

BAB IV

PARATE EKSEKUSI PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG BANJARMASIN

A. Penyajian Data

1. Data I

Identitas informan meliputi:

- a. Nama : Agus Purwanto
- Umur : 29 Tahun
- Pendidikan : S1 (Strata Satu)
- Pekerjaan : *Consumer Sales Assistant*
- Alamat : Banjarmasin
- b. Nama : Dian Natalia Sari
- Umur : 38 Tahun
- Pendidikan : S2 (Strata Dua)
- Pekerjaan : *Back Office Head*
- Alamat : Banjarmasin
- c. Nama : Aripinor
- Umur : 24 Tahun
- Pendidikan : S1 (Strata Satu)
- Pekerjaan : *Administration Assistant*
- Alamat : Banjarmasin

PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin memiliki dua produk murabahah yang mengharuskan jaminan/agunannya berupa Hak Tanggungan.

Keduanya termasuk dalam golongan murabahah konsumtif. Kedua produk tersebut adalah produk BNI Griya iB Hasanah dan BNI Multiguna iB Hasanah. Produk murabahah konsumtif termasuk pembiayaan yang banyak diminati oleh nasabah selaku debitur. PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin mengharuskan pembiayaan murabahah pada kedua produk tersebut menggunakan jaminan/agunan Hak Tanggungan, karena pembiayaan murabahah konsumtif yang cenderung bernominal besar.¹

Produk BNI Griya iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif untuk membeli, membangun, merenovasi, rumah/ruko ataupun untuk membeli kavling siap bangun (KSB). Menurut Agus Purwanto, *sales* pembiayaan konsumtif di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin produk BNI Griya iB Hasanah memiliki beberapa keunggulan, antara lain:

- a. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 (lima belas) tahun atau 20 (dua puluh) tahun (untuk nasabah *Fixed Income*).
- b. Harga bersaing.
- c. Uang muka ringan.
- d. Angsuran tetap sampai dengan lunas.
- e. Bebas biaya provisi dan *appraisal*.
- f. Bebas biaya administrasi (khusus akad murabahah) dan tanpa denda.

¹ Agus Purwanto, *Consumer Sales Assistant, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 19 Desember 2018.

Adapun dokumen-dokumen yang harus dilengkapi ketika nasabah ingin mengajukan pembiayaan murabahah konsumtif BNI Griya iB Hasanah adalah sebagai berikut²:

Dokumen		Karyawan	Pengusaha	Profesional
1.	Fotokopi KTP pemohon dan suami/istri	✓	✓	✓
2.	Pasfoto 4x6cm pemohon dan suami/istri	✓	✓	✓
3.	Fotokopi surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)	✓	✓	✓
4.	Fotokopi Kartu Keluarga	✓	✓	✓
5.	Fotokopi surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan	✓	✓	✓
6.	Fotokopi NPWP (Pembiayaan di atas Rp 50.000.000)	✓	✓	✓
7.	Fotokopi rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	✓	✓	✓
8.	Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan	✓		
9.	Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir di perusahaan/instansi	✓		
10.	Neraca dan laba rugi/informasi keuangan 2 (dua) tahun terakhir		✓	✓

² Data PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin.

11.	Akta perusahaan, SIUP, dan TDP		✓	
12.	Fotokopi surat izin praktik profesi			✓
13.	Dokumen kepemilikan jaminan: <ul style="list-style-type: none"> • Fotokopi sertifikat & IMB • Surat pesanan/penawaran • Fotokopi bukti setoran PBB terakhir • Rencana Anggaran Biaya (RAB) 	✓	✓	✓
14.	Denah lokasi rumah tinggal	✓	✓	✓

Sumber: Data PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin.

Alur mekanisme pembiayaan iB Griya Hasanah di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin berdasarkan wawancara dengan Agus Purwanto yang sudah dikembangkan penulis dan dapat dideskripsikan adalah sebagai berikut³:

a. Nasabah Selaku Calon Debitur

Nasabah selaku calon debitur merupakan orang yang akan mengajukan pembiayaan BNI Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin. Calon debitur biasanya datang secara langsung ke bank dan bertemu dengan pegawai layanan bank (*customer service*) atau mengisi formulir secara online di (<http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kprsyariah>).

b. Pengumpulan Data-Data Calon Debitur

Secara umum data yang diperlukan adalah sebagai berikut:

- 1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan.

³ Agus Purwanto, *Consumer Sales Assistant, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 25 Juli 2019.

Calon debitur mengisi formulir permohonan pembiayaan. Selanjutnya formulir tersebut diserahkan kepada pegawai PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin yang mengurus bagian pembiayaan. Setelah dokumen diterima berikut data pendukung, pegawai tersebut wajib meneliti atas kelengkapan dokumen yang diserahkan pemohon serta dokumen lain yang diperlukan. Kelengkapan dokumen tersebut dituangkan dalam formulir *check list* dokumen.

2) Kartu Identitas Calon Debitur dan Pasangannya

Kartu identitas yang dibutuhkan adalah Kartu Tanda Penduduk (selanjutnya disingkat KTP) atau paspor. Data ini dibutuhkan untuk mengetahui legalitas pribadi serta alamat tinggal calon debitur. Hal ini terkait dengan alamat penagihan dan penyelesaian masalah-masalah tertentu yang dapat terjadi di kemudian hari. Selain itu, KTP dibutuhkan untuk melakukan verifikasi tanda tangan calon debitur.

3) Kartu Keluarga

Kartu keluarga dibutuhkan untuk mengetahui jumlah tanggungan keluarga. Selain itu juga dibutuhkan untuk melakukan verifikasi data alamat dengan melihat KTP calon debitur.

d. Surat Nikah

Surat nikah dibutuhkan untuk transparansi terhadap pengeluaran tambahan bagi sebuah keluarga. Hal ini untuk menghindari di kemudian hari tidak sampai terjadi wanprestasi karena seorang pasangan tidak mengetahui bahwa pasangannya terlibat utang dengan pihak bank.

e. Slip Gaji Terakhir

Slip gaji terakhir dibutuhkan untuk mengetahui kemampuan nasabah selaku calon debitur dalam melakukan pembayaran angsuran. Sebagai bukti yang akan memperkuat hal tersebut, maka diperlukan surat dari perusahaan dan atau Surat Keterangan (SK) pengangkatan terakhir.

f. Salinan Rekening Bank 3 (tiga) Bulan Terakhir

Salinan rekening bank dibutuhkan untuk mengetahui besar mutasi pemasukan dan pengeluaran rekening nasabah selaku calon debitur.

g. Salinan Tagihan Rekening Telepon Dan Listrik

Data ini dibutuhkan untuk mengetahui status kepemilikan rumah tinggal dan kebenaran alamat tinggal. Data ini juga dapat digunakan untuk mengetahui pengeluaran tetap nasabah selaku calon debitur.

h. Lampiran Legalitas Usaha

Legalitas usaha yang dimaksud berupa akta pendirian, surat keterangan domisili usaha, Surat Ijin Tempat Usaha (SITU), Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP), Surat Ijin Undang-Undang Gangguan (SIUUG), Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Tanda Daftar Rekanan (TDR), surat ijin usaha jasa konstruksi (khusus kontraktor) dan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). Seluruh persyaratan tersebut diperlukan untuk mengetahui pengakuan pemerintah atas usaha yang dimaksud. Selain itu, hal ini juga diperlukan untuk mencegah pembiayaan terhadap usaha yang dilarang pemerintah seperti usaha barang terlarang, usaha yang merusak lingkungan dan lain-lain.

i. Data Objek Pembiayaan dan Data Jaminan

Data objek pembiayaan diperlukan sebagai bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari pembiayaan. Objek tersebut juga dianggap sebagai objek jaminan sehingga harus betul-betul dapat mengcover pembiayaan yang diajukan. Data ini juga meliputi harga objek dan lokasi jaminan yang dilengkapi dengan foto jaminan.

j. Bank Indonesia (BI) *Checking*

Dibutuhkan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah beserta status nasabah selaku calon debitur yang ditetapkan oleh Bank Indonesia apakah nasabah tersebut termasuk dalam Daftar Hitam Nasional (*blacklist* DHN) atau tidak.

k. Verifikasi dan Investigasi

Menurut Kasmir, proses verifikasi dan investigasi meliputi 5C⁴:

1) *Character*

Character merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari seseorang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar harus dipercaya. Dalam hal ini PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin meyakini benar bahwa calon debiturnya memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji dan tidak terlibat hal-hal yang berkaitan dengan kriminalitas, misalnya penjudi, pemabuk, atau penipu. Untuk dapat membaca sifat atau watak dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan

⁴ Kasmir, *op.cit.*, hlm. 183-186.

maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial.

2) *Capacity*

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar pembiayaan. PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu. Pendapatan yang selalu meningkat diharapkan kelak mampu melakukan pembayaran kembali atas pembiayaannya. Sedangkan bila diperkirakan tidak mampu, PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin selaku kreditur dapat menolak permohonan dari calon debitur. *Capacity* sering juga disebut dengan nama *Capability*.

3) *Capital*

Capital adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelola calon debitur. PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin harus meneliti modal calon debitur selain besarnya juga strukturnya. Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya.

4) *Condition*

Pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon debitur. Penilaian

kondisi dan bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut bermasalah relatif kecil.

5) *Collateral*

Collateral merupakan jaminan yang diberikan calon debitur baik yang bersifat fisik maupun yang non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi sesuatu, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

l. Taksasi Jaminan

Taksasi jaminan merupakan perkiraan seberapa besar jaminan yang akan diberikan oleh nasabah selaku calon debitur untuk melakukan pembiayaan. Taksasi jaminan pada pembiayaan murabahah konsumtif pada produk BNI Griya iB Hasanah adalah objek pinjaman itu sendiri baik berupa rumah, ruko, rukan, kavling yang dijadikan jaminan.

m. *Rejected*

Penolakan pengajuan atau *rejected* pembiayaan murabahah konsumtif pada produk BNI Griya iB Hasanah terjadi karena banyak sebab, salah satunya dapat berasal dari objek bangunan. Sebagai contoh pembangunan rumah di tanah sengketa, pembangunan rumah di daerah rawan bencana seperti daerah banjir, daerah rawan longsor, gunung meletus, dll. Penolakan dapat juga dapat berasal dari calon debitur itu sendiri, sebagai contoh calon debitur termasuk dalam DHN (*blacklist* BI), memiliki masa

kerja kurang dari 2 (dua) tahun, penghasilan yang tidak sebanding, memasuki masa pensiun, memiliki profesi yang berisiko tinggi, memiliki utang banyak dalam waktu yang sama, dokumen yang kurang lengkap, dll.

n. Disetujui

Disetujuinya pembiayaan murabahah konsumtif BNI Griya iB Hasanah setelah semua tahapan lolos berarti nasabah selaku calon debitur tidak masuk dalam DHN (*blacklist* BI), semua dokumen lengkap, sanggup membayar cicilan pembiayaan, dan sedang tidak masuk masa pensiun. Kemudian, memiliki taksasi jaminan yang mampu menalangi pembiayaan apabila terjadi pembiayaan macet, serta semua persyaratan dan dokumen-dokumen yang diperlukan sudah terpenuhi.

o. Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah

Pada tahap ini nasabah selaku calon debitur akan bertemu dengan perwakilan dari divisi *sales*, divisi operasional dan notaris/PPAT untuk melaksanakan akad/perjanjian.

p. Realisasi Pembiayaan

Pencairan pembiayaan akan dicairkan ke rekening calon debitur atau pihak nasabah pembiayaan, kemudian dilakukan pemindahan kembali dari rekening calon debitur ke rekening pengembang (*developer*) yang bertujuan untuk membuktikan secara hukum positif bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin selaku kreditur, serta calon debitur mengetahui bahwa telah terjadi transaksi jual beli rumah/tanah antara pihak nasabah dengan

developer selaku penjual yang ditengahi oleh pihak bank. Lain halnya dengan pembiayaan untuk tujuan merenovasi rumah, yaitu *plafond* pembiayaan dicairkan secara langsung oleh bank ke rekening nasabah pembiayaan.

Adapun ketentuan biaya pada pembiayaan murabahah konsumtif BNI Griya iB Hasanah di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin adalah sebagai berikut:

- a. Biaya administrasi, provisi dan *appraisal* sebesar 1% dari maksimum pembiayaan.
- b. Asuransi, yang meliputi asuransi jiwa dan kerugian.
- c. Notaris/PPAT, materai, dll. Yang sesuai ketentuan yang berlaku.

Sedangkan untuk produk BNI Multiguna iB Hasanah, dokumen yang harus dilengkapi sesuai syarat BNI Griya iB Hasanah yang telah tertera sebelumnya di atas, yaitu pada butir 1 sampai dengan 14. Produk BNI Multiguna iB Hasanah itu sendiri merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang dan penggunaan jasa dengan agunan berupa rumah tinggal. Dikemukakan kembali oleh Agus Purwanto, *sales* pembiayaan konsumtif di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin, bahwasanya produk BNI Multiguna iB Hasanah memiliki beberapa keunggulan juga, antara lain⁵:

- a. Uang muka ringan/tidak dipersyaratkan.

⁵ Agus Purwanto, *Consumer Sales Assistant, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 25 Juli 2019.

- b. Minimal pembiayaan Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp 2.000.000.000 (dua milyar rupiah).
- c. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
- d. Angsuran tetap sampai dengan lunas dan tanpa denda.

Untuk alur mekanisme pembiayaan BNI Multiguna iB Hasanah yang ada di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin adalah sama dengan alur mekanisme pembiayaan BNI Griya iB Hasanah. Perbedaannya terletak pada agunan yang dijamin. Agunan yg dilekatkan pada pembiayaan murabahah konsumtif pada produk BNI Multiguna iB Hasanah boleh menggunakan Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disingkat SHM) rumah nasabah yang lain. Tetapi, pada produk BNI Griya iB Hasanah diwajibkan berupa SHM rumah yang akan dibeli nasabah selaku calon debitur.

Ketika nasabah ingin mengajukan pembiayaan untuk kedua produk murabahah konsumtif di atas, maka PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin akan melihat terlebih dahulu *background* nasabah sudah pernah mengajukan pembiayaan sebelumnya, apabila sudah pernah akan dianalisis kembali pembiayaan sebelumnya lancar atau tidak, baru kemudian dapat diproses.

PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin menggunakan sistem komputerisasi EFO (*Electronic Finance Organize*), dalam membantu menghitung skoring untuk menilai nasabah layak atau tidak menerima pembiayaan. Apabila lolos dalam skoring, maka akan naik ke tim *processing* untuk diverifikasi lebih detail seperti melakukan survei dan *appraisal*.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dian Natalia Sari, selaku *back office head* dari PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin, dalam kontrak pembiayaan menggunakan akad murabahah, paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut⁶:

- a. Identitas perusahaan pembiayaan dan konsumen.
- b. Spesifikasi objek murabahah meliputi: nama, jenis, jumlah, ukuran, dan tipe.
- c. Harga jual, harga beli, dan cara pembayaran angsuran.
- d. Jangka waktu.
- e. Ketentuan jaminan dan asuransi.
- f. Ketentuan mengenai uang muka.
- g. Ketentuan mengenai diskon/potongan.
- h. Ketentuan mengenai pengakhiran transaksi yang belum jatuh tempo.
- i. Ketentuan mengenai wanprestasi dan sanksi bagi konsumen yang menunda pembayaran angsuran.
- j. Hak dan tanggung jawab masing-masing pihak.

Dilanjutkan oleh Aripinor, selaku *administration assistant* PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin bahwa dokumentasi dalam akad murabahah oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin paling kurang, meliputi⁷:

- a. Surat persetujuan prinsip (*offering letter*).

⁶ Dian Natalia Sari, *Back Office Head, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 20 Desember 2018.

⁷ Aripinor, *Administration Assistant, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 20 Desember 2018.

- b. Surat permohonan realisasi murabahah.
- c. Akad *wakalah* (bila diperlukan).
- d. Tanda terima uang konsumen, dalam hal ini PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin mewakili kepada konsumen melalui *wakalah*.
- e. Akad murabahah.
- f. Perjanjian pengikatan jaminan.
- g. Tanda terima barang.

Ketika semua syarat dan prosedur pembiayaan murabahah di atas telah dilaksanakan, nasabah selaku debitur akan dapat langsung memanfaatkan pembiayaan yang telah dipilih lalu melakukan kewajiban pelunasan yang akan diurus oleh tim *collection*. Selanjutnya, ketika pembiayaan nasabah selaku debitur telah lunas, PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin akan memberikan hak debitur. Kemudian akan ditawarkan kembali untuk pengajuan pembiayaan yang lainnya/sama. Tidak ada *reward* untuk debitur yang melunasi kewajiban pembayaran pembiayaannya tepat waktu. Tetapi, PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin akan mempermudah persyaratan debitur ketika akan mengajukan pembiayaan kembali.⁸

2. Data II

Identitas Informan meliputi:

- a. Nama : Azhari Faesal

⁸ Agus Purwanto, *Consumer Sales Assistant, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 19 Desember 2018.

- Umur : 35 Tahun
- Pendidikan : S2 (Strata Dua)
- Pekerjaan : *Recovery and Remedial Head*
- Alamat : Banjarmasin
- b. Nama : M. Kharis Kurniawan
- Umur : 33 Tahun
- Pendidikan : S1 (Strata Satu)
- Pekerjaan : *Recovery and Remedial Assistant*
- Alamat : Banjarmasin

Adapun data debitur yang masuk dalam kategori pembiayaan murabahah yang bermasalah atau menunggak lebih dari 270 (dua ratus tujuh puluh) hari lamanya selama 3 (tiga) bulan terakhir di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin, rinciannya adalah sebagai berikut⁹:

No.	Data Debitur Macet
1	<p>Sri Puji Rahayu</p> <p>Sebidang tanah dan bangunan, sesuai SHM No. 13171 a.n. SRI PUJI RAHAYU, Sarjana Hukum, luas tanah 170 m², berlokasi di JL. A. Yani KM. 17.5, Kota Citra Graha Cluster Mawar, Blok C-24, Kel. Gambut, Kab. Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan.</p> <p>Harga Limit: Rp 450.000.000</p> <p>Uang Jaminan: Rp 90.000.000</p>
2	<p>Adi Satrio</p>

⁹ Data PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

	<p>Sebidang tanah dan bangunan, sesuai SHM No. 6580 a.n. ADI SATRIO, luas tanah 131m², berlokasi di JL. Trans Kalimantan Handil Bakti Komp. Yasmin Residence, Blok K No. 32, Kel. Semangat Dalam, Kec. Alalak, Kab. Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan.</p> <p>Harga Limit: Rp 472.250.000</p> <p>Uang Jaminan: Rp 94.450.0000</p>
3	<p>Nurul Febriyanti</p> <p>Sebidang tanah dan bangunan, sesuai SHM No. 13596 a.n. MUHAMMAD MUZAKKI AS'ARI, luas tanah 187 m², berlokasi di JL. A. Yani KM. 28.5 Komp. Perumahan Bumi Landasan Ulin No. D 05 Rt. 32, Kel. Guntung Manggis, Kec. Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan.</p> <p>Harga Limit: Rp 104.000.000</p> <p>Uang Jaminan: Rp 20.800.000</p>
4	<p>Bambang Setiawan</p> <p>Sebidang tanah dan bangunan, sesuai SHM No. 00527 a.n. BAMBANG SETIAWAN, luas tanah 152m², berlokasi di JL. Sekumpul Raya Blok F Kav. 7 Rt. 01, Kel. Sekumpul, Kec. Martapura, Kab. Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan.</p> <p>Harga Limit: Rp 201.000.000</p> <p>Uang Jaminan: Rp 40.200.000</p>
5	<p>Yahya Syahrul Abdurahman</p> <p>Sebidang tanah dan bangunan, sesuai SHM No. 4280 a.n. YAHYA SYAHRUL ABDURAHMAN, luas tanah 314m², berlokasi di JL. A. Yani KM. 28.8 Perum. Dibahanua Residence Kav. 4, Kel. Guntung Manggis, Kec. Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan.</p> <p>Harga Limit: Rp 505.100.000</p>

	Uang Jaminan: Rp 101.020.000
6	<p>Illa</p> <p>Sebidang tanah dan bangunan, sesuai SHM No. 6939 a.n. Hajjah ILLA, luas tanah 256m², berlokasi di JL. A. Yani KM. 36.5 Gg. Petai, Kel. Sungai Ulin, Kec. Banjarbaru Utara, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan.</p> <p>Harga Limit: Rp 523.600.000</p> <p>Uang Jaminan: Rp 104.720.000</p>
7	<p>Diharyo, S.T., M.T.</p> <p>Sebidang tanah dan bangunan, sesuai SHM No. 13520 a.n. DIHARYO, Sarjana Teknik, Magister Teknik, luas tanah 102m², berlokasi di JL. A. Yani KM. 17.5 Kota Citra Graha Cluster Mawar Blok F No. 26, Kel. Gambut, Kec. Gambut, Kab. Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan.</p> <p>Harga Limit: Rp 310.800.000</p> <p>Uang Jaminan: Rp 62.160.000</p>
8	<p>Abdul Gafur</p> <p>Sebidang tanah dan bangunan, sesuai SHM No. 02536 a.n. Hajjah MUSDALIFAH RAHMAN, luas tanah 144m², berlokasi di JL. A. Yani KM. 7.8 Perum. Citraland Cluster The Sense Blok A6 N0. 10, Kel. Manarap Lama, Kec. Kertak hanyar, Kab. Banjar, Provinsi Kalimantan Selatan.</p> <p>Harga Limit: Rp 1.020.00.000</p> <p>Uang Jaminan: Rp 204.000.000</p>
9	<p>Edy Sudarto</p> <p>Sebidang tanah dan bangunan, sesuai SHM No. 4280 a.n. JURMIAH, luas tanah 364m², berlokasi di Perum. Benawa Raya JL. Marwah No. 16 d, Kel. Guntung Manggis, Kec. Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan.</p>

	<p>Harga Limit: Rp 353.800.000</p> <p>Uang Jaminan: Rp 70.760.000</p>
10	<p>Ahmad Rusmaji</p> <p>Sebidang tanah dan bangunan, sesuai SHM No. 8305 a.n. AHMAD RUSMAJI, luas tanah 179m², berlokasi di JL. Sungai Salak Komp. Salak Regency Kav. 10 D, Kel. Landasan Ulin Timur, Kec. Landasan Ulin, Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan.</p> <p>Harga Limit: Rp 235.000.000</p> <p>Uang Jaminan: Rp 47.000.000</p>

Sumber: Data PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT, PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, dari hasil pelelangan tersebut kreditur mengambil untuk pelunasan piutangnya, atau yang biasa disebut dengan *parate executie*/parate eksekusi. Ketentuan Parate Eksekusi tersebut didasarkan pada apa yang diperjanjikan dalam suatu APHT.

PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin dalam menerapkan Parate Eksekusi melalui pelelangan umum pada jaminan Hak Tanggungan dalam menyelesaikan pembiayaan murabahah yang bermasalah membagi pelaksanaannya ke dalam tiga bagian, yaitu¹⁰:

¹⁰ Azhari Faesal, *Recovery and Remedial Head, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 6 Maret 2019.

a. Persiapan Lelang

Persiapan lelang yang dilakukan PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin terdiri dari beberapa tahapan, yaitu:

1) Permohonan Lelang

PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis untuk melakukan penjualan barang objek jaminan secara lelang kepada Kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai jenis lelangnya.

2) Gugatan Terhadap Objek Lelang Hak Tanggungan

Pelaksanaan lelang dilakukan dengan memperhatikan Undang-Undang Kepailitan¹¹, dalam hal terdapat permohonan lelang eksekusi dari kreditur pemegang hak jaminan kebendaan yang terkait dengan putusan pernyataan pailit.

3) Tempat Pelaksanaan Lelang

Tempat pelaksanaan lelang harus dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.

4) Waktu Pelaksanaan Lelang

Ketentuan waktu pelaksanaan lelang diatur sebagai berikut:

- a) Waktu pelaksanaan lelang ditetapkan oleh Kepala KPKNL, yang dilakukan pada jam dan hari kerja KPKNL, kecuali untuk Lelang Non Eksekusi Sukarela, dapat dilaksanakan di luar jam dan hari

¹¹ Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

kerja dengan persetujuan tertulis Kepala Kantor Wilayah DJKN (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) setempat.

b) Surat permohonan persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja diajukan oleh penjual atau pemilik barang.

c) Surat persetujuan pelaksanaan lelang di luar jam dan hari kerja dilampirkan pada Surat Permohonan Lelang.

5) Dokumen Persyaratan Lelang

Dokumen Persyaratan Lelang PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin telah terlampir.

6) Permintaan Surat Keterangan Tanah (selanjutnya disingkat SKT)

Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan SKT dari Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal dokumen kepemilikan tidak dikuasai oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin, karena setiap dilaksanakan lelang harus dimintakan SKT baru.

7) Tata Cara Pengumuman Lelang

Penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin selaku kreditur yang mau melelang objek jaminan debiturnya yang bermasalah. Untuk itu, kreditur harus menyerahkan bukti pengumuman lelang sesuai ketentuan kepada Pejabat Lelang.

8) Jaminan Penawaran Lelang dan Garansi Bank Jaminan Penawaran Lelang

Setiap lelang disyaratkan adanya jaminan penawaran lelang. Adapun bentuk jaminan penawaran lelang ditentukan oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin berupa uang jaminan penawaran lelang atau garansi penawaran lelang. Dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan, peserta lelang wajib memenuhi ketentuan tersebut, juga menunjukkan NPWP. Uang jaminan penawaran lelang adalah uang yang disetor kepada Kantor Lelang atau Pejabat Lelang oleh calon peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang sebagai syarat menjadi peserta lelang. Sedangkan, garansi bank dapat digunakan untuk lelang dengan nilai jaminan paling sedikit Rp 50.000.000.000 (lima puluh milyar rupiah).

9) Nilai Limit Lelang

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit lelang yang penetapannya menjadi tanggung jawab penjual atau pemilik barang. Nilai limit lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang.

b. Pelaksanaan Lelang

Ketika semua persyaratan yang diajukan PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin kepada KPKNL telah lengkap dan pengumuman lelang sudah diumumkan juga di media cetak, KPKNL akan menetapkan tanggal lelang.

c. Risalah Lelang

Sebagai bukti pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang wajib membuat berita acara lelang yang dinamakan dengan “risalah lelang”. Kewajiban membuat risalah lelang tersebut ditentukan dalam Pasal 77 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 yang menyebutkan bahwa: “Pejabat Lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut risalah lelang”. (contoh risalah lelang PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin terlampir).

Dilanjutkan kembali oleh Azhari Faesal selaku *Recovery and Remedial Head* PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin, bahwasanya kriteria debitur dengan jaminan objek Hak Tanggungan yang dapat dilelang meliputi nasabah sudah masuk kolektibilitas 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima), nasabah tidak kooperatif, nasabah tidak dapat dihubungi atau ditemui lagi, dan yang paling buruk adalah nasabah yang kabur dari pihak kreditur. Sebenarnya, menurut beliau, pihak keluarga boleh saja membayarkan tunggakan pembayaran nasabah, tapi risikonya PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin tidak mau mengakui apapun, ketika sertifikat ingin diambil pihak keluarga, maka PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin tidak dapat memberikannya, karena tidak atas nama debitur langsung.

Setiap nasabah mempunyai *list* data yang dibutuhkan oleh KPKNL. Apabila data-data tersebut telah lengkap, biasanya akan diikutsertakan atau dikumpulkan bersama nasabah-nasabah lain yang juga akan dieksekusi dengan

cara yang sama. Dikumpulkan menjadi 1 (satu) bundel, kemudian PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin akan memasukkannya ke kantor KPKNL.

Data nasabah yang diberikan kepada KPKNL berupa fotokopi, yang nanti berkas aslinya akan dibawa oleh pihak PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin saat hari lelang tiba. Ketika semua data nasabah yang masuk sudah diperiksa ulang oleh tim KPKNL, maka KPKNL akan memberikan jadwal pengumuman I (pertama), yakni dalam bentuk pengumuman biasa. Lalu pengumuman II (kedua) melalui media. Media yang biasa digunakan adalah media cetak. PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin bekerja sama dengan Banjarmasin Post dan Radar Banjarmasin dalam mengumumkan lelang.¹²

Konsekuensi dari menyelesaikan pembiayaan bermasalah dalam hal ini murabahah macet melalui pelelangan umum adalah jika terdapat satu hal yang terlewat untuk diumumkan, maka lelang batal. Data yang tidak lengkap sedikit saja, lelang juga dibatalkan. KPKNL akan menetapkan tanggal baru lagi untuk pengumuman, apabila PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin lupa atau terlambat mengumumkan lelang di media cetak. Pengumuman lelang di media cetak harus diumumkan 15 (lima belas) hari sebelum tanggal lelang.

Setelah mendapat tanggal penetapan lelang, KPKNL akan meminta PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin mengurus Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat SKPT) di Badan Pertanahan Nasional sesuai alamat lokasi Hak Tanggungan yang dijaminan debitur. Dalam hal ini

¹² Azhari Faesal, *Recovery and Remedial Head, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 7 Maret 2019.

pihak KPKNL hanya akan memberikan surat pengantar. PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin selaku kreditur yang mengurus segala persiapannya.

Selain itu, seiring kemajuan zaman, KPKNL harus dapat mengakomodir kaum-kaum milenial ujar Azhari Faesal, salah satunya berinovasi dengan menciptakan *E-Auction* atau Lelang Internet. Dalam *E-Auction* ini peserta lelang yang telah terdaftar tidak perlu hadir kembali dalam satu ruangan. Hal ini diperuntukkan bagi para peserta lelang yang memiliki mobilitas tinggi. Jadi, pada saat lelang berlangsung peserta lelang cukup memantau dengan masuk atau *log in* pada aplikasi yang telah diunduh. Nama aplikasi lelang milik KPKNL tersebut adalah *Smart DJKN*. Aplikasi ini dapat diunduh dari *smartphone* para calon peserta lelang.

E-Auction ada yang bersifat *close bidding*, yaitu para peserta tidak dapat melihat harga penawaran dari peserta lelang lainnya, jadi para peserta lelang *close bidding* ini harus yakin pada harga yang ia pegang adalah harga penawaran tertinggi. Sedangkan *E-Auction* ada juga yang bersifat *open bidding*, di mana para peserta lelang dapat melihat harga penawaran dari peserta lelang lainnya. Sistem *close/open bidding* ini dilakukan KPKNL berdasarkan permintaan.

KPKNL lebih senang menggunakan sistem *E-Auction* agar *E-Auction* ini dapat disosialisasikan kepada masyarakat, karena masyarakat yang ingin mengikuti lelang KPKNL diharuskan mendaftar melalui internet dan mengunduh aplikasi terlebih dahulu. Untuk itu, masyarakat membutuhkan *email* untuk mendaftar menjadi *user* dan menggunakan *password* untuk dapat *log in* saat lelang dimulai. Selama ini yang telah diterapkan KPKNL, pendaftaran memang

melalui internet, tetapi pelaksanaan lelangnya tetap dalam bentuk lelang konvensional. Tetapi, PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin tetap mendaftarkan data debitur dengan mendatangi kantor KPKNL, karena diwajibkan membawa berkas kelengkapan pendaftaran debitur pembiayaan yang bermasalah. Saat lelang berlangsung, Pejabat Lelang dan staf PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin juga diwajibkan berhadir.

3. Data III

Identitas informan meliputi:

- a. Nama : Azhari Faesal
Umur : 35 Tahun
Pendidikan : S2 (Strata Dua)
Pekerjaan : *Recovery and Remedial Head*
Alamat : Banjarmasin
- b. Nama : M. Kharis Kurniawan
Umur : 33 Tahun
Pendidikan : S1 (Strata Satu)
Pekerjaan : *Recovery and Remedial Assistant*
Alamat : Banjarmasin
- c. Nama : Andri Hermawan
Umur : 30 Tahun
Pendidikan : S1 (Strata Satu)
Pekerjaan : *Collection Assistant*
Alamat : Banjarmasin

Penggolongan pembiayaan bermasalah dapat dikatakan apabila debitur cedera janji (*wanprestasi*) atau tidak memenuhi apa yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan. Penggolongan pembiayaan di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin dilakukan berdasarkan kolektibilitas, adalah sebagai berikut¹³:

a. Golongan 1: Lancar (*pass*)

Yaitu apabila pembayaran yang dilakukan debitur dengan tepat waktu sesuai dengan ketentuan bank syariah, baik angsuran pokok utang maupun *margin* dalam pembiayaan murabahah.

b. Golongan 2: Dalam Perhatian Khusus (*special mention*)

Yaitu apabila pembayaran yang dilakukan debitur terdapat tunggakan pembayaran, baik angsuran pokok maupun *margin* yang telah disepakati dan belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari kalender berturut-turut.

c. Golongan 3: Kurang Lancar (*substandard*)

Dikategorikan kurang lancar apabila debitur menunggak pembayaran, baik angsuran pokok maupun *margin* yang telah disepakati dari masa tunggakan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari kalender berturut-turut.

d. Golongan 4: Diragukan (*doubtful*)

Dapat dikategorikan diragukan apabila debitur menunggak pembayaran pembiayaan, baik angsuran pokok maupun *margin* yang telah disepakati dari masa tunggakan yang melampaui dari 120 (seratus dua puluh) hari kalender berturut-turut.

¹³ Andri Hermawan, *Collection Assistant, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 11 Desember 2018.

e. Golongan 5: Macet

Dikategorikan pembiayaan macet apabila debitur menunggak pembayaran pembiayaan, baik angsuran pokok maupun *margin* yang telah disepakati dari masa tunggakan yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari kalender berturut-turut. Menurut M. Kharis Kurniawan, *recovery and remedial assistant* di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin, jika sudah mencapai tahap golongan macet, maka pihak PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin mempunyai cara penyelesaian atau standar operasional tersendiri yang berlaku dalam melakukan penanganan terhadap pembiayaan macet yang terjadi, tentunya juga yang berpedoman kepada aturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.¹⁴

f. Golongan 6: Hapus Buku (*write off*)

Hapus buku atau *write off* dilakukan PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin karena langkah restrukturisasi yang sulit dijalankan. Hapus buku merupakan strategi pihak bank guna mempercantik kinerja keuangan. Pembiayaan macet yang selama ini mengotori neraca dibersihkan dari neraca *on balance sheet* dan tercatat ke rekening administrasi (*off balance sheet*). Penghapusan pembiayaan macet ini akan dibebankan pada pos penyisihan penghapusan aktiva produktif.

M. Kharis Kurniawan, selaku *recovery and remedial assistant* juga menambahkan bahwa PT Bank BNI Syariah kantor Cabang Banjarmasin tidak

¹⁴ M. Kharis Kurniawan, *Recovery and Remedial Assistant, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 11 Desember 2018.

akan memberikan pembiayaan begitu saja tanpa memperhatikan jaminan/agunan (*collateral*) untuk menjamin pembiayaan yang diperoleh debitur. Hal ini untuk mencegah terjadinya pembiayaan bermasalah di depan. Jaminan yang umumnya diterima di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin adalah benda tetap berupa tanah dan bangunan, yang diikat dengan Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT. Penyelesaian pembiayaan murabahah yang bermasalah atau macet biasanya ditempuh melalui Parate Eksekusi pelelangan umum.

Menurut Azhari Faesal, selaku *recovery and remedial head* PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin, penjualan secara lelang sebagai suatu institusi pasar mempunyai kelebihan atau keunggulan karena penjualan secara lelang bersifat *built in control*, objektif, kompetitif, dan autentik. Dikatakan “objektif”, karena lelang dilaksanakan secara terbuka dan tidak ada prioritas di antara pembeli lelang atau pemohon lelang. Artinya, kepada mereka diberikan hak dan kewajiban yang saman. Kemudian disebut “kompetitif”, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan yang bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain, sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki oleh penjual. Kemudian, dikatakan juga *built in control*, karena lelang harus diumumkan terlebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum. Sementara itu, disebut “autentik”, karena pelaksanaan lelang akan menghasilkan Risalah Lelang yang merupakan akta autentik yang dapat digunakan oleh pihak penjual sebagai

bukti telah dilaksanakannya penjualan sesuai prosedur lelang, sedangkan bagi pembeli sebagai bukti pembelian yang digunakan untuk balik nama.¹⁵

Selain itu, juga dapat dikemukakan kelebihan lainnya dari pelaksanaan objek Hak Tanggungan yang dilelang sebagai bentuk penyelesaian pembiayaan bermasalah, yaitu sebagai berikut¹⁶:

- a. Adil, karena lelang dilaksanakan secara terbuka (transparan), tidak ada prioritas di antara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang objektif.
- b. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen. Oleh karena itu, pembeli lelang objek Hak Tanggungan pada dasarnya cukup terlindungi. Sistem lelang mengharuskan Pejabat Lelang meneliti dulu secara formal tentang keabsahan penjual dan objek Hak Tanggungan yang akan dijual (subjek dan objek lelang). Bahkan pelaksanaan lelang harus lebih dahulu diumumkan sehingga memberikan kesempatan apabila ada pihak-pihak yang ingin mengajukan keberatan atas penjualan tersebut. PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin bekerja sama dengan Banjarmasin Post dan Radar Banjarmasin untuk memberikan pengumuman lelang di media cetak. Oleh karena itu, penjualan secara lelang adalah penjualan yang aman.

¹⁵ Azhari Faesal, *Recovery and Remedial Head, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 6 Maret 2019.

¹⁶ M. Kharis Kurniawan, *Recovery and Remedial Assistant, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 11 Desember 2018.

- c. Mewujudkan harga yang wajar, karena pembentuk harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat kompetitif dan transparan.
- d. Relatif cepat dan efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang, sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang dan pada saat itu pula ditentukan pembelinya, serta pembayarannya secara tunai.
- e. Memberikan kepastian hukum, karena dari setiap pelaksanaan lelang diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta autentik, yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Pada umumnya tidak setiap pelaksanaan pelelangan objek jaminan Hak Tanggungan berjalan sebagaimana mestinya. Selain memiliki kelebihan, tentunya Parate Eksekusi melalui pelelangan umum juga memiliki sisi kelemahan, yaitu sebagai berikut¹⁷:

a. Peminat Lelang Tidak Ada

Pelelangan objek jaminan Hak Tanggungan dimaksudkan PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin supaya masyarakat dapat membeli barang jaminan tersebut, sehingga dengan adanya pelelangan benda tersebut, nasabah selaku debitur dapat melunasi segala hutang-hutangnya pada PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin. Namun, seringkali peminat lelang tidak ada. Rendahnya atau tidak adanya peminat untuk

¹⁷ Azhari Faesal, *Recovery and Remedial Head, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 06 Maret 2019.

membeli barang lelang ini disebabkan letak objek jaminan Hak Tanggungan yang kurang strategis, peruntukannya juga kurang baik, dan Hak Tanggungan tersebut milik pihak ketiga.

b. Kurang Iktikad Baik dari Debitur

Kurangnya iktikad baik merupakan kurang atau tidak adanya kemauan debitur untuk melunasi utang-utangnya, walaupun yang bersangkutan mempunyai uang.

c. Nilai Jual Objek Jaminan Lebih Kecil Dibandingkan dengan Jumlah Utang Debitur

Pada saat dilakukan analisis terhadap objek jaminan Hak Tanggungan oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin, maka nilai jual objek jaminan Hak Tanggungan pada saat itu dianggap cukup untuk melunasi utang-utang debitur, manakala debitur wanprestasi. Namun, pada saat dilakukan pelelangan, nilai jual objek jaminan Hak Tanggungan tersebut ternyata tidak cukup untuk dapat melunasi utang-utang debitur. Sehingga KPKNL harus melakukan penanguhan pelelangan terhadap objek jaminan Hak Tanggungan sampai dirasa cukup dengan harga yang sesuai dengan jumlah utang pokok dan *margin* pembiayaan yang telah disepakati tertunggak.

B. Analisis Data

1. Mekanisme Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Bank BNI Syariah Banjarmasin

Mekanisme pembiayaan murabahah yang baik seharusnya mengandung unsur-unsur yang telah dicantumkan pada Ketentuan Umum Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/1V/2000 tentang Murabahah yang substansinya, antara lain¹⁸:

- a. Bank syariah dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c. Bank syariah membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank syariah membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank syariah harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungannya. Dalam kaitan ini bank syariah harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

¹⁸ Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/1V/2000 tentang Murabahah.

- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank syariah dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Berkaitan pula dengan murabahah, KHES memberikan pengertian murabahah sebagai berikut: “Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahibul māl* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahibul māl* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur”.¹⁹ Hal ini sudah terwujud dalam mekanisme pengajuan pembiayaan murabahah dengan jaminan Hak Tanggungan yang ada di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin.

PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin bukan murni sebagai penjual yang memang mempunyai persediaan barang (rumah, tanah, ruko, kavling) sebelum melaksanakan akad murabahah dengan pihak nasabah. PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin hanya akan melakukan pembelian rumah sebagai salah satu syarat untuk melaksanakan murabahah kepada pihak nasabah selaku debitur ketika nasabah yang sudah dipastikan akan membeli kembali (secara murabahah) rumah tersebut. Pada konteks inilah terlihat bahwa PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin memang merupakan LKS yang memberikan jasa pembiayaan, bukan murni sebagai penjual. Secara teori, akad yang digunakan adalah jenis murabahah dengan cara pesanan.

¹⁹ Buku II tentang Akad Bab I Ketentuan Umum Pasal 20 ayat (6) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Pada pembiayaan murabahah konsumtif BNI Griya iB Hasanah, PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin dalam melakukan pencairan *plafond* pembiayaan langsung ke rekening pihak nasabah selaku debitur, lalu dilakukan pemindahan kembali dari rekening nasabah ke rekening pengembang (*developer*) yang bertujuan untuk membuktikan secara hukum positif bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari pihak bank, serta nasabah telah mengetahui bahwa telah terjadi transaksi jual beli antara pihak nasabah dengan *developer* selaku *supplier* yang di tengah oleh bank. Dalam pembiayaan BNI Griya iB Hasanah tidak terdapat adanya keterangan yang jelas bahwa selain menggunakan akad murabahah PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin ternyata juga mempraktikkan akad wakalah. Tetapi, berdasarkan hasil wawancara dengan Aripinor selaku *Administration Assistant*, pihak PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin menyiapkan akad wakalah apabila diperlukan dalam pemaparannya tentang dokumentasi akad murabahah yang ada di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin. Hal ini menunjukkan kesiapan PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin selaku kreditur dalam menangani produk-produk pembiayaan yang dimiliki. Menyinggung adanya akad *wakalah* dalam dokumentasi pada akad murabahah di atas dianggap sudah baik karena termasuk ke dalam jenis murabahah dengan pesanan. Dan dalam sistem pembayarannya, berdasarkan Fatwa DSN No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah juga dijelaskan bahwa pembayaran harga dalam jual beli murabahah boleh dilakukan secara tunai (*ba'i al-hal*), tangguh (*ba'i al-mu'ajjal*), bertahap/cicil (*ba'i bi al-taqsith*), dan dalam kondisi tertentu boleh dengan cara

perjumpaan utang (*ba'i al-muqashshah*) sesuai dengan kesepakatan. Karena, pada prinsipnya dasar hukum murabahah ini sama seperti dalam dasar hukum jual beli pada umumnya, sebagaimana firman Allah swt. dalam Q.S An-Nisa/4: 29.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.²⁰

Landasan hukum murabahah juga menginduk pada asal hukum jual beli yaitu halal dalam Q.S. al-Baqarah/2: 275.²¹

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

“...Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”²²

Adapun dijelaskan salah satu keunggulan produk BNI Griya iB Hasanah adalah uang muka yang ringan dalam pengajuan pembiayaan murabahah konsumtif di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin juga dibolehkan

²⁰ Departemen Agama RI, *op.cit.*, hlm. 83.

²¹ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik Praktik dan Kritik* (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm.190.

²² Departemen Agama RI, *op.cit.*, hlm. 47.

dan diatur lebih lanjut dalam Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah. Bahkan uang muka tidak dipersyaratkan pada produk BNI Multiguna iB Hasanah. Hal ini menunjukkan keringanan yang ditawarkan oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin dalam keunggulan produknya kepada para calon debitur. Sejatinya manusia adalah makhluk sosial yang pada hakikatnya saling membutuhkan satu sama lain. Allah swt. berfirman di dalam Q.S. al-Mā'idah/5: 2.

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ
 إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran, dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya”.²³

Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana, yang di antaranya dalam bentuk pembiayaan. Sehingga keunggulan produk murabahah yang ada di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin menjadi sebuah kemudahan tersendiri bagi para nasabah calon debitur.

Angsuran tetap (*flat*) sampai dengan lunas dan tanpa denda, yang juga merupakan salah satu keunggulan produk murabahah di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin masuk dalam Ketentuan Umum Fatwa DSN No.

²³ Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya* (Surabaya: Pustaka Agung Harapan, 2006), hlm. 141.

04/DSN-MUI/1V/2000 tentang Murabahah²⁴ yang salah satunya memuat tentang pembelian yang harus sah dan bebas riba. Tidak adanya denda sama dengan bebas dari riba. Karena riba sejatinya adalah tambahan.

Dalam kontrak pembiayaan menggunakan akad murabahah di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin salah satu isinya menyinggung tentang ketentuan jaminan. Dan dapat dianalisis bahwa perbedaan di antara kedua produk BNI Griya iB Hasanah dengan BNI Multiguna iB Hasanah terletak pada status jaminan/agunan. Misalnya ketika nasabah ingin mengambil Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pada produk BNI Griya iB Hasanah diwajibkan menggunakan jaminan/agunan SHM rumah yang mau dibeli. Hal ini dibolehkan berdasarkan Ketentuan Umum pada Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tajlisy* yang menyebutkan bahwa: “*Rahn Tajlisy* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang tetapi barang jaminan tersebut tetap berada dalam penguasaan *Rāhin* dan bukti kepemilikannya diserahkan kepada *Murtahin*”. Dalam hal ini, debitur selaku *rāhin* dan PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin selaku *murtahin*.²⁵

Sedangkan pada produk BNI Multiguna iB Hasanah dibolehkan menggunakan SHM rumah nasabah yang lain. Karena pada dasarnya yang dinilai dari SHM mencakup letak jaminan dan apabila terdapat bangunan di atasnya, maka bangunannya yang akan dinilai. Dan berdasarkan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/1V/2000 tentang Murabahah menjelaskan untuk hal jaminan ini dibolehkan,

²⁴ Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/1V/2000 tentang Murabahah.

²⁵ Fatwa DSN Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tajlisy*.

agar nasabah serius dengan pesannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.²⁶

Sifat perjanjian jaminan pada akad/perjanjian murabahah konsumtif yang ada di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin merupakan perjanjian *accessoir*, yaitu mengikuti perjanjian pokok. Dan setelah dianalisis isi perjanjian murabahah yang ada telah memenuhi unsur-unsur perjanjian pokok, antara lain:

- a. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu.
- b. Didasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam.
- c. Para pihaknya, yaitu bank dan pihak lain (nasabah).
- d. Kewajiban peminjam, yaitu untuk melunasi utangnya.
- e. Memiliki jangka waktu.

Adapun diwajibkannya jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin pada kedua produk murabahah konsumtif di atas didasari oleh pertimbangan besarnya nominal pembiayaan dan keberadaan agunan/jaminan. Hal ini dilakukan untuk menjamin pelunasan pembiayaan sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1 ayat (26) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa: “Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas”.²⁷ Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan Syariah

²⁶ Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/1V/2000 tentang Murabahah.

²⁷ Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

yang menyebutkan bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian.²⁸ Selain itu, berdasarkan Ketentuan Hukum pada Fatwa DSN No. 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang Disertai *Rahn* menyebutkan bahwa: “Semua bentuk pembiayaan/penyaluran dana LKS boleh dijamin dengan agunan sesuai ketentuan dalam fatwa ini”.²⁹ Dilanjutkan pada Ketentuan Terkait Hal Jaminan, yakni barang jaminan harus berupa harta berharga baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang boleh dan dapat diperjualbelikan. Hal ini menunjukkan bahwasanya pembiayaan murabahah konsumtif yang ada di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin dibolehkan menggunakan jaminan Hak Tanggungan.

Adapun terkait alur mekanisme pembiayaan murabahah di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) selaku lembaga yang mengawasi keuangan di Indonesia. Hal ini dibuktikan dengan tetap berjalannya aktivitas perbankan di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin sampai saat ini. Apalagi, PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin merupakan perbankan syariah yang tentu saja semua gerak geriknya diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang berada di bawah naungan Majelis Ulama Indonesia (MUI).

2. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan di PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin

²⁸ Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

²⁹ Fatwa DSN No. 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang Disertai *Rahn*.

Pada pembiayaan kedua produk murabahah konsumtif PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin di atas, rumah yang menjadi objek pembiayaan itu sendiri yang dijadikan sebagai agunan atas pembiayaan murabahah tersebut. PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin melakukan pengikatan secara Hak Tanggungan atas rumah tersebut. Secara teori, dalam akad murabahah tidak ada kewajiban pembeli untuk menyediakan agunan dalam rangka pelaksanaan akad murabahah, jika murabahah dilakukan secara tangguh. Namun, jika pembeli telah menyepakati adanya agunan tersebut, baik agunan tambahan dan atau objek murabahah yang dijadikan sebagai agunan, maka secara syarak dibolehkan sebagaimana firman Allah swt. dalam Q.S. al-Baqarah/2: 283.

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ
وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanahnya (utangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu para saksi menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”.³⁰

³⁰ Departemen Agama, *op.cit.*, hlm. 48.

Firman Allah swt. di atas juga merupakan dasar hukum dari *Rahn* Di mana *Rahn* bertujuan untuk mendapatkan kepercayaan dan menjamin utang, bukan mencari keuntungan maupun hasil.³¹

Adanya jaminan sangatlah penting dalam suatu perjanjian/akad pembiayaan. Karena pada dasarnya pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank syariah mengandung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank syariah harus memperhatikan asas-asas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan. Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/1V/2000 tentang Murabahah juga menyatakan bahwa untuk hal jaminan ini dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.³²

Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn* juga menjelaskan pada bagian Ketentuan Umum angka 5 (lima) tentang Penjualan *Marhun*, yang substansinya antara lain³³:

- a. Apabila jatuh tempo, *murtahin* harus memperingatkan *rāhin* untuk segera melunasi utangnya.

³¹ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *op.cit.*, hlm. 160.

³² Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/1V/2000 tentang Murabahah

³³ Fatwa DSN Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*.

- b. Apabila *rāhin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.
- c. Hasil penjualan *marhun* digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan.
- d. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rāhin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *rāhin*.

Hal ini tercermin pada perilaku PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin dalam memperlakukan nasabahnya yang melakukan penunggakan pembayaran pembiayaan murabahah.

Adapun Hak Tanggungan merupakan jaminan materiil atau kebendaan, karena dari penjelasan singkat di atas dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan pada dasarnya adalah suatu jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dan objek jaminannya berupa hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Hal tersebut adalah ciri-ciri kebendaan.

Pelaksanaan eksekusi dengan menggunakan titel eksekutorial pada awalnya berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin pelaksanaannya harus tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 224 HIR atau 258 RBg (Pasal 14 jo. 26 UUHT) yang prosedur pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama dikarenakan harus mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat terlebih dahulu. Permohonan eksekusi dilakukan baik secara lisan maupun dengan melalui surat kepada Ketua Pengadilan Negeri sesuai

ketentuan yang terdapat dalam Pasal 195 ayat (1) HIR. Kemudian Ketua Pengadilan Negeri akan memanggil debitur dan menegur agar ia memenuhi kewajibannya (*aanmaning*) dalam 8 (delapan) hari kerja sesuai ketentuan Pasal 196 HIR.

Ketika masuk waktu yang telah ditentukan dan debitur belum memenuhi kewajibannya atau setelah dipanggil debitur tidak dapat datang menghadap atau setelah datang menghadap dan ditegur tetap tidak mau memenuhi kewajibannya maka Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah dengan surat agar barang yang dijadikan jaminan disita. Serta jika barang tetap yang disita maka harus diumumkan kepada khalayak umum. Jika barang tersebut sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan maka berita acara penyitaan diberitahukan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Terhitung sejak penyitaan dilakukan dan diumumkan kepada umum maka barang yang disita tidak boleh dipindahtangankan kepada orang lain, memberatkan atau menyewakan barang tetap yang disita itu. Setelah barang jaminan disita dan debitur masih juga tidak mau memenuhi kewajibannya maka barang jaminan yang disita itu dapat dilelang setelah terlebih dahulu setelah ada penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri mengenai pelelangan tersebut. Pelaksanaan lelang dilakukan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi, dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur atau tereksekusi terkait. Permohonan atas pelaksanaan lelangnya dilakukan oleh Pengadilan Negeri.

Tetapi seiring waktu berjalan, muncul UUHT yang membuka ruang baru dalam pengekseskuan jaminan Hak Tanggungan. Adapun dasar hukum eksekusi menurut UUHT diatur di dalam Pasal 6 yang berbunyi: “Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.³⁴

Pasal 6 UUHT tersebut memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan Parate Eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cedera janji.

Selain Pasal 6 UUHT, dasar hukum yang membolehkan Parate Eksekusi juga terdapat pada Pasal 20 UUHT yang telah menentukan bahwa jika debitur wanprestasi, maka³⁵:

- a. Berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama, yaitu janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, melalui pelelangan umum atau atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dijual di bawah tangan;

³⁴ Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

³⁵ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

- b. Berdasarkan irah-irah yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan jika harus dilakukan eksekusi. Karena tujuan dari UUHT itu sendiri adalah memberikan landasan yang tepat untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat di dalamnya.

Kemudahan selanjutnya yang juga dibenarkan oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin adalah kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT yang ada di atas dikarenakan pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Kemudahan tersebut menunjukkan efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Terlebih lagi dalam Parate Eksekusi pelelangan umum, akan dihasilkan suatu Risalah Lelang yang juga berkekuatan hukum tetap.

Dalam penjelasan Pasal 20 UUHT ayat (1) juga dirinci kembali bahwasanya pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Lalu, dilanjutkan pada Pasal 20 UUHT ayat (2) yang menyatakan

dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.³⁶

Sedangkan, pada penjelasan Pasal 20 UUHT ayat (3) menyatakan bahwa persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan. Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi tempat letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Semua hal berdasarkan Pasal 20 UUHT tersebut telah diterapkan oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin dalam menyelesaikan pembiayaan murabahah melalui Parate Eksekusi Hak Tanggungan.

Oleh karenanya, dapat dipahami tujuan UUHT untuk membentuk lembaga Parate Eksekusi, selain memberikan sarana yang memang sengaja diadakan bagi kreditur Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk mendapatkan kembali pelunasan piutangnya dengan cara yang mudah dan murah, dengan maksud untuk

³⁶ Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

menerobos formalitas hukum acara, di satu sisi tujuan pembentukan Parate Eksekusi secara undang-undang untuk memperkuat posisi dari kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal ini adalah PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin dan pihak-pihak yang mendapatkan hak daripadanya.

Parate Eksekusi dianggap lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Sebab dikhawatirkan kreditur akan enggan memberikan pembiayaan dengan jaminan Hak Tanggungan, terutama untuk jumlah tagihan yang tidak besar.

Tentunya juga akan dirasakan tidak imbang kalau eksekusi melalui pengadilan terutama tentang jumlah yang hendak ditagih dengan semua upaya, biaya dan terutama waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan kembali pembiayaannya yang bermasalah/macet, maka dengan adanya Pasal 6 UUHT kreditur akan terlindungi dari perbuatan debitur yang tidak pantas, tidak layak atau bahkan tidak mempunyai iktikad baik. Pasal 6 UUHT tersebut juga dipersiapkan sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditur dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya, agar piutang yang telah kembali pada kreditur dapat digunakan kembali untuk perputaran roda perekonomian, maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya Parate Eksekusi manakala debitur wanprestasi, yang dipergunakan sebagai sarana yang sangat baik demi penyesuaian terhadap kebutuhan ekonomi.

Kemudian, menanggapi tentang lelang internet atau *E-Auction* yang baru diterapkan oleh KPKNL, PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin

sebagai institusi yang tertib aturan juga harus mengikuti aturan lelang internet tersebut. Segala bentuk persyaratan yang diminta oleh KPKNL wajib dilengkapi PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin demi terselenggaranya eksekusi lelang yang lancar.

Parate Eksekusi dalam pelelangan umum ini memang dirasa lebih merepotkan dalam hal persiapan kelengkapan berkas pendaftaran lelang, sehingga terkesan tidak ada fleksibilitas. Tetapi, hal ini semua dilakukan untuk menghindari tuntutan dari pihak ketiga atau nasabah.

Jadi, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa dengan menerapkan Parate Eksekusi sebenarnya sedikit banyak PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin lebih diuntungkan dalam menyelesaikan pembiayaan murabahahnya yang bermasalah/macet. Terbukti selama ini belum terdapat masalah mendalam ketika menerapkan Parate Eksekusi di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin.

3. Kelebihan dan Kekurangan Pelaksanaan Parate Eksekusi pada Jaminan Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin

PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin dalam praktik penyaluran pembiayaannya, tidak selamanya berjalan dengan baik, adakalanya terjadi persoalan pembiayaan bermasalah. Keberadaan pembiayaan bermasalah dalam dunia perbankan adalah suatu hal yang sangat mengganggu dan mengancam dalam kelangsungan usaha perbankan. Sebagaimana bank syariah pada umumnya, di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin juga tidak selamanya dalam

proses pengembalian pembiayaan oleh debitur berjalan dengan baik, dengan kata lain terdapat pembiayaan yang bermasalah. Umumnya, hal ini terjadi pada pembiayaan murabahah. Karena pembiayaan murabahah paling diminati banyak debitur dan bernilai nominal pembiayaan yang besar.

Terkait kekurangan pada Parate Eksekusi, mayoritas nasabah pembiayaan bermasalah/macet yang dieksekusi melalui lelang, bukan diakibatkan murni karena kurangnya iktikad baik dari nasabah selaku debitur. Tetapi, nasabah tersebut dikategorikan sebagai nasabah pasif, karena memasrahkan semuanya pada pihak bank atau tinggal terima beres. Nasabah yang jaminan hak tanggungannya sudah pernah diikutsertakan lelang akan menjadi bahan pertimbangan, ketika nasabah tersebut ingin mengajukan pembiayaan kembali dan *track record*nya juga akan muncul di bank-bank lainnya.

Kemudian, menyinggung soal peminat lelang yang tidak ada, hal tersebut dapat disebabkan karena ketidaktahuan calon peserta lelang dalam pendaftaran. Karena KPKNL menerapkan sistem *combine*, yakni semua pendaftaran lelang harus melalui internet walaupun eksekusinya tetap dalam bentuk lelang konvensional. Hal ini semata-mata dilakukan KPKNL untuk mensosialisasikan lelang *E-Auction* kepada masyarakat.

Lelang memiliki beberapa klasifikasi harga, yakni harga lelang awal, harga tengah, dan harga likuidasi/harga jual cepat. Bagi peserta lelang yang sudah tahu dapat membaca alur lelang, tentunya akan menunggu harga likuidasi yang lebih sering tidak dapat mengcover piutang nasabah. Harga likuidasi besarnya sekitar

80% dari harga awal. Sedangkan 20% sisanya menjadi *margin of safety* (batas tingkat keamanan) bagi pihak bank. Harga ini disebut dengan harga jual cepat karena di harga inilah biasanya pihak bank akan mudah menjual properti agunan jika terjadi pembiayaan bermasalah dan sudah mencapai 20% di bawah harga awal. Hal ini yang menyebabkan nilai jual objek jaminan lebih kecil dibandingkan dengan jumlah utang debitur.

Pelaksanaan Parate Eksekusi dianggap sebagai cara termudah, karena tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan dan pelaksanaannya dapat dilakukan kreditur atau pemegang hak tanggungan dengan cara langsung mengajukan lelang terhadap objek jaminan yang dijaminakan melalui pelelangan umum dalam hal ini adalah KPKNL. Diperkuat pula dengan salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan yang diatur Pasal 20 UUHT disebutkan dapat dilakukan dengan tiga cara, salah satunya melalui eksekusi hak tanggungan.³⁷ Diperkuat kembali dengan Ketentuan dalam Pasal 6 UUHT yang memberikan hak kepada kreditur pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cedera janji.³⁸

³⁷ Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

³⁸ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Menurut analisis penulis, setelah beberapa kali bertemu dengan para informan di lokasi penelitian dan bertukar banyak pikiran, selain dari undang-undang yang melegalkan izin Parate Eksekusi sebagai salah satu bentuk penyelesaian pembiayaan yang bermasalah selain jalur litigasi dan non litigasi. PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin lebih senang menggunakan jalur Parate Eksekusi, dengan pertimbangan tidak semua daerah terdapat lembaga arbitrase, dan walaupun menempuh jalur litigasi seringkali akan tetap diarahkan pada pelelangan. Karena hasil keputusan hakim biasanya akan berujung mengarahkan ke pelelangan, sedangkan pihak kreditur dalam hal ini PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin sudah direpotkan dalam melengkapi berkas persyaratan lelang, tentunya semua itu hanya akan membuang-buang waktu kreditur. Alangkah lebih efisien ketika PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin langsung menyiapkan untuk keperluan Parate Eksekusi melalui pelelangan umum. Apalagi sekarang KPKNL sudah menerapkan strategi “menjemput bola”, yakni tim KPKNL yang mendatangi pihak bank dan langsung memverifikasi calon-calon nasabah yang sekira akan didaftarkan lelang. Sehingga, ketika sudah hendak didaftarkan, data-data nasabah sudah terverifikasi terlebih dahulu. Hal ini tentunya memudahkan PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin selaku kreditur.