Risiko Bank Syariah" sebagaimana dikutip dari Erlina Agustini,25 januari 2010, "manajemen risiko perbankan syariah"hlm 2

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha. Melalui manajemen risiko ini sasarannya adalah mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan jalannya kegiatan usaha bank dengan tingkat risiko yang wajar secara terarah, terintegrasi, dan berkesinambungan.

Adanya manajemen risiko ini berfungsi sebagai filter atau pemberi peringatan diri (*early warning system*) terhadap kegiatan usaha bank. Tujuan dari manajemen risiko kepada pihak regulator, memastikan bank tidak mebgalami kerugian yang bersifat *unaceptable*, meminimalisasi kerugian dari berbagai risiko yang bersifat *uncontrolled,* mengukur eksposur dan pemusatan risiko, serta mengalokasi modal dan membatasi risiko. Dengan demikian, manajemen risiko perbankan itu adalah serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank.

Dalam islam, akad penangguhan (utang) sangat dianjurkan untuk dicatat dan dihadirkan saksi atasnya (lihat QS. Al Baqarah: 282). Dokumentasi dan saksi ini diperlukan sebagai pengingat di kemudian hari, terlebih jika terjadi sengketa antara peminjam dan yang dipinjami. Ketiadaan kedua sarana tersebut dapat menimbulkan kemudaratan dan islam datang untuk mencegah kemudaratan. Dalam kaidah fiqih dinyatakan "*la dharar wa la dhirar*", artinya jangan memudaratkan dan jangan pula dimudaratkan. Kemudaratan ini dapat menimpa pelaku (subjek) akad maupun objek akad. Lebih jauh lagi, dalam menghindarkan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pihak yang meminjami dari kemudaratan, yakni tidak kembalinya uang yang dipinjamkan, bank diperbolehkan meminta agunan (*rahn*) dan jaminan (*kafalah*) kepada debitur.

Agunan (*rahn*) merujuk pada harta yang dijaminkan oleh debitur. Sedangkan jaminan (*kafalah*), merujuk kepada jaminan yang diberikan pihak ketiga bahwa pihak ketiga tersebut akan menanggung pelunasan utang dari debitur jika debitur gagal bayar, karena sebab pailit (*ability to pay*) atau kabur (*willingness to pay*). Dalam kondisi ini, penjamin (*kaafil*) memiliki kedudukan yang sama dengan debitur pada waktu pelunasan. Artinya bahwa jika debitur gagal bayar, maka bank berhak menuntut pelunasan utang ke penjamin. Jika keduanya enggan untuk membayar, maka bank berhak mengajukan keduanya ke hakim (*qadhi*) untuk dimintai pertangungjawaban, seperti disita hartanya dan kemudian dilelang atau dihukum penjara sebagai bentuk pelajaran.[3]

B. Identifikasi dan Batasan Maasalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas penulis memaparkan beberapa masalah yang berkenaan dengan penelitian ini antara lain :

1. Identifikasi Masalah

   a. Sistem pelelangan barang jaminan pada produk murabahah di Bank BRI Syariah KCP Bangsal.

[3] Wahyudi imam, Manajemen Risiko Bank Islam, salemba empat 2013. Hlm 95

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk murabahah sesuai dengan fatwa DSN MUI NO.47/DSN-MUI/2005.

c. Upaya Bank dalam meminimalisir risiko terjadinya kredit macet yang dapat merugikan bank.

2. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini ditemukan beberapa masalah, agar penelitian ini lebih terarah dan terfokus maka penulis membatasi masalah-masalahnya sebagai berikut:

a. Sistem Pelelangan barang jaminan pada produk pembiayaan murabahah yang bermasalah karena nasabah tidak mampu lagi untuk membayar hutang kepada bank.

b. Upaya Bank Syariah dalam menyelesaikan pembiayaan macet pada perbankan syariah.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah

1. Bagaimana sistem pelelangan barang jaminan pembiayaan bermasalah pada produk murabahah dengan fatwa DSN MUI NO.47/DSN-MUI/2005 di Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto ?

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Bagaimana implementasi sistem pelelangan barang jaminan pembiayaan bermasalah pada produk murabahah dengan fatwa DSN MUI NO.47/DSN-MUI/2005 di Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto ?

D. Kajian Pustaka

1. Landasan Teori

a. Sistem Pelelangan

Dalam Perbankan Syariah sistem pelelang juga berlaku pada nasabah, jika nasabah tidak mampu membayar hutangnya saat jatuh tempo. Penjualan barang jaminan setelah jatuh tempo merupakan hal yang sah. Hal itu sesuai dengan apa yang dimaksud dari pengertian hakikat jaminan itu sendiri, yaitu sebagai kepercayaan dari suatu hutang untuk dipenuhi harganya, apabila yang berhutang tidak sanggup untuk membayar hutangnya dari orang yang berpiutang maka barang jaminan itu dapat dijual untuk membayar hutang yaitu dengan cara mewakilkan penjualan barang jaminannya kepada orang yang terpercaya.

Jual beli dengan sistem lelang merupakan suatu sarana yang sangat tepat untuk menampung para pembeli untuk mendapatkan barang yang diinginkannya. Sehingga benar-benar apa yang telah diinginkannya telah tercapai. Jual dengan sistem pelelangan juga harus mempunyai sistem manajemen yang profesional dalam menjalankan tugas dan perannya sehingga pelelangan yang terjadi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

merupakan pelelangan yang berbasis keadilan, yaitu harga yang digunakan harus adil dan sesuai dengan harga yang ada di pasar.[4]

b. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan bank syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debiturnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebuttidak menepati jadwal angsuran. Pembiayaan bemasalah merupakan salah satu dari resiko dalam suatu pelaksanaan pembiayaan, salah satu resiko yang pasti dihadapi oleh setiap bank adalah karena resiko kredit. Resiko kredit adalah eksposur yang timbul sebagai akibat kegagalan pihak lawan (counterparty) memenuhi kewajibannya. Resiko ini timbul karena kinerja debitur yang buruk berupa ketidakmapuan debitur untuk memenuhi sebagian atau seluruh perjanjian kredit yang telah disepakati sebelumnya.[5]

c. Pembiayaan *Murabahah*

Ba'i al-Murabahah yakni jual beli *mabi'* dengan *ra's al-mal* (harga pokok) ditambah sejumlah keuntungan tertentu yang disepakati dalam akad.[6] Dalam kontrak murabahah, penjual harus memberitahukan harga produk yang ia beli dan

---

[4] http://haragayangadil.blogspot.com/2011/02/definisi-harga-menurut-islam.html diakses pada 20 Agustus 2017 pukul 18:40 WIB
[5] Danifsunny.blogspot.co.id/2014/05/pembiayaan-bermasalah-perbankan-syariah.html diakses pada 20 Agustus 2017 pukul 20:30 WIB
[6] Ghufron A. Mas'adi. Fiqh Muamalah Kontekstual, (Jakarta: PT Raja Grafindo persada, 2002) hal. 142

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Dalam istilah Imam Syafi'i dalam kitab *Al-um*, dikenal dengan *Al-amir bi asy-syira*.[7] Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah akad jual beli dimana penjual memberitahukan harga pokok atau harga awal beli dari barang yang ia akan jual, dan meyebutkan keuntungan yang ia ambil dari penjualan barangnya kepada pembeli. Maka yang menjadi harga jual dari barangnya itu adalah hasil dari harga pokok ditambah keuntungannya.

d. Fatwa DSN MUI NO.47/DSN-MUI/2005

Adapun isi dari Fatwa Dewan Syariah Nasional No.47/DSN-MUI/II/2005:

1) Objek murabahah atau jaminan lainnya di jual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepkati.
2) Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan.
3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.
4) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.
5) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya , maka LKS dapat membebaskannya.

[7] Zainuddin Ali., Hukum Perbankan Syariah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008) hal.41

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Pertama penelitian yang berjudul "Kesesuaian Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Rahn Bermasalah Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002". Ditulis oleh Bella Dina Sukmasari. Kesimpulan dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan faktor pendukung dan faktor penghambat dalam pelaksanaan pelelangan barang jaminan gadai (*rahn*) berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa (1)jika ditinjau dari 4 ketentuan penjualan marhun atau biasa disebut dengan lelang dlam fatwa DSN No: 25/DSN-MUI/III/2002 bagian kedua butir 5b tentang penjualan marhun, terdapat hal-hal yang sesuai yakni mengenai pemberitahuan masa jatuh tempo dan penggunaan hasil penjualan marrhun. Selain itu, ada juga hal yang kurang sesuai yakni mengenai sanksi atau rahin yang tidak dapat melunasi hutangnya dan kelebihan hasil penjualan marhun. (2) Faktor pendukung kesesuaian pelaksanaan lelang dalam fatwa DSN No: 25/DSN-MUI/III/2002 bagian kedua butir 5b yaitu kesesuaian aturan dalam persiapan pelaksanaan lelang dalam praktik, para pegawai profesional dalam menjalankan tugas, akad yang jelas dalam Sertifikat Gadai Syariah, Kebutuhan dalam regulasi keuangan untuk disalurkan kepada masyarakat dan aturan yang sesuai dengan hukum syariah islam.[8]

Kedua "Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai Dalam Ekonomi Islam". Ditulis oleh Susanti. Kesimpulan dari Penelitian ini adalah bahwa dalam

[8] Bella Dina Sukmasari. Kesesuaian Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Rahn Bermasalah Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002. Skripsi, (Malang: Universitas Brawijaya 2013)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penetapan harga dalam ekonomi islam dengan mempertimbangkan harga yang pantas yaitu harga yang adil yang memberikan perlindungan kepada nasabah. Dan konsep harga dalam sistem lelang adalah harga ditentukan oleh juru lelang melakukan surve ke pasar setempat dan pasar pusat. Tujuannya agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan pihak nasabah.[9]

Ketiga "Pelaksanaan Lelang Terhadap Benda Jaminan Sebagai Akibat Wanprestasi (studi kasus perum pegadaian jepara)". Ditulis oleh Ahmad Sa'di. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa wanprestasi terjadi karena nasabah (debitur) tidak dapat memenuhi perjanjian yang dilakukan dengan pihak pegadaian (kreditur), maka dalam hal ini kreditur mengalami kerugian akibat tidak terpenuhinya prestasi oleh pegadaian untuk mendapatkan kembali uang yang dipinjamkan oleh nasabah (debitur) yaitu dengan cara melelang barang jaminan yang dijaminkan oleh nasabah kepada pengadilan pada saat melakukan perjanjian. Pelaksanaan lelang barang jaminan di perum pegadaian jepara telah ditetapkan bahwa pihak yang berhak melaksanakan lelang barang jaminan nasabah adalah pihak pegadaian , dalam hal ini pihak pegadaian jepara telah menunjuk pegawai sebagai petugas lelang.[10]

Keempat "Analisis Terhadap Mekanisme Lelang Benda Jaminan Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah No.68/DSN-MUI/III/2008 (Studi kasus pada BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta). Ditulis oleh Widia Santi Isma.

---

[9] Susanti. Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai Dalam Ekonomi Islam. Skripsi, (Palembang :UIN Raden Patah)

[10] Ahmad Sa'di. Pelaksanaan Lelang Terhadap Benda Jaminan Sebagai Akibat Wanprestasi (studi kasus perum pegadaian jepara). Skripsi, (Surakarta :Universitas Muhammadiyah Surakarta 2013)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kesimpulan penelitian ini adalah bahwa mekanisme lelang dimulai dari nasabah melakukan *wanpretasi* kemudian mendapatkan SP 1 sampai SP 3. Apabila masalah tersebut tidak mendapatkan titik terang pada musyawarah maka akan didaftarkan di KPKNL, dan akan dilakukan eksekusi lelang. Lelang benda jaminan di BPRS BDW sudah sesuai dengan fatwa No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang rahn *tasjily.* Namun jika ditinjau pada ketentuan fatwa DSN tentang penjualan *marhun* dimana jika ada lebih dari hasil lelang akan langsung iserahkan ke nasabah akan tetapipada kasus paska lelang tidak dikembalikan, karena nasabah tersebut masih memiliki pembiayaan yang belum selesai di BDW. Pada kasus paska lelang jika dilihat pada penjualan *marhun* tidak sesuai karena bank tidak mengembalikan sisa dari penjualan tersebut.[11]

Kelima "Lelang Emas Di Bank Syariah (Studi Terhadap Proseur Lelang Emas Di BRI Syariah Cabang Malang) Ditulis oleh Kholisotus Sa'adah. Kesimpulan dari Penelitian ini adalahbahwa prosedur Lelang emas di BRI Syariah Cabang Malang telah memenuhi rukun, syarat, dan ketentuan umum jual beli secara syar'i. Namun, fakta riil yang terjadi Bank tidak sepenuhnya mengikuti prinsip-prinsip syariah, yaitu masih terdapat unsur-unsur konvensional berupa monopoli yang dilakukan Bank dengan tidak mewakilkan proses lelang kepada pihak yang lebih berhak adil, yaitupejabat pelelangan. Akan tetapi, dilakukan oleh pihak Bank sendiri. Hal terebut tidak dibenarkan oleh agama karena dapat merugikan pihak pemiik barang. Disisi lain, Bank masih

[11] Widia Santi Isma. Analisis Terhadap Mekanisme Lelang Benda Jaminan Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah No.68/DSN-MUI/III/2008 (Studi kasus pada BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta). Skripsi. (Yogyakarta : Universitas Muhammadiyah Yogyakarta 2017)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menggunakan peraturan yang dibuat oleh PT. Bank BRI Syariah Pusat sehingga belum menggunakan PMK tahun 2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Realitanya Bank juga tidak melaksanakan ketentuan *Standar Operasional Procedur* (SOP) PT. Bank BRI Syariah. Dimana apabila nasabah tidak dapat melunasi pinjaman pada jatuh tempo maka barang akan dijual melalui lelang syariah. Sehingga penjualan objek jaminan secara langsung tanpa lelang yang dilakukan oleh BRI Syariah tidak sesuai dengan prosedurpenjualan objek jaminan secara umum yaitu dilakukan secara terbuka atau dilelang.[12]

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui sistem pelelangan barang jaminan pembiayaan bermasalah pada produk murabahah di Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto.
2. Untuk mengetahui implementasi sistem pelelangan barang jaminan pembiayaan bermasalah pada produk murabahah di Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, setidaknya melalui dua (2) aspek berikut :

[12] Kholisotun Sa'adah. Lelang Emas Di Bank Syariah (Studi Terhadap Proseur Lelang Emas Di BRI Syariah Cabang Malang). Skripsi, (Malang :Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim 2013)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Aspek Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat sedikit menyumbangkan khazanah ilmu pengetahuan kepada para akademisi guna mengetahui tentang bagaimana sistem pelalangan barang jaminan pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan murabahah di Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto dan dapat dijadikan sebagai pertimbangan pada kajian penelitian yang akan datang.

2. Aspek Praktis

a. Bagi PT Bank BRI Syariah

Hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi masukan bagi PT. Bank BRI Syariah, khususnya pada Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto.

b. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan memperkaya pengetahuan penulis tentang sistem manajemen diperbankan syariah, khususnya dalam sistem pelelangan barang jaminan pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan murabahah di Bank BRI Syariah KCP bangsal Mojokerto.

c. Bagi Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan maukan kepada UIN Sunan Ampel Surabaya, khususnya Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam untuk lebih mengembangkan kajian keilmuan ekonomi islam.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

G. Definisi Operasional

Definisi operasional memuat penjelasan tentang pengertian yang bersifat operasional dari konsep/variabel penelitian sehingga bisa dijadikan acuan dalam menelusuri, menguji atau mengukur variabel tersebut melalui penelitian. Pemberian definisi operasional hanya terhadap suatu konsep/variabel yang dipandang masih belum operasional dan bukan kata perkata.[13] Untuk mempermudah pemahaman teradap istilah kunci dalam penelitian ini, maka peneliti menjelaskan maknanya sebagai berikut :

a. Lelang

Suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan di muka umum dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meninkat atau harga yang semakin menurun dan atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat.

b. Barang Jaminan

Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang timbul dari perikatan yang berupa benda/barang jaminan yang biasa dikenal dengan istilah agunan, dimana barang tersebut di jaminakan nasabah sebagai jaminan pelunasan utang jika terjadi wanprestasi oleh nasabah yang nantinya akan dilelang dan dicairkan sebagai pelunasan pembayaran.

---

[13] Tim Penyusun, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*(Surabaya:Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam,2014),9.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan Bermasalah adalah Pembiayaan yang tidak mampu lagidilunasi oleh nasabah. Dengan kata lain nasabah telah dinyatakan wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan yang diberikan.

d. Pembiayaan Murabahah

Akad jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh kedua belah pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

H. Metode Penelitian

1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan ini dipilih untuk mendapatkan data kualitatif yang objektif dan mendalam yang nantinya data hasil penelitian tersebut dapat disajikan secara deskriptif sehingga temuan hasil penelitian tersaji secara urut, detail dan mendalam.

Sedangkan jenis penelitiannya, peneliti menggunakan deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan untuk memperoleh informasi-informasi mengenai keadaaan yang ada pada saat ini dan tidak menguji hipotesa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

atau tidak menggunakan hipotesa melainkan hanya mendeskripsikan informasi apa adanya sesuai dengan variabel-variabel yang diteliti.[14]

2. Data yang Dikumpulkan
   a. Data primer dari penelitian ini adalah tentang kegiatan-kegiatan yang terkait dengan aktivitas dalam proses pelelangan barang jaminan yang terjadi di Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto.
   b. Data nasabah Bank BRI Syariah yang mengalami pembayaan bermasalah pada produk murabahah.
3. Sumber Data

   Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:
   a. Sumber Data Primer

      Sumber data primer, yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti dari sumber pertamanya.[15] Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah 3 staff bagian di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bangsal Mojokerto yakni Pimpinan Cabang, Supervisor dan, Karyawan AO yang paham akan penelitian ini
   b. Sumber Sekunder

      Sumber sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku maupun literatur lain meliputi:
      1) Dokumen-dokumen lembaga berupa buku perundang-undangan
      2) Website Brosur

[14] Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal* (Jakarta: Bumi Aksara, 1995), 26.
[15] Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian* (Jakarta: Rajawali, 1987), 93

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Jurnal sistem pelelangan

4) Dan lain lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Observasi

Penelitian ini menggunakan observasi partisipasi pasif. Jadi, Peneliti datang ditempat kegiatan untuk mengamati kegiatan yang berhubungan dengan penelitian, tetapi tidak ikut terlibat dalam kegiatan tersebut.[16]

b. Wawancara

Merupakan teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab yang dikerjakan secara sistematis dan berlandaskan pada tujuan, masalah, dan inti penelitian.[17] Dalam wawancara ini teknik yang digunakan untuk pengumpulan data berupa pedoman wawancara yang berisi pertanyaan-pertanyaan yang sistematis dan terarah. Pedoman yang telah adalah pertanyaan-pertanyaan yang telah dirumuskan sebelumnya. Dalam mendapatkan data peneliti melakukan dengan wawancara.

[16] Sugiyono, Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D (Bandung: Alfabeta, 2013), 227.
[17] Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: Kencana, 2009), 62.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Dokumentasi

Dokumentasi dapat berupa buku profil lembaga, brosur, foto kegiatan yang relevan dengan penelitian, dan lainnya.

5. Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data adalah suatu proses dalam memperoleh data ringkasan atau angka ringkasan dengan menggunakan cara-cara atau rumus-rumus tertentu.[18] Sedangkan tahapan –tahapan pengolahan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:[19]

a. Editing

Editing adalah pengecekan atau pengkoreksian data yang dikumpulkan.[20] Adapun teknik pengolahan data editing dalam penelitian ini yaitu memeriksa kembali secara cermat dari segi kelengkapan, keterbatasan, kejelasan makna, kesesuaian satu sama lain, relevansi dengan penelitian. Dalam hal ini penulis akan mengambil data yang akan dianalisis dengan rumusan masalah saja.

b. *Organizing*

Organizing Yaitu menyusun kembali data yang telah didapat dalam penelitian yang diperlukan dalam kerangka paparan yang sudah direncanakan dengan rumusan masalah secara sistematis.[21] Penulis melakukan pengelompokan data yang dibutuhkan untuk dianalisis

[18] M. Iqbal Hasan, Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya (Jakarta: Ghalia Indonesia,2002), 89.
[19] Soeratno dan Lincoln Arsyad, Metode Penelitian Untuk Ekonomi dan Bisnis (Yogyakarta: UPP AMP YKPN,2003),127.
[20] Masruhan, Metode Penelitian Hukum, (Surabaya: Hilal Pustaka. 2013), 253.
[21] Sugiyono, Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D (Bandung: Alfabeta, 2008), 243.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dan menyusun data tersebut dengan sistem untuk memudahkan penulis dalam menganalisa data.

c. Penemuan Hasil

Yaitu dengan menganalisis data yang telah diperoleh dari penelitian untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta yang ditemukan, yang akhirnya merupakan sebuah jawaban dari rumusan masalah.[22]

6. Teknik Analisis Data

Menurut Bogdan dan Sugiyono, analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.[23]

Dalam menganalisis data, peneliti menggunakan teknik analisis data deskriptif kualitatif, yaitu suatu analisis yang bersifat mendeskripsikan makna data atau fenomena yang dapat ditangkap oleh peneliti, dengan menunjukkan bukti-buktinya.[24]

Tujuan dari metode ini adalah untuk mendeskripsikan atau menggambarkan objek penelitian secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki, serta teknik ini digunakan untuk mendeskripsikan data-data

[22] Ibid.hal. 245.
[23] Ibid., 334.
[24] Muhammad Ali, *Strategi Penelitian Pendidikan* (Bandung: Angkasa, 1993),161

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang peneliti kumpulkan baik data hasil wawancara, observasi maupun dokumentasi, selama mengadakan penelitian di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Bangsal Mojokerto.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk menghasilkan suatu tulisan yang teratur dan terarah, peneliti menguraikan penelitian ini dalam lima bab sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, berupa pendahuluan yang berisi latar belakang yang mendasari penelitian ini, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II Kerangka Teoritis, berfungsi sebagai dasar kajian untuk menjawab permasalahan yang ada pada penelitian ini. Dalam bab ini, dibahas beberapa teori tentang sistem pelelangan barang jaminan pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan murabahah.

Bab III Data Penelitian, dimuat deskripsi data yang berkenaan dengan variabel yang diteliti secara objektif, meliputi gambaran umum mengenai Bank BRI Syariah meliputi sejarah berdiri, visi misi dan profil lulusan, struktur organisasi, dan juga implementasi sistem pelelangan barang jaminan pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan.

Bab IV Analisis Data, berisi analisis hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang mengacu pada rumusan masalah. Pertama, analisis sistem pelelangan barang jaminan pembiayaan bermasalah produk murabahah di

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto. Kedua tentang analisis implementasi sistem pelelangan barang jaminan pembiayaan bermasalah produk murabahah di Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto .

Bab V Penutup, merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan hasil penelitian dan saran-saran yang dapat bermanfaat bagi banyak pihak, khususnya mengetahui implementasi Sistem Pelelangan barang jaminan pada produk pembiayaan murabahah yang bermasalah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK MURABAHAH DENGAN FATWA DSN MUI NO.47/DSN-MUI/2005

A. Bank Syariah

1. Pengertian

Bank syariah merupakan bank yang secara operasional berbeda dengan bank konvensional, salah satu cirinya adalah tanpa mengandalkan bunga, akan tetapi menerima atau membebankan bagi hasil sesuai dengan akad – akad yang diperjanjikan. Bank syariah juga dibedakan menjadi dua pengertian yaitu satu bank islam adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah islam, kedua bank yang tata caranya beroperasionalnya mengacu pada ketentuan-ketentuan Al-Quran dan Al- Hadist. [25]

Menurut Antonio dan Perwatatmadja membedakan dua pengertian, yaitu bank Islam adalah bank yang beroperasi dengan prinsip syariat Islam dan tata cara beroperasinya mengacu pada ketentuan - ketentuan Al-Quran dan hadist. Adapun bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariat Islam adalah bank yang beroperasinya mengikuti ketentuan - ketentuan syariat Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara alami.[26]

Bank syariah merupakan salah satu bentuk dari perbankan nasional yang mendasarkan operasionalnya pada syariat (hukum) Islam. Menurut schaik bank Islam adalah sebuah bentuk dari bank yang modern yang berdasarkan pada

[25] Ikit, Akutansi Penghimpun Dana Bank Syariah (Yogyakarta:Deepublish. 2015). 45.
[26] Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2013), 15.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

hukum Islam yang sah, kemudian dikembangkan pada abad pertama Islam dengan menggunakan konsep berbagi risiko sebagai metode utama dan juga meniadakan keuangan berdasarkan kepastian serta keuntungan yang telah ditentukan sebelumnya. [27]

Sedangkan menurut Sutan Remy Shahdeiny Bank Syariah adalah lembaga yang berfungsi sebagai intermediasi yaitu mengarahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat yang lebih membutuhkan dalam bentuk pembiayaan tanpa berdasarkan prinsip bunga, melainkan berdasarkan prinsip syariah.[28] Ada pendapat lain juga mengenai Bank Syariah yaitu menurut Wiroso adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dalam bentuk lainnya yang sesuai dengan prinsip syariah, hal ini dilakukan dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.[29]

Selanjutnya, Dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah Pasal 1 disebutkan bahwa "Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usaha.[30]

Bank syariah juga memiliki pengertian bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasaran hukum Islam antara bank dengan pihak lain unuk

---

[27] Ibid, 15.
[28] Sutan Remy Sjahdeini, Perbankan Islam, (Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, 2007), 1.
[29] Wiroso, Produk Perbankan Syariah (Jakarta Barat : PT. Sardo Sarana Media, 2009), 44.
[30] Ibid, 15

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penyimpanan dana dan pembiayaan kegiatan usaha dam kegiaatn lainnya yang sesuai dengan syariat Islam.[31]

Bank Syariah dikembangkan sebagai lembaga bisnis keuangan yang melaksanakan kegiatan usahanya sejalan dengan prinsip-prinsip dasar dalam ekonomi Islam. Tujuan ekonomi Islam bagi bank syariah tidak hanya terfokus pada tujuan komersial yang tergambar pada pencapaian keuntungan maksimal, tetapi juga perannya dalam memberikan kesejahteraan secara luas bagi masyarakat. Kontribusi untuk turut serta dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat tersebut merupakan peran bank syariah dalam pelaksanaan fungsi sosialnya.[32] Adapun fungsi sosial diantaranya adalah diwujudkannya melalui aktivitas penghimpunan dan penyaluran zakat , infak, shadaqah, hibah dan waqaf. Selain itu bank syariah juga mengeluarkan zakat dan keuntungan operasinya serta memberikan pembiayaan kebajikan (*qardh*). Fungsi sosial ini diharapkan akan memperlancar alokasi dan distribusi dana sosial yang di butuhkan masyarakat. [33]

2. Fungsi Bank Syariah

Para ahli mengatakan bahwa fungsi perbankan adalah mediasi bidang keuangan penghubung pihak yang kelebihan dana (*surplus fund*) dengan pihak yang kekurangan dana (*defisit fund*), karena secara umum bank menghimpun dana dari masyarakat (keuangan) dan menyalurkan dana (keuangan) kepada yang membutuhkan. Itulah sebabnya sering dikatakan fungsi bank sebagai mediasi

[31] Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2013), 15.
[32] Ibid, 16.
[33] Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2013), 16

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bidang keuangan. Disamping, sebagai mediasi keuangan bank memiliki fungsi penyedia jasa layanan, seperti transfer, inkaso, kliring dan sebagainya.[34]

Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pasal 4 dijelaskan fungsi bank syraiah sebagai berikut :

a. Bank Syariah dan UUS wajib menjalakan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
b. Bank Syariah dan UUS dapat menjalankan fungsi sosal dalam bentuk lembaga baitul mal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, shadaqah, hibah atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat.
c. Bank Syariah dan UUS dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkan kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).

B. Produk Murabahah

1. Pegertian Ba'i al- Murabahah

Ba'i al-murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang di sepakati. Dalam bai al-murabahah penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.[35]

---

[34] Wiroso,*Produk Perbankan Syariah* (Jakarta Barat: PT Sardo Sarana Media , 2009), 77.
[35] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta:Gema insani Press, 2014), 101.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kalangan perbankaan syariah di indonesia banyak menggunakan al-murabahah secara berkelanjutan (*roll over/evergreen*) seperti untuk modal kerja, padahal sebenarnya al-murabahah adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad (*one short deal*).[36]

2. Rukun Ba'i al-murabahah
   1) Ba'i adalah penjual (pihak yang memiliki barang)
   2) *Musytari* adalah pembeli (pihak yang akan membeli barang)
   3) *Mabi'* adalah barang yang akan diperjualbelikan
   4) *Tsaman* adalah Harga
   5) Ijab dan Qobul adalah penyataan timbang terima.
3. Syarat Murabahah
   1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
   2) Kontrak pertama harus sah sesuai dnegan rukun yang ditetapkan
   3) Konttrak harus bebas dari riba
   4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
   5) Penjual harus menyamppaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian yang di lakukan secara utang.
4. Jaminan

   Dalam penjelasan Pasal 8 ayat 1 UU No. 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, dinyatakan bahawa "Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang

[36] Ibid, 106.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pembiayaan berdasarkan syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor yang sangat penting yang harus diperhatikan oleh bank. [37]

Berdasarkan ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan jaminan pembiayaan adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewaibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, atau dalam arti luas meliputi watak, kempuan, modal, angunan dan prospek usaha dari nasabah debitur. Dalam arti sempit jaminan pembiayaan adalah agunan.[38]Jenis agunan terdiri dari :

1) Agunan pokok yaitu berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan.
2) Agunan tambahan yaitu berupa barang yang tidak berkaitan dengan objek yang di biayai.

[37] Faturrahman Djamil,*Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 42.
[38] Ibid, 43.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. Pembiayaan Bermasalah

1. Pengertian pembiayaan Bermasalah

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian pembiayaan bermasalah. Begitu juga istilah *Non Performing Financing* (NPF) untuk fasilitas pembiayaan yang tidak di jumpai dalam peraturan-peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia. Namun dalam setiap Statistik Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia dapat dijumpai istilah *Non Performing Financing* (NPF) yang diartikan sebagai "pembiayaan non lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan macet"[39]

Pembiayaan bermasalah tersebut dari sisi produktivitasnya yaitu dalam kaitannya dengan kemampuan menghailkan pendapatan bagi bank, sudah berkurang/menurun dan bahan mungkin sudah tidak ada lagi. bahkan dari segi bank, yaitu PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktifa Produktif), sedangkan dari segi nasional, mengurangi kontribusinya terhadap pembangunan dan pertumbuhan ekonomi.

Dapat disimpulkan bahwasanya pembiayaan bermasalah adalah kualitas pembiayaan yang berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet.

[39] Faturrahman Djamil,*Penyelesaian Pmebiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 66

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Penetapan Kualitas Pembiayaan

Berdasaran ketentuan Pasal 9 PBI No. 8/21/PBI/2006 tentang Kualitas Aktiva Bank Umum yang melaksanakan Kegiatan Usaha Berdsarakan Prinsip Syariah sebagaimana di ubah dengan PBI NO.9//PBI/2007 dan PBI No. 10/24/PBI/2008, kualitas pembiayaan di nilai berdasarkan beberapa aspek :

a) Prospek usaha;
b) Kinerja (*performance*) nasabah;
c) Kemampuan membayar atau menyerahkan barang pesanan.

Atas dasar penilaian aspek terseebut, kualitas pembiayaan yang ditetapkan dibagi menjadi 5 (lima) golongan yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet.

Dalam praktik perbankan kualitas pembiayaan untuk golongan lancar disebut golongan I (satu), dalam perhatian khusus disebut golongan II (dua), untuk golongan kurang lancar disebut golongan III (tiga), untuk golongan diragukan disebut golongan IV (empat) dan untuk golongan macet disebut golongan V (lima). [40]

Adapun komponen-komponen pada aspek penetapan penggolongan kualitas pembiayaan diatur dalam lampiran I surat edaran Bank Indonesia No. 8/22/DPbS tanggal 18 Oktober 2006 tentang penilaian Aktifa Produktif Bank Umum yang melaksanakan Keggiatan Usaha Berdasarkan

[40] Faturrahman Djamil,*Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 67

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Prinsip Syariah sebagaimana diubah dengan SEBI No. 10/36/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 (SEBI No.8/22/DPbS).[41]

Dalam Lampiran 1 SEBI tersebut diadakan perbedaan peraturan mengenai penggolongan kualitas pembiayaan berdasarkan pengelompokan produk pembiayaan, yaitu sebagai berikut :

a) Penggolongan Kualitas Mudharabah dan Musyarakah.
b) Penggolongan Kualitas Murabahah, *Isthisna*, *Qardh* dan Transaksi Multijasa.
c) Penggolongan Kualitas Ijarah atau *Ijarah Muntahiyah bi Tamlik.*
d) Penggolongan Kualitas Salam.

Dalam ketentuan tersebut masing-masing asepek yang di nilai diuraikan dalam komponen-komponen sebagai berikut :

a) Aspek prospek uasaha meliputi komponen-komponen :
   1) Potensi pertumbuhan usaha
   2) Kondisi pasar dan posisi nasabah dalam persaingan
   3) Kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja
   4) Dukungan dari grup atau afiliasi
   5) Serta upaya yang dilakukan nasbabah dalam ranga memelihara lingkungan hidup (bagi nasabah berskala besar yang memiliki dampak penting terhadap lingkungan hidup).
b) Aspek Kinerja (*performance*) nasabah meliputi komponen-komponen sebagai berikut :

[41] Ibid, 68

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Perolehan laba
2) Struktur permodalan
3) Arus kas
4) Sensitifitas terhadap risiko pasar

c) Aspek kemampuan membayar/ kemampuan meyerahkan barang pesanan meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

1) Ketetapan pembayaran pokok dan marjin/bagi hasil.
2) Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan nasabah.
3) Kelengkapan dokumentasi pembiayaan, kepatuhan terhadap perjanjian pembiayaan.
4) Kesesuaian penggunaan dana.
5) Kewajaran sumber pembayaran kewajiban.

Selanjutnya untuk menetapkan golongan kualitas pembiayaan, pada masing-masing komponen ditetapkan kriteria/kriteria tertentu untuk masing-masing kelompok prosuk pembiayaan. Sebagai contoh untuk produk murabahah, dari aspek kemapuan membayar anggsuran nasabah maka pembiayaan digolongkan kepada :

1) Lancar

Apabila pembayaran angsuran tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

serta dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengiktan agunan kuat.[42]

2) Dalam perhatian Khusus

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok atau margin sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan perjanjian piutang yang tidak prisipil.[43]

3) Kurang Lancar

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari, penyampaian laporan keuangan tidak teratur dan meragukan, dokumetasi perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat, terjadi pelanggaran terhadap persyaratann pokok perjanjian piutang dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.[44]

[4242] Faturrahman Djamil,*Penyelesaian Pmebiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 69

[43] Ibid,. 70,

[44] Faturrahman Djamil,*Penyelesaian Pmebiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 70

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4) Diragukan

Apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan margin yang melewati 180 (seratus delapan puluh) hari sampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh)hari. Kemudian Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prisnsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang.[45]

5) Macet

Apabila terdapat tunggakan pemabayaran angsuran pokok atau margin yang telah melewati 270 (dua ratus tujuh puluh) hari, dan dokumentasi perjanjian piutang atau pengikatan agunan tidak ada.[46]

3. Sebab-sebab Pembiayaan Bermasalah

Dalam penjelasann Pasal 8 Undangg-Undang Nomor 7 Tahun 1992, UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan maupun dalam Penjelasan Pasal 37 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah antara lain dinyatakan bahwa pembiayaan berdasarkan prisnsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya

[45] Ibid,. 70
[46] Ibid,. 71

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bank harus memperhatikan asas-asas pembiayaan berdasarakan prinsip syariah yang sehat.[47]

Apabila bank tidak memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat dalam menyalurkan pembiayaannya, maka akan timbul berbagai risiko yang harus di tanggung oleh bank antara lain berupa :

a) Utang/kewajiban pokok pembiayaan tidak dibayar
b) Margin/bagi hasil *fee* tidak di bayar
c) Membengkaknya biaya yang dikeluarkan
d) Turunnya kesehatan pembiayaaan (*finance soundness*)

Risiko-risiko tersebut dapat mengakibatkan timbulnya pembiayaan bermasalah (*non performing financing*) yang disebabkan oleh faktor intern bank.

Secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor intern dan faktor-faktor ekstern. Faktor intern adalah faktor yang ada di dalam perusahaan sendiri, dan faktor utama yang paling dominan adalah fator manajerial. Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, dan permodalan yang tidak cukup. Faktor ekstern adalah faktor-faktor yang berada diluar kekuasaan manajmen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan,

[47] Faturrahman Djamil,*Penyelesaian Pmebiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 72

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perubahan dalam kondisi perekonomian dan perdagangan, perubahan-perubahan teknologi dan lain-lain.[48]

Untuk menentukan langkah yang perlu diambil dalam mengahdapi pembiayaan bermasalah terlebih dahulu perlu diteliti sebab-sebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Apabila pembiayaan bermasalah disebabkan karena faktor eksternal seperti bencana alam, maka pihak bank tidak perlu melakukan analisis lebih lanjut lagi. Yang perlu dilakukan adalah bagaimana membantu nasabah agar segera memperoleh pergantian kerugian dari perusahaan asuransi. Yang perlu diteliti adalah faktor internal, hal ini terjadi karena sebab-sebab manajerial. Apabila bank telah melakukan pengawasan secara seksama dari bulan ke bulan dan dari tahun ke tahun kemudian muncul pembiayaan bermasalah, bisa jadi itu dikarenakan kelemahan pengawasan itu sendiri. Kecuali apabila pengawasan telah dilaksanakan dengan baik, akan tetapi masih juga terjadi kesulitan keuangan, perlu diteliti sebab-sebab pembiayaan bermasalah secara lebih mendalam lagi. Mungkin kesulitan itu disengaja oleh manajemen perusahaan yang berarti pengusaha telah melakukan hal-hal yang tidak jujur dan tidak benar. Misalnya dengan sengaja pengusaha mengalihkan penggunaan dana yang tersedia untuk keperluan kegiatan usaha lain di luar proyek pembiayaan yang telah disepakati pada awal akad.

---

[48] Faturrahman Djamil,*Penyelesaian Pmebiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 73

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Penyelamatan dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah/Macet

Penyelamatan Pembiayaan adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan dikalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan bank dalam usaha mengatasi permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik, namun mengalami kesulitan pembayaranpokok dan kewajiban-kewajiban lainnya, agar debitur dapat memenuhi kembali kewajibannya.[49]

Pembiayaan dalam bentuk piutang murabahah dan piutang isthisna'dapat dilakukan restrukturisasi dengan cara :

a) Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Restrukturisasi dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dilunaskan kepada Bank maupun LKS .

b) Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Restrukturisasi dilakukan dengan cara menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan seperti perubahan jadwal jumlah angsuran, jangka waktu/pemberian potongan (*muqosah*) sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang wajib dibayarkan kepada Bank atau LKS.

c) Penataan kembali (*restructuring*) dilakukan dengan cara mengkonversi piutang murabahah atau piutang *isthisna* sebesar

[49] Faturrahman Djamil,*Penyelesaian Pmebiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 83

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sisa kewajiban nasabah menjadi *ijarah muntahiya bittamlik* atau *mudharabah* dan *musyarakah*.

d) Penataan kembali (*restructuring*) dengan melakukan konversi menjadi Surat Berharga syariah berjangka waktu menengah atau mengkonversi dengan penyertaan modal sementara.

Penyelesaian pembiayaan Macet atau dalam kategori Golongan V adalah upaya untuk menarik kembali pembiayaan debitur dengan kategori macet, terutama yang sudah jatuh tempo atau sudah memenuhi syarat pelunasan. [50]

Pembiayaan macet (Golongan V) adalah salah satu pembiayaan bermasalah yang perlu diadakan penyelesaian apabila upaya restrukturisasi sudah tidak dapat dilakukan dan pembiayaan bermasalah menjadi tetap berada dalam golongan macet. Dalam rangka penanganan pembiayaan macet tersebut, bank akan melakukan beberapa tindakan hukum yang bersifat kuratif.[51]

Secara garis besar, usaha penyelesaian pembiayaan macet dapat dibedakan berdasarkan kondisi hubungannya dengan nasabah debitur, yaitu sebagai berikut :

---

[50] Faturrahman Djamil,*Penyelesaian Pmebiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 94

[51] Faturrahman Djamil,*Penyelesaian Pmebiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 94

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a) Penyelesaian oleh Bank Sendiri

Penyelesaian oleh bank sendiri biasanya dilakukan secara bertahap. Pada tahap pertama biasanya penagihan pengembalian pembiayaan macet dilakukan oleh bank sendiri secara persuasif.[52]

Apabila tahap pertama tidak berhasil, bank melakuakan upaya-upaya tahap kedua (*secondary enforcement system*) dengan melakukan tekanan psikologis kepada debitur, berupa peringatan tertulis (somasi) dnegan ancaman bahwa penyelesaian pembiayaan macet tersebut akan diselesaikan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

b) Penyelesaian Melalui Debt Collector

Berdasarkan ketentuan-ketentuan KUH perdata, pasa 1320 tentang syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1792 tentang pemeberian kuasa. Bank juga dapat memberikan kuasa kepada pihak lain yaitu debt collector, untuk melakukan upaya-upaya penagihan pembiayaan macet, tentu dengan cara-cara yang tidak melawan hukum dan ketentuan syariah.[53]

c) Penyeselaian melalui Lelang agunan sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.47/DSN-MUI/II/2005.

---

[52] Ibid,. 96.

[53] Faturrahman Djamil,*Penyelesaian Pmebiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 97

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

D. Konsep Pelelangan

1. Pengertian Lelang

Jual-beli dengan menggunakan sistem lelang tidak termasuk dalam praktik riba, meskipun dinamakan *bai' muzayyadah*, yang berasal dari kata ziyadah yang artinya tambahan sebagaimana makna riba itu sendiri. Namun dalam pengertian tambahan disini berbeda. *Bai' Muzayyadah* yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual-beli yang dilakukan oleh penjual atau pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran. Sedangkan, dalam praktik riba hal yang membuat haram adalah tambahan yang diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam-meminjam uang.[54]

Praktik penawaran terhadap sesuatu yang sudah ditawar orang lain dapat diklasifikasikan menjadi tiga kategori : pertama, apabila terdapat pernyataan eksplisit dari penjual persetujuan harga dari satu penawar, maka tidak diperkenankan bagi orang lain untuk menawarnya tanpa seizin penawar yang disetujui tawarannya. Kedua, apabila tidak ada indikasi persetujuan maupun penolakan tawaran dari penjual, maka tidak ada larangan syariat bagi orang lain untuk menawarnya maupun menaikkan tawaran pertama. Ketiga, apabila ada indikasi persetujuan dari penjual terhadap suatu penawaran meskipun tidak dinyatakan secara eksplisit, maka tetap tidak diperkenankan untuk ditawar orang lain.[55]

---

[54] Siti Farihah, "Analisis Pelaksanaan Lelang Benda Jaminan Gadai Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn di Pegadaian Syariah Cabang Majapahit Semarang" (Skripsi—Universitas Islam Negeri Walisongo,Semarang, 2107), 24
[55] Ibid, 25.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Syarat dan Rukun Lelang

Dalam syariat islam telah diberikan panduan dan kriteria umum sebagai pedoman pokok untuk mencegah terjadinya penyimpangan syariah dan pelanggaran hak, norma dan etika dalam lelang. Adapun Pedoman tersebut sebagai berikut[56] :

a) Transaksi dilakukan oleh pihak yang cakap hukum atas dasar saling sukarela
b) Objek lelang harus halal dan bermanfaat
c) Kepemilikan /kuasa penuh pada barang yang dijual
d) Kejelasan dan transparasi barang yang dilelang tanpa adanya manipulasi
e) Kesanggupan penyerahan barang dari penjual
f) Kejelasan dan kepastian harga yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan
g) Tidak menggunakan cara yang menjurus kepada kolusi dan suap untuk memenangkan tawaran.

Menurut ketentuan syariat, jika masa yang telah ditetapkan dalam perjanjian untuk pembayaran hutang telah terlewati, maka jika si *rahin* tidak mampu membayar pinjamannya, maka hendaklah ia memberikan ijin pada *murtahin* untuk menjual barang jaminannya, dan seandainya ijin ini tidak diberikan kepada *rahin* maka *murtahin* dapat meminta pertolongan kepada

[56] Abdul Ghofur Anshoru, *Gadai Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta:Gajah Mada University Press, 2011), hal 125

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

hakim untuk memaksa si *rahin* untuk segera melunasi hutangnya atau memberikan ijin untuk menjual barang jaminannya.[57]

Dalam pembahasan sebelumnya telah dijelaskan bahwasanya lelang dapat dikiaskan dengan jual-beli, maka lelang mempunyai kesamaan dengan jual-beli dalam hal syarat dan rukunnya. Adapun syarat dan rukun dalam jual-beli adalah sebagai berikut[58] :

a) Penjual dan pembeli

Kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli harus memiliki syarat yaitu baligh, berakal, kehendak sendiri.

b) *Shighat* (ijab dan qabul)

Lafadz harus sesuai dengan ijab dan qabul. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwasanya jual beli dimuka umum atau lelang dilakukan dengan cara tawar menawar harga sampai memperoleh kesepakatan antara kedua belah pihak.

c) *Marhun* (benda atau barang)

Benda yang dijadikan objek jual beli disini haruslah memenuhi syarat-syarat seperti bersih (halal) dan dapat dimanfaatkan.

d) Bersih barangnya

Dalam hal ini barang yang diperjual-belikan tidak najis atau sebagai benda yang diharamkan.

---

[57] Siti Farihah, "Analisis Pelaksanaan Lelang Benda Jaminan Gadai Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn di Pegadaian Syariah Cabang Majapahit Semarang" (Skripsi—Universitas Islam Negeri Walisongo,Semarang, 2107), 32

[58] Adrian Sutedi, Hukum Gadai Syariah, (Bandung: Alfabeta), 2011, hal 139-141

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e) Dapat dimanfaatkan

Dimaksudkan dengan benda yang bermanfaat dalam artian kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan syariat islam.

f) Milik orang yang melakukan akad

Orang yang melakukan perjanjian jual beli atas suatu barang adalah pemilik sah barang tersebut dan telah mendapat izin dari pemilik sah barang tersebut.

g) Mampu menyerahkannya

Pihak penjual menyerahkan barang yang dijadikan obyek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada saat waktu penyerahan barang.

h) Mengetahui

Mengetahui disini dapat diartikan secara lebih luas, yaitu melihat sendiri keadaan barang baik itu hitungan, takaran, atau kualitasnya, sedangkan menyangkut pembayaran, penjual dan pembeli harus mengetahui jumlah pembayaran maupun jangka waktu pembayaran.

i) Barang yang diakadkan ada ditangan (dikuasai)

Mengenai perjanjian jual-beli atas suatu barang yang belum ada ditangan adalah dilarang, sebab bisa jadi barang tersebut rusak dan tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan diawal akad.

3. Jenis – Jenis Pelelangan

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, Bab II pasal 5 Lelang terdiri dari :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a) Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen- dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

b) Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang Noneksekusi Wajib adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

c) Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang Noneksekusi Sukarela adalah Lelang atas Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

4. Sistem Pelelangan Barang Jaminan

Jumhur fukaha berpendapat bahwa orang yang menjaminkan barangnya kepada *murtahin* tidak boleh menjual atau menghibahkan barang jaminannya. Sedangkan bagi penerima barang jaminan diperbolehkan untuk menjual barang tersebut dengan syarat pada saat jatuh tempo orang yang berhutang tidak dapat melunasi kewajibannya. Jika terdapat persyaratan menjual barang jaminan pada saat jatuh tempo, hal ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. *Murtahin* harus terlebih dahulu mencari tahu keadaan orang yang berhutang.
b. Dapat memperpanjang tenggang waktu pembayaran.
c. Apabila orang tersebut tidak dapat melunasi hutangnya, maka *murtahin* boleh memindahkan barang jaminan kepada *murtahin* lain dengan izin orang yang menjaminkan barangnya atas hutang.
d. Apabila ketentuan diatas tidak terpenuhi, maka *murtahin* boleh menjual barang jaminan atas hutangnya dan kelebihan uangnya dikembalikan kepada orang yang berhutang tersebut.

Sebelum penjualan barang jaminan dilakukan, maka sebelumnya dilakukan pemberitahuan kepada pemiik barang jaminan. Pemberitahuan ini dilakukan paling lambat 5 hari sebelum tanggal penjualan barang jaminan melalui : surat pemberitahuan ke masing-masing alamat, dihubungi melalui telepon, papan pengumuman yang ada di kantor cabang, informasi di kantor kelurahan/kecamatan (untuk cabang di daerah). Penetapan harga barang hasil lelang disesuaikan dengan harga pasar pada waktu hari barang barang jaminan itu dilelang. Apabila dalam penjualan barang hasil lelang tersebut terdapat uang kelebihan maka pihak *murtahin* wajib menyerahkan sisanya kepada orang yang berhutang tersebut. Namun apabila dalam kurun waktu satu tahun pemilik barang jaminan tidak mengambil uang kelebihan tersebut maka murtahin akan menyerahkannya kepada badan amil zakat. Sebaliknya jika terdapat kekurangan dalam penjualan barang hasil lelang tersebut maka orang yang memiliki hutang tersebut wajib untuk membayar kekurangannya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

E. Fatwa DSN MUI NO.47/DSN-MUI/2005

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar. Dalam hal ini lembaga keuangan boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan :

6) Objek murabahah atau jaminan lainnya di jual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepkati.
7) Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan.
8) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.
9) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.
10) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya , maka LKS dapat membebaskannya.

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

IMPLEMENTASI SISTEM PELELANGAN BARANG JAMINAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK MURABAHAH DI BANK BRI SYARIAH KCP BANGSAL MOJOKERTO DENGAN FATWA DSN MUI NO.47/DSN-MUI/II2005

A. Gambaran Umum PT. Bank BRI Syariah

1. Sejarah dan Perkembangan PT. Bank BRI Syariah

Bermula saat PT. Bank BRI mengakuisisi terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya 10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi dan tidak berganti nama sejak saat itu. Kemudian PT. Bank BRI Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasional secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam. . Aktivitas PT. Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia, untuk melebur ke dalam PT. Bank BRI Syariah (proses *spin off*-) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia, dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Melihat potensi yang sangat besar pada segmen perbankan syariah, PT. Bank BRI Syariah menghadirkan bisnis keuangan yang berlandaskan pada prinsip-prinsip luhur perbankan syariah. Dengan basis nasabah yang terbentuk secara luas di seluruh penjuru nusantara, PT. Bank BRI Syariah terus tumbuh dengan menghadirkan produk dan layanan terbaik sebagai bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan syariah.

Kehadiran PT. Bank BRI Syariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yangmengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank BRI Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia.

Saat ini PT. Bank BRI Syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRI Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRI Syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia, dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia, sebagai kantor layanan syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumer berdasarkan prinsip syariah.[59]

Dalam mengembangkan bisnis, PT. Bank BRI Syariah membuka kantor cabang pembantu di Kabupaten Mojokerto di Jl Gempol - Mojokerto No.68, Pacing, Bangsal, Mojokerto, Jawa Timur, salah satu kantor cabang dari PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Sidoarjo, dan sudah berdiri sejak tahun 2012 di Kabupaten Mojokerto.[60]

2. Visi dan Misi

a. Visi

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan - finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.[61]

b. Misi

1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

---

[59] BRI Syariah, *"Sejarah Bank BRI Syariah"*, dalam http://www.bri syariah.co.id/?q=sejarah, diakses pada 12 Februari 2019.

[60] Novan Mahardika , Branch Ops Supervisor (BOS). *Wawancara*, Mojokerto, 12 Februari 2019.

[61] BRI Syariah, *"Visi BRI Syariah"* dalam http://www.brisyariah.co.id/?q=visi-misi, diakses pada 12 Februari 2019.

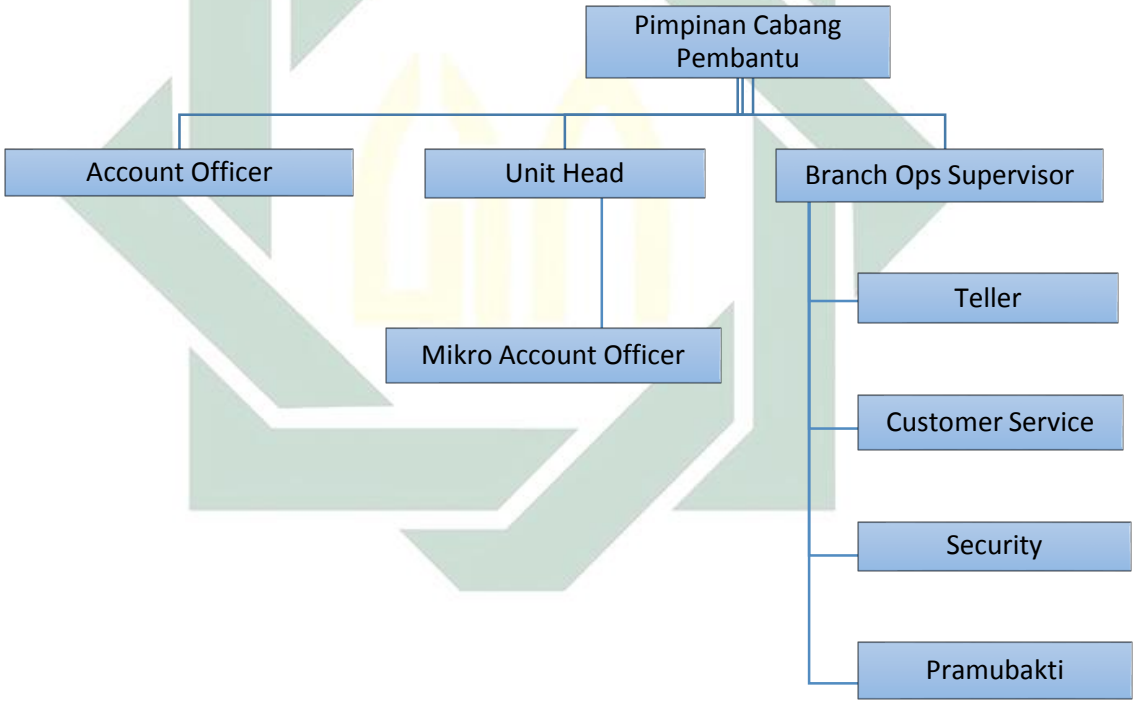
digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.

4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.[62]

3. Struktur Organisasi dan Deskripsi Tugas

a. Struktur Organisasi



Gambar 3.1 Struktur Organisasi PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Mojokerto Bangsal

[62] BRI Syariah, *"Misi BRI Syariah"* dalam http://www.brisyariah.co.id/?q=visi-misi, diakses pada 12 Februari 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Keterangan staff dan Jabatan[63]

a)	Pimpinan Cabang	:	Muchammad Nashir
b)	Branch Ops Supervisor	:	Novan Mahardika
c)	Unit Head	:	Abdul Mujib
d)	Account Officer	:	Erwan Dwi Asmoro
e)	Account Officer Mikro	:	M. Anasrulloh
f)	Account Officer Mikro	:	Hasyim Asyari
g)	Account Officer Mikro	:	Tony Wahyu
h)	Account Officer Mikro	:	Faturrahman
i)	Teller	:	Fisky Andhika
j)	Customer Service	:	Yari Fahmawati
k)	Security 1	:	Setyo Waluyo
l)	Security 2	:	Safrida Dwi Susanto
m)	Pramubakti	:	Fakhrudin

b. Deskripsi Tugas PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Mojokerto Bangsal.[64]

1) Pimpinan Cabang

Adalah seorang yang mengelola operasional Bank serta diberi tanggung jawab dan wewenang untuk memimpin BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto.

[63] Yari Fahmawati, Customer Servis. Wawancara , Mojokerto, 10 Februari , 2019
[64] Nasir, Pimpinan Cabang Pembantu. *Wawancara* , Mojokerto, 15 Februari , 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) *Unit Head Mikro (UHM) Syariah*

Adalah petugas BRI Syariah menduduki posisi tertinggi dalan pembiayaan mikro dan membawahi langsung UFO, RO dan SO yang mewakili beberapa tugas diantaranya:

a) Meng-*handle* apabila SO tidak bisa melakukan closing deal terhadap calon nasabah.
b) Melakukan coaching clinic apabila SO tidak produktif.
c) Melakukan JFW (*Joint Field Work*) dengan SO.
d) Membantu SO dalam mencari nasabah.
e) Memonitoring pipe line SO

3) *Account Officer*

Adalah Petugas BRI syariah yang bertugas menganalisa laporan keuangan dan semua kegiatan dan transaksi yang terjadi pada BRI Syariah KCP Bangsal.

4) Account Officer Mikro

Adalah petugas BRI Syariah yang melakukan pemasaran produk perbankan, terutama produk yang berkaitan pembiayaan mikro Bank BRI Syariah.

5) *Branch Ops Supervisor*

Bertugas sebagai yang membawahi Customer Servise, teller, Office Boy, dan Security yang bertugas mengatur pelaksanaan operasional Bank di Kantor Cabang Pembantu Bangsal dengan cara

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memberikan layanan operasional bank yang baik dan tepat waktu, sehingga seluruh aktivitas transaksi dari nasabah dapat ditangani.

6) *Customer Service (CS)*

Bertugas sebagai memberikan informasi produk dan layanan yang ada pada PT. Bank BRI Syariah KCP Bangsal terlebih khususnya memberikan service excellent untuk mencapai kepuasan nasabah demi menjaga hubungan antara nasabah dengan bank BRI Syariah KCP Bangsal.

7) *Teller*

Bertugas sebagai melayani nasabah dalam melakukan transaksi setor dan penarikan tunai maupun non tunai serta transaksi lainnya sesuai aturan yang ditetapkan PT. Bank BRI Syariah untuk mencapai service excellent.

8) *Office Boy (OB)*

Bertugas sebagai penanggung jawab terhadap kebersihan kantor maupun sekitar lingkungan kantor serta bertugas sebagai pengantar surat-surat kantor.

9) *Security*

Bertugas dalam menyelenggarakan keamanan dan kenyamanan di lingkungan kerja Bank BRI Syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Produk-Produk PT. Bank BRI Syariah KCP Mojokerto Bangsal

a. Produk Pendanaan

1. Tabungan BRI Syariah iB

Merupakan tabungan dari BRI Syariah dengan menggunakan *wadi'ah yad dhamanah* bagi nasabah perorangan yang menggunakan prinsip titipan menginginkan kemudahan dalam transaksi keuangan sehari- hari.

2. Tabungan Impian BRI Syariah iB

Adalah tabungan berjangka dari BRI Syariah dengan prinsip bagi hasil yang dirancang untuk mewujudkan impian dengan terencana serta pengelolaan dana sesuai syariah dilindungi asuransi, seperti: kurban,pendidikan, liburan, belanja. Akad yang digunakan pada produk ini yakni *Mudharabah Mutlaqah*.

3. Tabungan Haji BRI Syariah iB

Merupakan produk simpanan yang menggunakan akad Bagi Hasil sesuai prinsip syariah khusus bagi bagi calon Haji untuk memenuhi Kebutuhan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH). Akad yang digunakan dalam produk ini yakni *Mudharabah Mutlaqah*.

4. Giro BRI Syariah iB

Merupakan simpanan investasi dana nasabah pada BRISyariah dengan menggunakan akad Mudharabah Mutlaqah yang penarikannya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dapat dilakukan sesuai kesepakatan dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana pembayaran lainnya, atau dengan pemindahbukuan.

5. Deposito BRI Syariah iB

Adalah produk investasi berjangka kepada deposan. Keuntungan yang diberikan merupakan dana dikelola dengan prinsip syariah sehingga *shāhibul māl* tidak perlu kuatir lai akan pengelolaan dana. Fasilitas yang diberikan Bank BRI Syariah berupa ARO (*Automatic Roll Over*) dan Bilyet Deposito.

b. Produk Penyaluran atau Pembiayaan

1. Pembiayaan Pengurusan Ibadah Haji BRI Syariah iB

Adalah layanan pinjaman (*qarḍ*) untuk perolehan nomor porsi pelaksanaan ibadah haji, dengan pengembalian yang cukup ringan dan jangka waktu yang fleksibel demi memudahkan nasabah, beserta jasa pengurusannya.

2. Gadai BRI Syariah iB

Adalah produk untuk memenuhi kebutuhan dana mendesak nasabah ataupun untuk keperluan modal usaha dengan proses yang cepat, aman, mudah, dan berdasarkan prinsip syariah.

3. KKB BRI Syariah iB

Adalah produk jual-beli yang menggunakan sistem murābaḥah, dengan *qarḍ* jual beli barang dengan menyatakan harga

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh bank dan nasabah sebagai harga jual (*fixed margin*).

4. KPR BRI Syariah iB

Adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan hunian dengan menggunakan akad jual beli (*murābaḥah*) di mana akad jual beli barang tersebut dilakukan dengan menyertakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati pada saat akad oleh penjual dan pembeli.

5. EmBP BRI Syariah iB

Adalah produk Bank BRI Syariah dalam memenuhi kebutuhan pegawai khususnya karyawan dari perusahaan swasta maupun instansi pemerintah yang bekerja sama dengan PT. Bank BRI Syariah dalam program kesejahteraan karyawan (EmBP), produk ini digunakan untuk berbagai keperluan karyawan dan bertujuan untuk meningkatkan loyalitas karyawan / pegawai (EmBP).

6. Pembiayaan Mikro

Adalah produk pembiayaan PT. Bank BRI Syariah untuk usaha kecil dengan proses cepat, margin rendah, syarat mudah, dan pinjaman sampai dengan RP. 500.000.000,- bonus *cashback* tiap 6 bulan dengan syarat kententuan berlaku.

Produk Pembiayaan Usaha Mikro BRI Syariah merupakan produk pembiayaan usaha yang diperuntukkan bagi masyarakat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menengah yang memiliki usaha kecil (mikro) untuk dijadikan tambahan modal seperti masyarakat yang memiliki usaha sembako, pakaian, pedagang pasar, masyarakat yang memiliki toko, bengkel dan lain sebagainya.

Produk Pembiayaan Usaha Mikro BRI Syariah bertujuan memberi pembiayaan mikro guna memenuhi kebutuhan modal dan juga investasi, untuk keperluan modal biasanya berjangka waktu 3 tahun sedangkan untuk keperluan investasi bisa berjangka waktu 5 tahun. Produk pembiayaan usaha mikro yang ada di PT. Bank BRI Syariah KCP Bangsal dibedakan menjadi tiga jenis produk dengan besaran plafond dan tenor yakni batas angsuran yang harus diberikan oleh nasabah pembiayaan mikro berbeda-beda.

Besarnya pembiayaan usaha mikro yang diberikan oleh BRI Syariah adalah sebesar Rp 5 juta sampai Rp 200 juta dengan margin beragam tergantung dari jumlah pembiayaan yang diberikan. Adapun macam-macam pembiayaan mikro BRI Syariah yaitu :

a. Mikro Faedah 25IB

Produk Mikro 25Ib merupakan produk pembiayaan pinjaman tanpa agunan dengan besaran plafon Rp. 5 juta s/d Rp. 25 juta lama masa tenor 3 s/d 12 bulan.[65]

[65] BRI Syariah, "https://www.brisyariah.co.id/" diakses pada 12 Februari 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Mikro Faedah 75IB

Produk Mikro 75iB merupakan produk pembiayaan pinjaman dengan agunan bisa berupa kendaraan bermotor, kios, tanah kavling, tanah dan bangunan deposito BRI Syariah. Pada Produk Mikro 75iB, calon nasabah bisa melakukan pembiayaan sampai 75.000.000,- dengan pagu pinjaman Rp. 25.000.000,- s/d Rp.75.000.000,- nasabah bisa memperoleh pinjaman sesuai dengan kebutuhan beberapa taraf pinjaman yang dapat diperoleh dengan jangka waktu pinjaman ditentukan oleh pihak bank yaitu: 6-36 bulan untuk modal kerja dan untuk investasi masa tenornya 6-60 bulan (investasi).[66]

c. Mikro Faedah 200IB

Produk Mikro 200iB merupakan produk pembiayaan pinjaman dengan agunan bisa berupa kendaraan bermotor, kios, tanah kavling, tanah dan bangunan deposito BRI Syariah dengan besaran plafon Rp. Diatas 75 juta s/d Rp. 200 juta dengan masa tenor 6 s/d 60 bulan.[67]

C. Produk Murabahah Di PT . Bank BRI Syariah KCP Bangsal

Salah satu produk pembiayaan di Bank Bri Syariah Kcp Bangsal Mojokerto yakni pembiayaan Murabahah. Pembiayaan Murabahah adalah

[66] Ibid,.

[67] BRI Syariah, "https://www.brisyariah.co.id/" diakses pada 12 Februari 2019 .

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan sesuai kesepakatan diawal akad. Bagi nasabah yang akan mengajukan pembiayaan murabahah, nasabah diwajibkan memenuhi persyaratan dan prosedur yang ditetapkan oleh PT. Bank Bri Syariah guna mengetahui latar belakang nasabah yang akan melakukan pembiayaan sebagai tolak ukur Bank (*shohibul mal*) apakah layak mendapat pembiyaan atau tidak. Berikut beberapa persyaratan dan prosedur pembiayaan murabahah yang ditetapkan di Bank Bri Syariah Kcp Bangsal Mojokerto :

1. Persyaratan Pembiayaan Murabahah di PT. Bank Bri Syariah Kcp. Bangsal

   Adapun persayaratan pengajuan pembiayaan murabahah di Murabahah di PT. Bank Bri Syariah Kcp. Bangsal yaitu :

   a. Persyaratan Umum :

      1) Warga negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia
      2) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah untuk usia diatas 18 tahun.
      3) Tujuan pembiayaan untuk modal usaha atau investasi
      4) Jaminan atas nama milik senidiri atau pasangan atau orang tua atau anak kandung
      5) Biaya administrasi mengikuti syarat dan ketentuan yg berlaku

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Persyaratan Dokumen Umum

Persyaratan dokumen umum merupakan persyaratn dokumen nasabah yan harus dipenuhi oleh nasabah pada semua pembiayaan mikro BRI Syariah. Persyaratan tersebut adalah :

1) E-KTP calon nasabah dan pasngan (suami/istri) yang msih berlaku.
2) Kartu Keluarga dan akta nikah
3) Akta cerai/ surat kematian untuk janda atau duda
4) Surat ijin usaha/surat keterangan usaha (SKU Asli)
5) NPWP wajib ada limit pembiayaan $\geq$ 50 juta.

Kemudian juga ada beberapa aplikasi pengajuan pembiayaan yang harus diserahkan nasabah yaitu :

1) Formulir aplikasi pegajuan pembiayaan wajib dilengkapi dan ditandatangani oleh nasabah.
2) Catatan keluarga yang dibuat oleh nasabah atau nota nota penjualan
3) SPPT PBB bukti unas PBB tahun terakhir (wajib untuk jaminan tanah dan bangunan) SPPT dan STTS asli
4) Foto copy angunan dan IMB jika ada.
5) Bukti Riwayat Pembiayaan. Untuk BI Cheking calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan harus dengan *Track Record* Kolektabilitas lancar dan tidak tedaftar dalam DHN B1.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Prosedur Pembiayaan Murabahah di PT. Bank Bri Syariah Kcp. Bangsal

Bank bertugas meghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan mneyalurkannya kembali kepada masayarakat dalam bentuk pembiayaan. Pembiaayaan merupakan salah satu cara PT. Bank BRI Syariah KCP Bangsal yang banyak diminati masyarakat.

Dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah, perlu adanya prosedur dan perjanjian antara pihak bank (*shahibul mall*) dengan pihak nasabah. Perjanjian pembiaayaan tersebut melibatkan empat hal yaitu :

a. Bank sebagai pemberi pembiayaan
b. Nasabah sebagai pihak penerima pembiayaan.
c. Objek yang dituju untuk dibiayai
d. Jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada bank

Proses pemberian pembiayaan murabahah sangat memperhatikan aspek-aspek teknik administrasi :

1) Surat permohonan pembiayaan, yang berisi jenis pembiayaan yang diminta oleh nasabah, masa angsuran pembiayaan, limit/plafon yang diminta serta sumber pelunasan pembiayaan berasal dari mana. Disamping itu, surat pun dilampiri dokumen pendukung, antara lain identitas pemohon, legalitas (akta pendirian/ perubahan, surat keputusan menteri, perizinan-perizinan), bukti kepemilikan agunan (jika diperlukan).[68]

[68] Nasir, Pimpinan Cabang Pembantu. *Wawancara* , Mojokerto, 15 Februari , 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Perjanjian pembiayaan

Perjanjian dalam sebuah pembiayaan memiliki empat fungsi utama yaitu :

a) Perjanjian pembiayaan berfungsi sebagai dasar hukum bagi kedua belah pihak
b) Perjanjian pembiayaan merupakan dasar lahirnya perjanjiann
c) Perjanjian pembiayaan berfungsi untuk memperjelas hak kedua belah pihak
d) Perjanjian pembiayaan sebagai dasar lahirnya perjanjian asuransi.

Perjanjian pembiayaan antara nasabah dan krediur dibuat dalam bentuk tertulis, namun sebelum perjanjian ditandatangani kedua belah pihak, ada beberapa tahapan yang akan dilalui calon nasabah yaitu :

a) Calon nasabah wajib membuat surat permohonan pemberian pembiayaan kemudian diajukan kepada pihak Bank.
b) Jika surat permohonan pembiayaan telah diterima bank, bank melakukan pemeriksaan yaitu dengan melihat apakah pembiayaan yang dimohonkan masuk dalam pasar sasaran dan KRD (Kriteria Risiko yang dapat dilayani) serta apakah administrasi yang dibutuhkan telah lengkap untuk pemohon mengajukan pembiayaan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c) Apabila surat permohonan pembiayaan yang diajukan masuk kategori diatas, maka bank akan melakukan penelitian dan analisis dengan cara melakukan kunjungan atau melihat secara langsung kegiatan usaha yang dijalankan calon nasabah, kemudian bank akan melakukan wawancara dengan calon nasabah.

d) Apabila penelitian dan analisis telah dilakukan oleh pihak bank, kemudian dilakukan dilakukan pemutusan pembiayaan oleh divisi pembiayaan, bank kemudian mengeluarkan surat penawaran putusan pembiayaan (SP3) yang berisi tentang persyaratan pembiayaan yaitu meliputi jumlah pembiayaan, jangka waktu pembiayaan dan lain-lain, surat ini kemudian diajukann kepada calon nasabah, apabila calon nasabah menyetujui maka dibuat perjanjian sesuai dengan persyaratan yang telah disepakati.

3. Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah di PT. Bank Bri Syariah Kcp. Bangsal Mojokerto

Beberapa hal penting yang menjadi pertimbangan yang harus dilakukan dalam pemberian pembiayaan PT. Bank Bri Syariah Kcp. Bangsal untuk mengurangi resiko pada saat pemberian pembiayaan kepada calon nasabah yang mengajukan pembiayaan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan PT. Bank Bri Syariah Kcp. Bangsal pada hari Jum'at Febuari dengan Bapak Erwan Dwi Asmoro salah satu Account Officer Mikro (AOM) mengatakan:

> "Sebelum memberi pembiayaan murabahah kepada nasabah, Bank Bri Syariah Kcp Bangsal juga perlu memperhatikan karakter dari nasabah. Usaha yang dijalankan kedepannya akan mengalami kemajuan atau tidak, serta jaminan yang sesuai dengan pinjaman yang akan diberikan oleh bank"[69]

Dari pernyataan diatas maka penulis mendapatkan beberapa analisis data yang berupa :

a. *Character* (Karakter)

Analisa terhadap personalitas calon nasabah berupa karakter atau watak. Tujuannya adalah untuk mengetahui itikad baik dan kejujuran nasabah calon debitur untuk membayar kembali pembiayaan yang di terimanya. Itikad baik ini tercermin dari keseharianya seperti sifatnya, kejujurannya, perilakunya, sosialisasi terhadap sekeliling dan lain-lain. Penilaian watak calon nasabah dapat diketahui dengan melihat calon nasabah dalam perkerjaanya apakah sering berpindah-pindah atau loyal dengan perusahaanya sama halnya dengan tempat tinggal. Analisa watak juga dapat diperiksa daftar Hitam Bank Indonesia (BI Checking) untuk melihat kolektibilitas pembiayaan/ tingkat kesehatan pembiayaan nasabah.

[69]Erwan Dwi Asmoro, Account Officer Mikro. *Wawancara* , Mojokerto, 17 Februari , 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

> "Dalam pembiayaan character calon nasabah diperhatikan dengan memperhatikan tanggung jawab dalam membayar angsuran–angsuran sebelumnya yang pernah dilakukan yang dapat diperiksa dengan menggunakan daftar Hitam Bank Indonesia (BI Checking) agar dapat mengetahui kolektabilitas pembiaayaan nasabah tersebut serta melakukan survei kepada tetangga terdekat calon nasabah pembiayaan, sehingga dimungkinkan angsuran pembiayaan akan tepat waktu dalam pembayarannya dapat direalisasikan".[70]

Selain itu dapat dicari juga penilaian karakter didapat pada saat SO/AOM wawancara dengan nasabah pada saat nasabah pertama kali berurusan dengan pihak bank dalam rangka pengajuan pembiayaan. Hal yang biasa ditanyakan yang berhubungan dengan karakter adalah seputar informasi keluarga, usaha, dan pekerjaan.

b. *Capacity* (Kemampuan)

Analisis melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar pembiayaan yang dapat dinilai dari aspek manajemenya, aspek kemampuan usaha, aspek sarana prasarana.

> "Capacity disini (kemampuan) terhadap calon nasabah dengan melihat nilai penghasilan nasabah dengan menggunakan slip gaji 3 bulan terakhir, atau juga bias dilihat dari laporan keuangan usaha yang dijalani , disini capacity hanya digunakan untuk menyetujui besarnya pembiayaan yang disetujui".[71]

c. *Capital* (Modal Sendiri)

Analisis berkaitan dengan modal atau kekayaan yang dimiliki calon nasabah untuk menjalankan dan memelihara kelangsungan

[70] Faturrahman, Account Officer. Wawancara , Mojokerto, 17 Februari , 2019
[71] Faturrahman, Account Officer. Wawancara , Mojokerto, 17 Februari , 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

usahanya. Adapun penilaian terhadap capital dapat diteliti berdasarkan aset, misalkan nasabah sudah memiliki perkerjaan yang tetap dan berjalan cukup lama tahun, maka jika terdapat penambahan aset berupa rumah, kendaraan bermotor atau penggunaannya untuk membuka usaha.

> "PT. Bank BRI Syariah kcp Bangsal memberikan berbagi produk pembiayaan murabahah dengan dengan maksimal pembiayaan sampai 200 juta . Yang menjadi pertimbangan dalam analisis ini yaitu jangka waktu angsuran yang diambil calon nasabah dalam permohonan pembiayaan yaitu 6 sampai 60 bulan. Kemudian kondisi seperti ini akan dikembalikan kepada kemampuan calon nasabah dalam pengambilan keputusan permohonan pembiayaan".[72]

d. *Condition* (Kondisi)

Analisis keadaan sosial ekonomi suatu saat yang mungkin dapat mempengaruhi maju mundurnya usaha/pekerjaan calon nasabah. Penilaian terhadap kondisi ekonomi itu berpengaruh terhadap kegiatan usaha/pekerjaan calon nasabah dan bagaimana nasabah mengatasinya atau mengantisipasi sehingga usahanya tetap hidup dan berkembang. Seperti contoh calon nasabah Bapak imron memiliki kondisi pekerjaan yang tetap dan berjalan selama tahun menjadi nilai plus bagi seorang karyawan perusahaan.

> "Untuk penetapan uang yang diberikan untuk pembiayaan calon nasabah, yang dilakukan dilakukan oleh pihak bank adalah menaksir harga barang jaminan yang minimal harus 125% dari nominal pembiaayan yang akan diambil."[73]

[72] Faturrahman, Account Officer. Wawancara , Mojokerto, 17 Februari , 2019
[73] Faturrahman, Account Officer. Wawancara , Mojokerto, 17 Februari , 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e. *Collateral* (Jaminan)

Analisis jaminan yang diberikan calon nasabah sebagai ganti apabila nasabah tidak mampu membayar kewajibannya pada saat mengajukan pembiayaan.

> "Dalam prinsip kehatian-hatian PT. Bank BRI Syariah KCP Bangsal dalam meminimalisir resiko yaitu dengan menaksir jaminan pembiayaan murabahah. Jumlah jaminan harus minimal 125% dari pembiayaan yang diberikan, hal ini dilakukan untuk menghindari kemungkinan nasabah tidak bisa melanjutkan angsurannya, sehingga tidak akan merugikan bank"[74]

Jaminan yang diberikan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diajukan, jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah atau kendala, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan. Jaminan yang dapat digunakan dalam pembiayaan adalah :

1) Fotokopi SHM/SHGB/IMB/PBB untuk pembiayaan dengan jaminan rumah.
2) Fotokopi BPKB/STNK/Faktur pembelian untuk pembiayaan jaminan kendaraan bermotor.

f. Syariah

Analisis aspek syariah diterapkan untuk melihat apakah bidang usaha calon anggota pembiayaan tidak bertentangan dengan prinsip syariah, mengkaji apakah kebutuhan pembiayaan telah sesuai dengan

[74] Faturrahman, Account Officer. Wawancara , Mojokerto, 17 Februari , 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jenis pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah dan bukan termasuk usaha yang dilarang menurut hukum negara.

> "Dalam prinsip ini pihak Bank Bri Syariah Kcp. Bangsal melihat ruang lingkup usaha calon nasabah atau keperluan uang pembiayaan itu akan digunakan untuk usaha apa. Apakah usaha atau rencana yang dipunyai calon nasabah ini tidak sesuai dengan syariah islam."

Prinsip yang dilakukan oleh PT. Bank Bri Syariah Kcp. Bangsal sudah sesuai dengan prinsip analisis kelayakan bank syariah yaitu tidak hanya menerapkan C (*Character, Capital, Capacity, Condition*, dan *Collateral*) tetapi juga mencantumkan analisa syariah yang menjadi objek halal atau tidaknya kebutuhan yang diajukan dan usaha yang dilakukan calon nasabah. Karena yang menjadi pembeda antara bank syariah dengan bank konvensional pada umumnya adalah riba sampai bagi hasil dan halal sampai haramnya barang yang menjadi objek pembiayaan yang dilakukan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Data Pembiayaan Nasabah

Pembiayaan	Presentase
Lancar	80%
Macet ringan (terlambat dikarenakan masalah ringan)	9%
Macet berat (adanya masalah besar/musibah namun masih sanggup usaha)	6%
Macet total (tidak sanggup lagi melakukan usaha)	5%

Gambar 3.2. Daftar persentase pembiayaan bermasalah di Bank BRI Syariah KCP Bangsal

D. Implementasi Pelelangan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah di PT. Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto

Pembiayaan bermasalah adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal-hal seperti pembiayaan tidak lancar, pembiayaan yang nasabahnya tidak memenuhi persyaratan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran, sehingga hal tersebut memberikan dampak negatif bagi kedua belah pihak.[75]

Ketika terjadi pembiayaan bermasalah pada bank BRI syariah KCP Bangsal maka bank berupaya untuk menyelamatkan pembiayaan, berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 Tentang Restrukturisasi bagi pembiayaan yang mengalami masalah dalam membayar angsuran.

Dari hasil wawancara dengan M. Anasrulloh selaku tim AO Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto sebagai berikut:

> "Dalam menangani nasabah yang terlambat membayar angsuran tergolong gampang-gampang sulit, Ada nasabah yang cukup kooperatif adapula yang sulit untuk diajak berkomunikasi. Setiap nasabah mempunyai penanganan berbeda-beda tergantung permasalahan yang dihadapi dan semua ada prosedurnya"[76]

Dapat diketahui bahwasannya dalam penanganan pembiayaan bermasalah hingga melakukan pelelangan barang jaminan di Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto memiliki beberapa tahapan dan prosedur seperti Tahapan monitoring collection, Pelunasan fasilitas seluruhnya dan sebagian, Restrukturisasi pembiayaan, Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), hingga Pengambil alihan atau Penyerahan Jaminan Sukarela, Penjualan Jaminan Secara Bersama, Dan Lelang Hak Tanggungan. Hal ini dilakukan Bank guna menghindari resiko kerugian yang akan dialami oleh Bank BRI Syariah KCP Bangsal.

---

[75] Adiwarman Karim, Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan (Jakarta: PT.Grafindo Persada, 2010), 31.
[76] M. Anasrulloh, Account Officer. *Wawancara* , Mojokerto, 17 Februari , 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adapun langkah-langkah Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto dalam melakukan pelelangan barang jaminan khususnya produk pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut :

1. *Monitoring Collection*

Monitoring Collection adalah proses pemantauan nasabah yang melakukan pembiayaan di Bank BRI Syariah KCP Bangsal, makna dari *collection* itu sendiri adalah pengelolaan piutang sebagai akibat adanya perjanjian pembiayaan, dimana Bank akan meninjau aktifitas nasabah yang memiliki pembiayaan di Bank BRI Syariah apabila terjadi sesuatu kepada nasabah. Dalam hal ini dilakukan pihak bank untuk mengetahui keadaan yang terjadi dilapangan serta terus memantau kondisi nasabah yang melakukan pembiayaan dibank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto agar tidak terjadi kesalah pahaman antara pihak nasabah maupun Bank.

Proses pemantauan (monitoring *collection*) yang dilakukan oleh debitur atau bisa dikatakan disini pihak bank syariah yaitu memantau rangkaian aktivitas untuk mengetahui dan memonitoring perkembangan dari mulai proses pemberian pembiayaan, perjalanan pembiayaan, dan perkembangan usaha sejak pembiayaan diberikan sampai lunas. Intensitas pemantauan pembiayaan ditentukan oleh kualitas pembiayaan, di mana kualitas pembiayaan akan menentukan intensitas pemantauannya, dengan ruang lingkupnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Proses *collection* dimulai sejak H-7 jatuh tempo pembayaran angsuran nasabah sampai dengan nasabah membayar seluruh kewajibanya. Tahapan proses *collection* terdiri dari e*arly collection, soft collection, hard collection, back end collection* dan kategori nasabah *no hope*.

> "Ada 5 tahapan dalam monitoring collection nasabah, yang pertama (*early collection*) dilakukan sejak H-7 sampai jatuh tempo pembayaran. Yang kedua (*soft collection*) ini dilakukan sejak H+7 dari jatuh tempo hingga keterlambatan 60 hari, yang ketiga (*hard collection*)nasabah terlambat 61-90, yang keempat hari (*back end collection*) dilakukan ketika nasabah terlambat pembayaran sampai 90 hari, yang terakhir (*no hope*)ketika nasabah tidak dapat ditagih"[77]

Early collection adalah tahapan proses *collection* yang dilakukan nasabah sejak H-7 sampai dengan tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran sebagai sistem peringatan awal. Kemudian jika nasabah mengabaikan peringatan awal tadi maka akan disusul dengan tahapan Soft collection yaitu tahapan collection yang dilakukan kepada nasabah yang sudah terlambat sejak H+7 tanggal jatuh tempo melakukan pembayaran angsuran sampai dengan hari keterlambatan 60 hari. Lalu ketika situasi tetap sama dilanjutkan dengan tahapan hard collection yaitu tahapan collection yang dilakukan kepada nasabah yang sudah terlambat melakukan pembayaran angsuran sejak keterlambatan 61 hari sampai dengan keterlambatan 90 hari. Yang ketiga adalah Back End Collection adalah tahapan collection yang dilakukan kepada nasabah yang sudah terlambat melakukan pembayaran angsuran lebih dari 90 hari sampai kolektibitas 5 . Jika dapat dilakukan

[77] M. Anasrulloh, Account Officer. Wawancara , Mojokerto, 17 Februari , 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lelang akan diupayakan melalui proses lelang agunan pembiayaan nasabah. Dan yang terakhir adalah nasabah No Hope adalah tahapan collection dimana kondisi nasabah tidak lagi dapat ditagih pembayaran angsuranya dikarenakan tidak diketahui lagi keberadaannya. Hal itu didukung dengan: pertama nasabah tidak diketahui keberadaanya selama 90 hari, kedua Surat keterangan dari pihak berwenang (RT/RW/Kades) yang menerangkan bahwa nasabah tidak bertempat tinggal di lingkungan tersebut. ketiga, Surat keterangan yang menerangkan lokasi usaha. Dan yang terakhir adalah Bukti hasil konfirmasi dari tetangga tempat tinggal/tempat usaha nasabah.

2. Pelunasan Fasilitas Pembiayaan Seluruhnya atau Sebagian.

Untuk mengatasi pembiayaan nasabah yang bersalah ada cara pelunasan fasilitas pembiayaan seluruhnya sebelum jatuh tempo atau sebagian nya saja. Ada dua pilihan penyelesaian itu pun memiliki tujuan yang sama agar nasabah tidak mengalami pembiayaan bermasalah dengan cara yang berbeda yaitu :

a) Pelunasan dipercepat seluruhnya

Pelunasan dipercepat seluruhnya dalam rangka penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat dilakukan untuk nasabah (terutama jika nasabah kurang dapat dipercaya) dengan diarahkan melakukan pelunasan seluruh fasilitas pembiayaan sekaligus termasuk kewajiban pokok yang belum jatuh tempo. Kemudian juga bisa diberikan potongan (*muqosah*) keringanan pembayaran margin

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

untuk pelunasan dipercepat seluruhnya akan tetapi juga harus berdasarkan permohonan nasabah dan memdapat persetujuan sesuai kewenangan dan ketentuan berlaku pada bank syariah.

> "Pemberian *muqosah* tidak dapat dilakukan atas pokok pembiayaan melainkan hanya dapat dilakukan terhadap margin. Ketentuan keringanan pembiayaan margin ini berlaku baik untuk nasabah *intracomptable* (masih dalam pembukuan bank) maupun *extracomptable* (sudah hapus buku – *write off*)"[78]

b) Pelunasan dipercepat sebagian

Permohonan pelunasan dipercepat sebagian ini yaitu melakukan pelunasan kewajiban dengan mempersingkat jangka waktu pembiayaan yang diperkenankan oelh bank syariah , hal ini bertujuan agar penyelesaian tunggakan pembiayaan lebih cepat, dan juga menurunkan *outstanding* pembiayaan sehingga menurunkan resiko pembiayaan yang juga akan menurunkan jumlah agunan pembiayaan sehingga sesuai dengan kapasitas pembayaran nasabah

> "Dalam Strategi penanganan pembiayaan bermasalah mikro dengan cara pelunasan dipercepat sebagian atau seluruhnya hampir sama yang di terapkan pada bank secara umum akan tetapi dalam penerapan strategi ini calon nasabah dalam posisi benar-benar dalam keadaan kurang baik dengan analisis *capacity* petugas dalam strategi awal *collection*"[79]

[78] Tony Wahyu, Account Officer. Wawancara , Mojokerto, 17 Februari , 2019
[79] Tony Wahyu, Account Officer. Wawancara , Mojokerto, 17 Februari , 2019

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Restrukturisasi pembiayaan

Restrukturisasi dilaksanakan dalam upaya menghindari resiko kerugian bank BRI Syariah KCP Bangsal dan untuk menjaga kualitas pembiayaannya bank dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan dengan tujuan agar nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran angsuran tetapi masih memiliki prospek usaha dan/memiliki kemampuan bayar tetap dapat menyelesaikan kewajibanya sesuai kemampuanya. Jenis restrukturisasi dapat dilakukan antara lain:

a) Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Ketika nasabah sudah tidak lagi mampu membayar angsuran dengan harga yang ditetapkan pada awal akad maka pihak Bank Bri Syariah Kcp Bangsal akan melakukan Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah/jangka waktunya.

> "Rescheduling ini dilakukan dengan cara memberikan keringanan pada nasabah yang bermasalah dengan penjadwalan kembali jatuh tempo bayar biasanya dengan memperpanjang angsuran yang diberikan agar memudahkan nasabah untuk membayar pembiayaan yang diberikan"[80]

Dalam hal ini nasabah akan mendapatkan keringanan waktu pembayaran yang awalnya waktu pembayaran angsuran selama sebanyak 12 kali menjadi 24 kali angsuran sehingga nasabah

[80] M. Anasrulloh, Account Officer. Wawancara , Mojokerto, 17 Februari , 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mempunyai waktu lebih banyak untuk mengembalikannya kepada bank sesuai dengan pinjaman yang dilakukan diawal akad.

b) Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Hal ini dimaksudkan pihak Bank Bri Syariah Kcp Bangsal untuk penjadwalan ulang pembiayaan antara lain: perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu, pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank. Seperti yang diutarakan Bapak M. Anasrulloh:

> "*Reconditioning* disini bisa dilakukan dengan berbagai hal salah satunya, ketika nasabah sudah benar-benar kesulitan untuk membayar angsuran maka bank akan memberi kompensasi kepada nasabah dengan membayar angsuran pokok saja tanpa membayar marjin"[81]

Dapat disimpulkan bahwa dengan adanya *Reconditioning* maka pihak Bank membebaskan biaya marjin atau bagi hasil yang telah disepakati di awal akad dengan tujuan nasabah hanya akan membayar biaya pokok angsuran hingga lunas.

c) Penataan kembali (*restructuring*)

Yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi penambahan dana fasilitas pembiayaan di bank, konversi akad pembiayaan, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka

[81] M. Anasrulloh, Account Officer. Wawancara , Mojokerto, 17 Februari , 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

waktu menengah/menjadu penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

4. Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Hasyim Asyari selaku Account Officer yang mempunyai tugas khusus dalam menangani kasus pelelangan barang jaminan nasabah yang gagal membayar angsuran pembiayaan mengatakan:

> "*AYDA* dimaksudkan untuk melindungi pihak Bank BRI Syariah KCP Bangsal dari kerugian dengan cara meminta surat kuasa penjualan barang jaminan nasabah yang gagal membayar dimana sewaktu-waktu bank bisa melakukan pelelangan"[82]

Dari pernyataan diatas dapat disimpulkan bahwa AYDA adalah aktiva yang diperoleh bank, baik melalui pelelangan sebagian atau seluruh agunan yang dibeli bank, melalui pelelangan maupun diluar pelelangan, berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan dengan kewajiban untuk dicairkan.

Dalam praktiknya proses pengalihan terhadap barang jaminan atau agunan dilakukan dengan dua cara yakni melalui mekanisme pelelangan atau melalui mekanisme penjualan dibawah tangan dengan persetujuan dari pemilik agunan. Mekanisme lelang barang jaminan milik nasabah dapat dilakukan tanpa persetujuan nasabah hal itu terjadi karena nasabah telah melanggar janji dan bank berhak mengeksekusinya.

[82] Hasyim Asyari, Account Officer. *Wawancara* , Mojokerto, 17 Februari , 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pengambilan jaminan oleh bank adalah upaya terakhir yang dilakukan dalam rangka membatasi pembiayaan bermasalah dengan cara pengambil alihan barang yang menjadi jaminan/barang yang bukan jaminan milik nasabah/penjamin yang dijadikan sebagai jaminan tambahan/jaminan lainya.

5. Pengambil alihan atau Penyerahan Jaminan Sukarela, Penjualan Jaminan Secara Bersama, Dan Lelang Hak Tanggungan.

Apabila nasabah tidak lagi kooperatif dalam melakukan pengembalian fasilitas pembiayaan yang telah di berikan oleh bank, maka akan ditempuh upaya penjualan jaminan yang dijadikan agunan pembiayaan baik secara sukarela (inisiatif dari nasabah) maupun penyelesaian melalui jalur hukum untuk mengeksekusi agunan pembiayaan. Sebagaimana yang diutarakan Bapak Hasyim Asyari :

> "Sebelumnya pihak Bank sudah memberikan beberapa solusi kepada nasabah untuk melunasi angsurannya, akan tetapi jika nasabah benar-benar tidak mampu lagi membayar maka bank akan menawarkan untuk menjual aset/agunan yang dimiliki nasabah kepada pihak ketiga baik melalui pelelangan atau dijual sendiri"[83]

a) Pengambil alihan atau penyerahan jaminan sukarela

Apabila keterlambatan telah mencapai 90 hari dan berdasarkan penilaian, nasabah sudah tidak sanggup melakukan pengembalian pembiayaan dan tidak berupaya melunasi kewajibannya secara bertahap, serta usaha penjualan jaminan

[83] Hasyim Asyari, Account Officer. *Wawancara* , Mojokerto, 17 Februari , 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bersama tidak berhasil, maka negosiasi dan bank dapat meminta dengan baik kepada nasabah untuk melakukan penyerahan jaminan secara sukarela kepada BRI Syariah yang selanjutnya jaminan tersebut dijual untuk dijadikan sumber pengembalian pembiayaan. Dengan kesepakatan antara bank dengan nasabah apabila hasil penjualan dari jaminan yang diambil alih tidak mencukupi kewajiban nasabah, maka keuntungan tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah untuk membayar dan wajib melakukan penilaian ulang terhadap jaminan.

> "Penyerahan agunan sukarela harus dilakukan dengan sangat selektif, yaitu penentuan harga untuk kondisi atau kasus dimana Bank kesulitan untuk melakukan penjualan agunan dikarenakan keberadan nasabah atau penjamin diragukan, kemudian iktikad nasabah juga diragukan, jika sudah kondisi seperti ini hal yang dilakukan yaitu melakukan penjualan sesegera mungkin untuk menghindari pengeluaran biaya pemeliharaan atas asset yang dalam mengelola bank tersebut.[84]

b) Penjualan jaminan secara bersama

Ketika langkah penyerahan agunan secara sukarela tidak bisa dilakukan dan nasabah sudah tidak mau menyerahkan barang jaminan untuk menjualnya sendiri maka bank akan menawarkan kepada nasabah untuk menjual barang jaminannya secara bersama-sama. Dalam wawancara dengan bapak Hasyim Asyari mengatakan:

[84] Hasyim Asyari, Account Officer. *Wawancara* , Mojokerto, 17 Februari , 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

> "langkah selanjutnya ketika nasabah tidak mampu menjual barang jaminannya sendiri, maka bank akan membantu menjualkan barang jaminannya secara bersama-sama, seperti memasang brosur daftar agunan yang dilelang Bank BRISyariah yang biasanya ditempel didepan kantor Bank BRISyariah KCP Bangsal Mojokerto"[85]

Penjualan jaminan secara bersama akan dilakukan ketika penyerahan agunan secara sukarela tidak berhasil dilakukan, maka meminta dengan baik kepada nasabah untuk melakukan penjualan jaminan secara bersama-sama secara tertulis dan memastikan harga jual yang pantas untuk dijadikan sumber pengembalian pembiayaan yan diberikan.

c) Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang

Apabila nasabah tidak dapat melunasi hutangnya atau sudah masuk dalam tahap kolektabilitas 5 atau macet total, maka bank berhak menjual AYDA tersebut dengan melakukan penjualan melalui lelang, Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui EHT dapat dilakukan secara langsung ke kantor lelang atau KPKNL.

Dalam penjualan melalui lelang ini bank berhak melakukan penjualan tanpa memerlukan persetujuan dari nasabah. Bank BRI Syariah dalam hal ini memilih untuk melakukan dengan cara *parate* eksekusi yaitu hak seorang kreditur untuk melakukan penjualan atas kekuasannya sendiri atau seolah miliknya sendiri.

[85] Hasyim Asyari, Account Officer. *Wawancara* , Mojokerto, 17 Februari , 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sebelum dilelang melalui KPPKNL, bank wajib melakukan penilaian kembali sebelum dilakukan lelang untuk mendapatkan nilai limit. Setelah dilakukan penilaian kembali kemudian bank mendapat nilai limit dari AYDA yang akan dilelang tersebut, nilai limit didapatkan dari nilai likuidasi yang kemudian diserahkan oleh bank kepada KPKNL sebagai persyaratan dalam mengikuti lelang.

Parate eksekusi ini dilakukan dengan melelang AYDA melalui KPKNL. Dalam aturannya yang bias dieksekusi dengan parate eksekusi melalui KPKNL ini hanyalah rumah/bangunan dalam kondisi kosong atau tidak berpenghuni. Hal ini mencegah terjadinya berbagai masalah seperti banding , kasasi ataupun pengosongan setelah terjadi lelang.

Bank BRI Syariah KCP Bangsal selaku pemohon lelang kemudian mengajukan permohonan lelang yang diajukan kepada KPKNL untuk mendapatkan jadwal lelang, setelah jadwal keluar kemudian Bank BRI Syariah KCP Bangsal memasang iklan disurat kabar atau media lainnya, lelang kemudian dilaksanakn sesuai dengan jadwal yang diberikan KPKNL.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

ANALISIS IMPLEMENTASI SISTEM PELELANGANBARANG JAMINAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK MURABAHAH DI BANK BRI SYARIAH KCP BANGSAL MOJOKERTO SESUAI DENGAN FATWA DSN MUI NO.47/DSN-MUI/II2005

A. Implementasi Pelelangan Barang Jaminan Pembiayaan Bermsalah Pada Produk Murabahah di PT. Bank BRI Syariah KCP. Bangsal Sesuai Dengan Fatwa DSN MUI NO.47/DSN-MUI/II2005

Bank bertugas menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan, Dalam hal ini PT. Bank BRI Syariah KCP Bangsal mengeluarkan produk mikro syariah yang menggunakan akad murabahah. Produk pembiayaan usaha mikro PT. Bank BRI Syariah KCP Bangsal merupakan produk pembiayaan usaha yang diperuntukkan bagi masayarakat menengah yang memiliki usaha kecil, dengan kata lain pembiayaan ini dijadikan tambahan modal usaha masyarakat.

Adapun persyaratan yang tidak boleh lepas dari pembiayaan ini adalah jaminan yang diberikan nasabah kepada Bank Syariah, jaminan ini harus atas nama sendiri atau pasangan atau orang tua atau anak kandung.[86] Sebelum melakukan pembiayaan kedua belah pihak diharuskan melaksanakan akad atau perjanjian, hal ini dilakukan untuk menghindari kecurangan saat proses

[86] BRI Syariah, *"Sejarah Bank BRI Syariah"*, dalam http://www.bri syariah.co.id/?q=sejarah, diakses pada 15 agustus 2017.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembiayaan berlangsung agar tidak merugikan pihak shohibul mal maupun nasabah. Seperti dalam Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

اَلصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلاَّ صُلْحًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلاَّ شَرْطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

Artinya:

"Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

Dalam hadist diatas menjelaskan bahwasannya kedua belah pihak diperbolehkan membuat sebuah perjanjian, asalkan perjanjan tersebut tidak akan merugikan salah satu pihak yaitu orang yang memberi hutang maupun yang menerima hutang. Adapun jaminan pembiayaan berdasarkan syariah dalam hal ini memiliki arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor yang Sangat penting yang harus diperhatikan oleh bank.[87] Karena dalam penjelasan Pasal 8 ayat 1 UU No. 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, dinyatakan bahawa “Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko. Risiko yang bisa terjadi adalah risiko pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah sendiri dapat dikatakan

[87] Faturrahman Djamil,*Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 42

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet. Dalam praktik perbankan kualitas pembiayaan untuk golongan lancar disebut golongan I (satu) artinya nasabah tidak memiliki tunggakan atau keterlambatan bayar, untuk golongan dalam perhatian khusus disebut golongan II (dua) artinya nasabah terdapat tunggakan pembayaran jatuh tempo sampai 90 hari, untuk golongan kurang lancar disebut golongan III (tiga) artinya nasabah memiliki tunggakan pembayaran jatuh tempo sampai 120 hari, kemudian untuk golongan diragukan disebut golongan IV (empat) disini nasabah memiliki tunggakan sampai 180 hari dan untuk golongan macet disebut golongan V (lima) kapasitas keterlambatan nasabah samapi diatas 180 hari. [88]

Untuk mengantisipasi terjadinya kerugian di Bank BRI Syariah KCP Bangsal menyertakan jaminan bagi nasabahnya yang akan melakukan pembiayaan murabahah seperti dalam FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang Murabahah bagi nasabah yang tidak mampu bayar dimana keberadaan barang jaminan dalam pembiayaan murabahah sangatlah penting karena jika nasabah dalam proses pembiayaan terjadi kegagalan dalam pembayaran angsuran maka barang jaminan lah yang akan menjadi solusi dalam penyelesaiannya. Barang jaminan yang dijaminkan oleh nasabah sewaktu -waktu akan dijual oleh bank

[88] Faturrahman Djamil,*Penyelesaian Pmebiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 67

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

atau pun dilelang ketika nasabah tidak mampu lagi melakukan pengembalian pembiayaan yang diberikan oleh Bank BRI Syariah.

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.[89] Pelelangan dilaksanakan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan. Pelelangan juga berlaku pada masayrakat umum dan sebelumnya ada pemberitahuan kepada nasabah dan masyarakat akan diadakan pelelangan.

Barang jaminan akan dilelang karena ada beberapa sebab: pertama pada saat jatuh tempo dan nasabah tidak dapat melunasi hutangnya serta menebus barang jaminan. Kedua , pada saat jatuh tempo nasabah tidak dapat membayar angsuran meski bank telah memperpanjang waktu jaminan pinjaman (upaya restukturisasi pembiayaan dalam bentuk perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya) dengan ketentuan yang sudah diatur oleh Bank BRI syariah. Yang ketiga nasabah sudah tidak ada i'tikad baik dengan bank syariah untuk membayar tunggakan pinjaman yang diberikan.

Hal ini sesuai dengan hadits tentang penundaan pembayaran:

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ يُوسُفَ أَخْبَرَنَا مَالِكٌ عَنْ أَبِي الزِّنَادِ عَنْ الْأَعْرَجِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ فَإِذَا أُتْبِعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتْبَعْ

[89] Peratuan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang "Petunjuk Pelaksanaan Lelang", Pasal 1 Ayat 1.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Artinya:

Telah menceritakan kepada kami ['Abdullah bin Yusuf] telah mengabarkan kepada kami [Malik] dari [Abu Az Zanad] dari [Al A'raj] dari [Abu Hurairah radliallahu 'anhu bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Menunda membayar hutang bagi orang kaya adalah kezhaliman dan apabila seorang dari kalian hutangnya dialihkan kepada orang kaya, hendaklah dia ikuti". (H.R Imam Bukhari dan Muslim).

Berdasarkan hadist diatas dijelaskan bahwasannya apabila nasabah termasuk orang yang mampu membayar hutangnya akan tetapi menunda pembayaran hutangnya meski sudah waktu jatuh tempo pembayaran angsuran, maka nasabah haruslah melakukan kewajiban membayar hutangnya sesuai dengan perjanjian di awal akad, dan pihak Bank berhak memberi teguran agar nasabah untuk segera membayar. Bagi nasabah yang benar-benar tidak mampu lagi dalam membayar hutangnya maka bank akan melakukan upaya-upaya dalam penyelesaian pembiayaan macet tersebut.

Adapun usaha-usaha yang dilakukan oleh Bank BRI Syariah KCP Bangal sebelum melakukan lelang terhadap barang jaminan diataranya adalah :

1) Pemberian potongan (*muqosah*) keringan pembayaran margin untuk pelunasan dipercepat seluruhnya yang berdasarkan permohonan nasabah, dan mendapat persetujuan sesuai peraturan yang ada.
2) Restrukturisasi pembiayaan yang berupa penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan yang terakhir adalah penataan kembali (*restructuring*)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

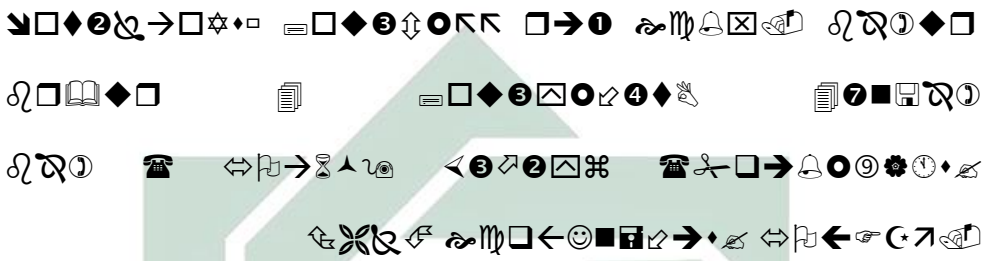
Apabila dengan upaya-upaya diatas nasabah tetap tidak bisa melunasi hutangnya dan tidak dapat menebus barang yang telah dijaminkan maka pihak Bank BRI Syariah KCP Bangsal akan melakukan pelelangan barang jaminan.

B. Analisis Implementasi Sistem Pelelangan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Murabahah Di Bank BRI Syariah KCP Bangsal sesuai Dengan Fatwa DSN MUI NO.47/DSN-MUI/II/2005

Pelaksanaan pelelangan barang jaminan Pembiayaan bermasalah pada produk murabahah di PT. Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto telah melakukan beberapa upaya dalam menyelesaikan pembiayaan nasabah yang bermasalah khususnya dalam produk pembiayaan murabahah. Dimulai dengan melakukan pemberitahuan atau peringatan kepada nasabah yang pembayaran hutangnya telah jatuh tempo, bahkan sebelum pelelangan dilaksanakan, pemberitahuan dilakukan dengan cara kekeluargaan (non-formal) yaitu dengan cara melalui *Short Message Service* (SMS) dan pemberitahuan secara lisan kepada kerabat atau keluarga nasabah untuk memberitahukan bahwa hutang nasabah akan jatuh tempo. Pemberitahuan ini dilakukan oleh pihak bank paling lambat 3 (tiga) hari sebelum fasilitas pembiayaan jatuh tempo, akan tetapi jika nasabah terlambat bayar dalam 1 bulan maka akan diberikan surat teguran dari bank sebagai peringatan untuk segara melakukan pembayaran jatuh tempo, jika nasabah masih mengalami kesulitan bayar akaibat sesuatu hal yang membuatnya mengalami tunggakan pembayaran, disini bank syariah memberikan upaya-upaya penanganan pembiayaaan bermsalah guna

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

meringankan beban nasabah untuk pengembalian pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah. Bank Syariah tidak melakukan penyitaan barang jaminan apalagi melakukan secara paksa, karena hal seperti ini terdapat di Surat Al-Baqarah ayat 280.



Artinya:

Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu Mengetahui.

Dari kutipan ayat Al-Quran diatas perlu digaris bawahi betapa pentingnya toleransi terhadap nasabah yang sedang mengalami kesulitan dalam membayar hutangnya. Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam penyelesaian pembiayaan yang diterapkan di Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto sudah sesuai dengan nilai-nilai dan ajaran islam, Dimana pihak Bank memberikan beberapa upaya-upaya dan solusi kepada nasabah yang kesulitan membayar kewajibannya.

Apabila setelah pemberian upaya -upaya penanganan pembiayaan bermasalah oleh bank syariah akan tetapi nasabah masih tidak dapat melunasi hutangnya maka akan dilakukan pengambilan barang jaminan oleh Bank dilakukan sebagai langkah PT. Bank BRI Syariah KCP Bangsal untuk mengatasi pembiayaan bermasalah dengan pengambil alihan barang jaminan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

nasabah. Adapun pengambil alihan ini bisa dilakukan dengan penyerahan barang jaminan secara sukarela kemudian barang jaminan tersebut dijual bersama secara tertulis dan memastikan harga jual yang pantas untuk dijadikan sumber pengembaian pembiayaan, akan tetapi jika nasabah sudah tidak lagi kooperatif dalam melakukan pengembalian pembiayaan dari pihak bank telah memberikan jangka waktu penyelesaian yang telah ditentukan maka Bank akan meminta surat kuasa penjualan barang jaminan atau biasa disebut AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) hal ini dilakukan Bank BRI Syariah apabila kemudian hari dilakukan penyitaan/lelang barang jaminan agar tidak terjadi hal yang dapat merugikan pihak Bank seperti nasabah tidak mau menyerahkan barang jaminannya untuk diambil. Langkah selanjutnya yang ditempuh pihak Bank BRI Syariah adalah upaya hukum untuk mengeksekusi barang jaminan guna untuk mempercepat proses pengembalian pembiayaan jika nasabah tetap tidak dapat melunasi hutangnya. Penyelesaian pembiayaan seperti ini biasanya melalui Eksekusi Hak tanggungan (EHT) dimana barang jaminan akan didaftarkan ke KPKNL untuk diikutkan penjualan dengan cara dilelang. Hasil dari pelelangan tersebut akan digunakan untuk membayar kekurangan dari pembiayaan yang diberikan atau pengembalian pembiayaan.

Dalam hal ini lembaga keuangan boleh melakukan penyelesaian murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1) Objek murabahah atau jaminan lainnya di jual oleh nasabah kepada atau melalui Bank Syariah dengan harga pasar yang disepakati oleh kedua belah pihak.
2) Nasabah melunasi sisa utangnya kepada Bank Syariah dari hasil penjualan barang jaminan.
3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka Bank Syariah mengembalikan sisanya dari hasil penjualan barang jaminaan kepada nasabah
4) Apabila hasil penjualan barang jaminan lebih kecil dari sisa utang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah.
5) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya setelah menjual barang jaminan, maka Bank Syariah dapat membebaskannya.

Dari point-point diatas Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto dalam implementasinya sudah memenuhi apa yang ada didalam point-point Fatwa DEWAN SYARI'AH NASIONAL Nomor 47/DSN-MUI/II/2005. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya dan jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Dalam Praktiknya PT. Bank BRI Syariah telah sesuai dengan ketentuan dari Fatwa DEWAN SYARI'AH NASIONAL Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar. Dikarenakan PT. Bank BRI Syariah melakukan musyawarah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terlebih dahulu sebelum menjual barang jaminan nasabah, yaitu dengan pengambil alihan barang jaminan dengan penyeraahan barang jaminan secara sukarela kemudian dijual bersama dengan pihak bank, akan tetapi jika nasabah tidak punya I'tikad baik untuk menyerahkan jaminan makan dengan sangat terpaksa pihak PT. Bank BRI Syariah pun akan mengambil paksa jaminan untuk dilelang, lelang ini bisa dilelang oleh bank sendiri lewat kantor pusat maupun lewat lembaga lelang. Kemudian hasil dari penjualan barang jaminan itu apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka Bank Syariah mengembalikan sisanya dari hasil penjualan barang jaminaan kepada nasabah, akan tetapi jika sebaliknya hasil dari penjualan barang jaminan tersebut lebih kecil dari sisa utang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah, dan nasabah wajib untuk melakkukan pengembalian pinjaman atau tetap membayar hutang kepada bank Syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Setelah melakukan penelitian dan membahas permasalahan yang ada, akhirnya penulis mengambil kesimpulan dan membuat saran-saran sebagai berikut :

1) Implementasi Sistem Pelelangan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Murabahah Di Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto sudah memenuhi semua point-point yang ada didalam Fatwa DSN MUI NO.47/DSN-MUI/2005
2) Analisis implementasi sistem pelelangan barang jaminan Pembiayaan bermasalah pada produk murabahah di PT. Bank Bri Syariah KCP Bangsal dalam hal ini sejalan dengan Fatwa DSN MUI NO.47/DSN-MUI/II2005 apabila nasabah tidak mampu membayar hutangnya maka bank akan akan menjualkan barang jaminannya kepada pihak ketiga sebagai menutup hutangnya. Jika dari hasil penjualan masih memiliki sisa uang maka Bank BRI Syariah KCP Bangsal wajib mengembalikannya kepada nasabah dan apabila masih kurang maka nasabah tetap harus membayar sisanya kepada Bank.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Saran

Berdasarkan hasil analisa dan kesimpulan, maka ada beberapa hal yang ingin disampaikan oleh penulis kepada yang bersangkutan sebagai berikut:

1. Bagi Bank BRI Syariah KCP Bangsal Mojokerto

   Diharapkan kedepannya lebih meminimalisir pembiayaan bermasalah dan lebih selektif dalam memilih nasabah yang akan melakukan pembiayaan di PT. Bank BRI Syariah KCP Bangsal agar kualitas kinerja PT. Bank BRI Syariah semakin baik.

2. Bagi peneliti berikutnya

   Dan Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan meskipun penulis telah mengusahakan semaksimal mungkin. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan, acuan, dan pengetahuan bagi penelliti berikutnya. Khususnya yang berhubungan dengan sistem pelelangan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di Bank Syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Ali. Zainuddin. *Hukum Perbankan Syariah.* Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Anshoru. Abdul Ghofur. *Gadai Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011.

Antonio. Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik.* Jakarta:Gema Insani Press, 2014.

Bungin. Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial.* Jakarta: Kencana, 2009.

Djamil Faturrahman,*Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktik.* Jakarta: Rineka Cipta. 2002

Farihah. Siti. "*Analisis Pelaksanaan Lelang Benda Jaminan Gadai Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn di Pegadaian Syariah Cabang Majapahit Semarang*" (Skripsi—Universitas Islam Negeri Walisongo,Semarang, 2017

Iqbal. Hasan M. *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002

Idroes. Ferry N. *Pemahaman Pendekatan 3 Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia,Manajemen Risiko Perbankan.* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2008

Isma. Widia Santi. *Analisis Terhadap Mekanisme Lelang Benda Jaminan Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah No.68/DSN-MUI/III/2008 (Studi kasus pada BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta*). Skripsi--Universitas Muhammadiyah, Yogyakarta, 2017

Karim. Adiwarman. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan.* Jakarta: PT.Grafindo Persada, 2010

Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal.* Jakarta: Bumi Aksara, 1995

Mas'adi Ghufron A. Fiqh Muamalah Kontekstual, Jakarta: PT Raja Grafindo persada, 2002.

Masruhan. *Metode Penelitian Hukum.* Surabaya: Hilal Pustaka. 2013.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Muhammad. Ali. *Strategi Penelitian Pendidikan*. Bandung: Angkasa, 1993.

Peratuan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang "Petunjuk Pelaksanaan Lelang", Pasal 1 Ayat 1.

Sa'adah. Kholisotun. *Lelang Emas Di Bank Syariah (Studi Terhadap Prosedur Lelang Emas Di BRI Syariah Cabang Malang)*. Skripsi--Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2013.

Sa'di. Ahmad. *Pelaksanaan Lelang Terhadap Benda Jaminan Sebagai Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Perum Pegadaian Jepara)*. Skripsi--Universitas Muhammadiyah, Surakarta, 2013..

Selamet. Ahmad dan Hoscaro, *Manajemen Risiko Bank Syariah*, sebagaimana dikutip dari Erlina Agustini,25 januari 2010, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah*

Sjahdeini. Sutan Remy. *Perbankan Islam*. Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, 2007

Soeratno, Lincoln Arsyad. *Metode Penelitian Untuk Ekonomi dan Bisnis*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN,2003.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2013.

Sukmasari. Bella Dina. *Kesesuaian Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan Rahn Bermasalah Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002.* Skripsi--Universitas Brawijaya, Malang, 2013.

Suryabrata Sumadi, *Metode Penelitian*. Jakarta: Rajawali, 1987.

Susanti. *Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai Dalam Ekonomi Islam*. Skripsi--UIN Raden Patah, Palembang, 2015.

Sutedi Adrian, *Hukum Gadai Syariah*. Bandung: Alfabeta, 2011.

Tim Penyusun, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*. Surabaya: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, 2014..

Umam. Khaerul. *Manajemen Perbankan Syariah*. Bandung: Pustaka Setia, 2013

Wahyudi. Imam. *Manajemen Risiko Bank Islam*. Jakarta: Salemba Empat, 2013.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*. Jakarta Barat : PT. Sardo Sarana Media, 2009.

Anasrulloh, M. *Wawancara*, Mojokerto, 17 Februari , 2019.

Asyari,Hasyim *Wawancara* , Mojokerto, 17 Februari , 2019.

Dwi Asmoro. Erwan. *Wawancara* , Mojokerto, 17 Februari , 2019.

Fahmawati.Yari. *Wawancara* , Mojokerto, 10 Februari , 2019.

Faturrahman, Wawancara. Mojokerto, 17 Februari , 2019.

Mahardika, Novan. *Wawancara*, Mojokerto, 12 Februari 2019.

Nasir, *Wawancara*. Mojokerto, 15 Februari , 2019.

Wahyu, Tony. *Wawancara* , Mojokerto, 17 Februari , 2019.

BRI Syariah, "https://www.brisyariah.co.id/" diakses pada 12 Februari 2019.

BRI Syariah, *"Visi dan Misi BRI Syariah"* dalam http://www.brisyariah.co.id/?q=visi-misi, diakses pada 12 Februari 2019.

http://Danifsunny.blogspot.co.id/2014/05/pembiayaan-bermasalah perbankan-syariah.html diakses pada 20 Agustus 2017 pukul 20:30 WIB

http://haragayangadil.blogspot.com/2011/02/definisi-harga-menurut-islam.html diakses pada 20 Agustus 2017 pukul 18:40 WIB

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id