

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Hasil**

##### **1. Gambaran Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru**

Sejarah Bank Syariah Indonesia Sejak awal didirikan pada tanggal 5 Juli 1946, sebagai Bank Pertama yang secara resmi dimiliki negara RI, BNI merupakan pelopor terciptanya berbagai produk dan layanan jasa perbankan. BNI terus memperluas perannya, tidak hanya terbatas sebagai bank pembangunan tetapi juga ikut melayani kebutuhan transaksi perbankan masyarakat umum dengan berbagai segmentasinya, mulai dari Bank Terapung, Bank Sarinah (bank khusus perempuan) sampai dengan Bank Bocah khusus anak-anak. Seiring dengan pertambahan usianya yang memasuki 67 tahun, BNI tetap kokoh berdiri dan siap bersaing di industri perbankan yang semakin kompetitif.

Dengan semangat “Tak Henti Berkarya” BNI akan terus berinovasi dan berkreasi, tidak hanya terbatas pada penciptaan produk dan layanan perbankan, bahkan lebih dari itu BNI juga bertekad untuk menciptakan “value” pada setiap karyanya (Dokumen PT. Bank Syariah Indonesia KC Banjarbaru) Berdiri sejak 1446, BNI yang dahulu dikenal sebagai Bank negara Indonesia, merupakan Bank pertama yang didirikan dan dimiliki oleh Pemerintah Indonesia. Sejalan dengan keputusan penggunaan tahun pendirian sebagai bagian dari identitas perusahaan, nama Bank Negara 36

Indonesia 1946 resmi digunakan mulai akhir tahun 1968.

Perubahan ini menjadikan Bank Negara Indonesia lebih dikenal sebagai “BNI 46” dan ditetapkan bersamaan dengan perubahan identitas perusahaan tahun 1988. Dari tahun ketahun BNI selalu menunjukkan kekuatannya dalam industri perbankan dan kepercayaan masyarakat pun terbangun dalam memilih Bank Negara Indonesia sebagai pilihan tempat penyimpanan segala alat kekayaan yang terpercaya. Permintaan akan perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah pun mulai bermunculan yang pada akhirnya BNI membuka layanan perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah dengan konsep dual system banking, yakni menyediakan layanan perbankan umum dan syariah sekaligus. Tempaan krisis moneter tahun 1997 membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah.

Prinsip Syariah dengan 3 (tiga) pilar yaitu adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Dengan berlandaskan pada Undang-undang No.10 Tahun 1998, BNI syariah menerapkan strategi pengembangan jaringan cabang syariah sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu.
- b. Tahun 2001 BNI Syariah kembali membuka 5 Kantor Cabang Syariah yang difokuskan ke kota-kota besar di Indonesia, yakni : Jakarta,

Bandung, Makasar, dan Padang.

- c. Seriring dengan perkembangan bisnis dan banyaknya permintaan masyarakat untuk layanan Perbankan Syariah, tahun 2002 lalu BNI Syariah membuka dua Kantor Cabang Syariah baru di Medan dan Palembang.
- d. Diawal tahun 2003, dengan pertimbangan load bisnis yang semakin meningkat sehingga untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, BNI Syariah melakukan relokasi Kantor Cabang Syariah di Jepara ke Semarang. Sedangkan untuk melayani masyarakat kota Jepara, BNI Syariah membuka Kantor Cabang Pembantu Sayriah Jepara.
- e. Pada bulan Agustus dan September 2004, BNI Syariah membuka layanan BNI Syariah Prima di Jakarta dan Surabaya. Layanan ini diperuntukkan untuk individu yang membutuhkan layanan perbankan yang lebih personal dalam suasana yang nyaman.
- f. Pada tahun 2005 BNI Syariah buka cabang pembantu di Banjarbaru dan tiap tahunnya BNI Syariah KCP Banjarbaru meningkat pesat. Kemudian diusulkan menjadi BNI Syariah Kantor Cabang Banjarbaru pada tahun 2012.

Berdasarkan keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP.GBI/2010 Tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin 38 usaha kepada PT. Bank BNI Syariah. Dan di dalam *Corporate Plan* UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off* tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19

juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Disamping itu, komitmen Pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat. Juni 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 *Payment Point*. Di samping itu nasabah juga dapat menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI Konvensional (*office channelling*) dengan lebih kurang 1500 outlet yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia.

Di dalam pelaksanaan operasional perbankan, BNI Syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang saat diketahui oleh KH. Ma'ruf Amin,, semua produk BNI Syariah telah melalui pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.

## **2. Visi dan Misi**

### **a. Visi**

“Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja”

b. Misi

- 1) Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli kelestarian lingkungan.
- 2) Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- 3) Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
- 4) Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- 5) Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

**3. Tata Nilai dan Budaya Kerja**

Dalam menjalankan kewajiban yang berpedoman pada dasar hukum Syariah yaitu Al-Qur'an dan Hadis, seluruh Insan BSI Syariah juga memiliki tata nilai yang menjadi panduan dalam setiap perilakunya. Tata nilai ini digunakan dalam budaya kerja BSI Syariah, yaitu :

a. Amanah

Amanah adalah salah satu sifat wajib Rasulullah SAW yang secara harfiah berarti "dapat dipercaya". Dalam budaya kerja BSI Syariah, amanah didefinisikan sebagai "Menjalankan tugas dan kewajiban dengan penuh tanggung jawab untuk memperoleh hasil yang optimal". Nilai Amanah ini tercermin dalam perilaku utama insan BSI Syariah:

- 1) Profesional dalam menjalankan tugas.
- 2) Memegang teguh komitmen dan bertanggungjawab.
- 3) Jujur, adil dan dapat dipercaya.

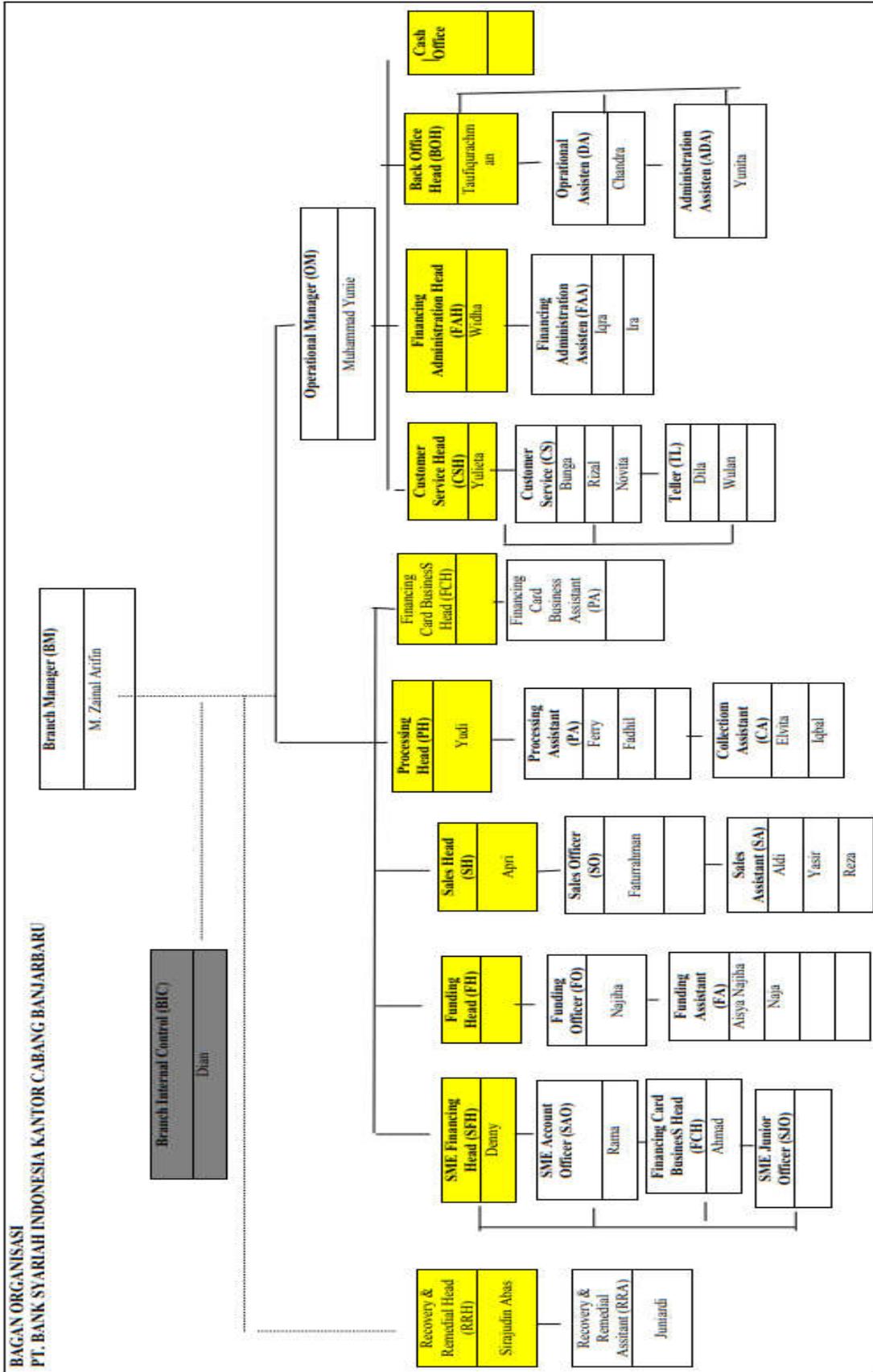
4) Menjadi teladan yang baik bagi lingkungan.

b. Jamaah

Jamaah adalah perilaku kebersamaan umat islam dalam menjalankan segala sesuatu yang sifatnya ibadah dengan mengutamakan kebersamaan dalam satu naungan kepemimpinan. Dalam budaya kerja BNI Syariah, Jamaah didefinisikan sebagai “Bersinergi dalam menjalankan tugas dan kewajiban”. Budaya ini dijabarkan dalam perilaku utama.

- 1) Bekerja sama secara rasional dan sistematis.
- 2) Saling mengingatkan dengan santun.
- 3) Bekerja sama dalam kepemimpinan secara efektif

**4. Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Indonesia di Kota Banjarbaru**



## 5. *Job Description* Bank Syariah Indonesia di Kota Banjarbaru

Berdasarkan struktur organisasi di atas, dapat dijelaskan masing-masing tugas dan tanggung jawab atau deskripsi jabatan PT. Bank Syariah Indonesia di Kota Banjarbaru sebagai berikut :

### a. Sub Branch Manager Tugas:

1. Merencanakan dan memonitor impementasi strategi bisnis cabang pembantu untuk pencapaian profitabilitas cabang.
2. Mengendalikan dan memonitor implementasi strandar oprasional, layanan, dan aktivitas terkait pengelolaan SDM dalam rangka mendukung pencapaian targer bisnis.
3. Merencanakan dan memonitoring implementasi strategi penagihan dan penyelamatan pembiayaan bermasalah dalam rangka mengoptimalkan laba oprasional.
4. Merencanakan strategi efisiensi biaya oprasional Kantor Cabang Pembantu untuk mendorong peningkatan pendapatan *outlet*.

### b. Operational and *Service Head* Tugas :

Memonitor selurh aktivitas layanan di Cabang Pembantu terkait transaksi keuangan dan non keuangan, pengenal produk, pembuka

rekening, penyelesaian komplain di dalam rangka memastikan kualitas pelayanan terbaik kepada nasabah.

1. Membantu pelaksanaan penjualan seluruh produk BNI Syariah kepada nasabah *walk in* dan *cross/up selling* kepada nasabah dan *existing* di Cabang pembantu dalam rangka mendukung tercapainya target bisnis. Memantau pelaporan-pelaporan terkait data nasabah dan aktivitas layanan dan transaksional Cabang Pembantu dalam rangka memastikan keakuratan data nasabah BSI Syariah.
2. Mengendalikan pemantauan secara berkala posisi kas serta melaporkan kepada sentra kas terkait posisi di Cabang Pembantu dalam rangka pemenuhan kebutuhan kas di Cabang Pembantu.
3. Memantau proses permohonan produk pembiayaan lainnya seperti Mudharabah Emas dan *Cash Collateral Financing* sesuai dengan strategi pencapaian bisnis cabang.
4. Mengendalikan dan memonitor pemeriksaan Surat Keputusan pembiayaan untuk memastikan kesesuaian Surat Keputusan pembiayaan dengan keutusan dan persyaratan pembiayaan.
5. Mengendalikan dan memonitor proses penyelenggaraan akad pembiayaan, dokumen pengikat agunan dan dokumen lainnya untuk memastikan kelengkapan dan penyelesaian dokumen akad.

6. Mengendalikan dan memonitor proses penutupan asuransi nasabah dan agunan pembiayaan sebagai proses mitigasi risiko pembiayaan.
  7. Mengendalikan dan memonitor pemriksaan selurh kelengkapan dokumen serta memonitor pelaksanaan pembukaan rekening untuk pencairan pembiayaan, pendapatan angsuran, dan pelunasan dalam rangka mendukung pencapaian bisnis dengan prinsip kehati-hatian. Memonitor proses *meintenance* rekening pembiayaan, termasuk perubahan data rekening dan agunan dalam rangka memastikan kualitas pembiayaan dan keakuratan data rekening eksisting.
  8. Mengendalikan dan memonitor penyimpanan dan penginputan database serta pemeliharaan selurh dokumen pembiayaan administrasi dan untuk memastikan kelengkapan dokumen pembiayaan.
  9. Mengendalikan dan memonitor penyusunan laporan-laporan (manual maupun sistem) terkait aktivitas administrasi pembiayaan untuk memastikan laporan selesai akurat dan tepat waktu.
- c. *Customer Service* Tugas :
- Membantu pemberiaan layanan informasi mengenai produk dana/jasa Bank Syariah Indonesia, termasuk fitur, keuntungan, risiko dan ketentuannya.

1. Memantau proses pencatatan dan pemeliharaan dokumen terkait layanan, pembukaan, perubahan, dan penutupan rekening giro/ tabungan/ deposito.
2. Memonitor proses input register dan review secara berkala atas permintaan dan pemberian buku Cek/Giro Bilyet dan Kartu ATM/PIN.
3. Memantau penyelesaian pengaduan nasabah ke unit pengelolanya terkait produk dana/jasa beserta transasinya yang datang ke XS termasuk keluhan yang tidak dapat di selesaikan oleh CS yang memiliki dampak risiko reputasi BSI Syariah, serta bertanggungjawab terhadap kesesuaian standar layanan dan standar penanganan komplain nasabah.
4. Memantau verifikasi dan validasi data nasabah/calon nasabah dan memantau pelaksanaan analisis transaksi mencurigakan.
5. Memantau proses pengaktifan, perubahan dan penutupan Layanan e-banking non transksional serta penanganan pengaduan lainnya terkait e-banking berikut memantau penyelesaiannya.
6. Menjalankan prinsip APU dan PPT dalam bertransaksi.
7. Mereview seluruh dokumen terkait pembukaan dan penutupan rekening.
8. Monitoring fisik *premises*.

d. *Teller* Tugas :

Memantau pengendalian dan pengawasan serta bertanggungjawab terhadap pelayanan transaksi kas/tunai, pemindahan rekening, *kliring*, RTGS serta transaksi keuangan dalam dan luar negeri kepada nasabah sesuai dengan standar layanan yang ditetapkan.

1. Memantau aktivitas transaksi pembukaan pembiayaan KCP.
  2. Memantau aktivitas penutupan rekening giro/ tabungan/ deposito.
  3. Memantau pemeriksaan validitas atas verifikasi tanda tangan, slip dan validasi transaksi nasabah.
  4. Melakukan otoritas terhadap transaksi pembayaran sesuai dengan batas kewenangannya.
  5. Memantau penyelesaian keluhan nasabah khususnya keluhan yang tidak dapat diselesaikan oleh *Teller* yang memiliki dampak risiko reputasi BNI Syariah.
  6. Memantau aktivitas transaksi *Outgoing Transfer* (OTR) baik secara tunai, pemindahan dan kliring.
  7. Memantau transaksi jual beli bank note fisik non fisik.
  8. Melakukan pembukaan/pencairan *voucher* transaksi unit operasional.
  9. Menjalankan prinsip APU dan PPT dalam bertransaksi.
- e. Funding Sales Tugas :
1. Melakukan aktivitas penjualan produk dana dan layanan *transctional* untuk mendukung pencapaian target DPK & CASA.

2. Melakukan pembinaan hubungan bisnis untuk mendukung *cross/up selling* produk-produk BSI Syariah lainnya kepada nasabah *existing*.
3. Melakukan hubungan dan koordinasi atas aktivitas pemasaran dan oleh SCO dalam rangka mendukung pencapaian target bisnis cabang BSI Syariah.

b. *Customer Sales* Tugas :

1. Melakukan penjualan produk pembiayaan konsumen untuk mendukung pencapaian target ekspansi konsumen.
2. Melakukan aktivitas promosi dan penjualan *Hasanah Card* untuk mendukung pencapaian target kartu pembiayaan.
3. Memproses verifikasi awal permohonan pembiayaan kartu untuk memastikan kapasitas dan kualitas pembiayaan kartu.
4. Melakukan *cross/up selling* kepada nasabah *existing*, khususnya nasabah institusi dan kerjasama lembaga dalam rangka mendukung pencapaian target bisnis.

c. *Drive/ Pengemudi* Tugas :

1. Mengemudikan dan merawat kendaraan Bank.
2. Melaksanakan tugas-tugas yang diberikan kepada bagian.
3. Bertanggung jawab kepada Kepala Bagian Umum dan Personalia.

d. *Satuan Pengamanan* Tugas :

1. Melakukan penjagaan gedung dan seisinya serta bertanggung

jawab pada keamanan bank. Melaksanakan tugas-tugas yang diberikan Kepala Bagian.

2. Bertanggung jawab kepada Kepala Bagian Umum dan Personalia.

## 6. Produk Bank Syariah Indonesia di Kota Banjarbaru

### a. IB Hasanah *Card*

Yaitu kartu pembiayaan tanpa menggunakan sistem bunga. Biaya bulanan jadi lebih kompetitif dengan *Cash Rebate* yang jelas dan transparan karena halal juga menguntungkan. *Cash Rebate* adalah salah satu bentuk apresiasi kepada pemegang IB Hasanah *Card* yang telah melakukan pembayaran yang sifatnya sebagai pengurang dari *Montly Fee*. Besarnya persentase *Cash Rebate* tidak diperjanjikan dalam bentuk akad dan dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan kebijakan dari BSI Syariah.

Ketentuan Fatwa iB Hasanah *Card*

- 1) Akad Kafalah : BSI Syariah adalah penjamin bagi pemegang iB Hasanah *Card* terhadap *Mercant* atas semua kewajiban bayar yang timbul transaksi antara pemegang iB Hasanah *Card* dengan Merchant dan atau penarikan tunai. Atas pemberian kafalah, BSI Syariah dapat menerima *monthly membership fee*.
- 2) Akad Qardh : BSI Syariah adalah pemberi pinjaman kepada pemegang iB Hasanah *Card* atas seluruh transaksi penarikan tunai dengan menggunakan kartu dan transaksi pinjaman dana.

- 3) Akad Ijarah : BSI Syariah adalah penyedia jasa sistem pembayaran dan pelayanan terhadap pemegang iBHasanah *Card*. Atas ijarah ini pemegang iB Hasanah *Card* di kenakan annual *membership fee*.

#### Batasan Penggunaan iB Hasanah *Card*

- 1) Tidak digunakan untuk transaksi yang tidak sesuai dengan syariah.
- 2) Tidak mendorong pengeluaran yang berlebihan (Israf).
- 3) Pemegang iB Hasanah *Card* harus memiliki kemampuan finansial untuk melunasi pada waktunya.

#### Fasilitas dan Kemudahan iB Hasanah *Card*

- 1) Sesuai Tuntunan Syariah iB Hasanah *Card* adalah kartu pembiayaan yang berfungsi seperti kartu kredit dengan prinsip syariah dengan menggunakan akad kafalah, qardh dan ijarah yang insyaallah membawa berkah iB Hasanah *Card* tidak dapat digunakan di tempat maksiat.
- 2) Biaya Ringan iB Hasanah *Card* dengan menerapkan prinsip keadilan, biaya yang dikenakan lebih ringan (tidak menganut prinsip bunga berbunga).
- 3) Diterima di Seluruh Dunia iB Hasanah *Card* adalah kartu yang berfungsi seperti kartu kredit sehingga diterima diseluruh tempat usaha bertanda Master *Card* dan semua ATM yang bertanda CIRRUS diseluruh dunia.
- 4) Kemudahan Pembayaran Anda dapat membayar tagihan iBHasanah *Card* melalui ATM BNI, Kantor Cabang BSI, BSI Syariah.

- 5) SmartBill Anda dapat melakukan pembayaran tagihan TELKOM, TELKOMSEL, *Matrix*, *Xplor*, *Fren*, *Specy*, *Indovision*, *First Media*, *Esia*, *IndosatM2* secara autodebit setiap bulannya.
- 6) E-Biling iB Hasanah *Card E-Biling* iB Hasanah *Card* merupakan salah satu fasilitas yang memberikan kemudahan kepada pemegang kartu iB Hasanah *Card* untuk mengakses tagihan.
- 7) TeleTravel BSI iB Hasanah *Card* membantu anda untuk memenuhi kebutuhan tiket pesawat untuk perjalanan bisnis anda, pemesanan tempat meeting/konferensi atau bahkan paket liburan bersama keluarga melalui fasilitas TeleTravel BSI.
- 8) Isi Ulang Pulsa 24 Jam dan Smart Reload Anda dapat melakukan isi ulang pulsa pada saat mendesak kapanpun dan dimanapun anda berada dengan menghubungi BSI Call dan kami segera akan mengisi ulang pulsa ponsel anda GSM dan CDMA (*Simpati*, *Mentari*, *IM3*, *SmART*, *Pro XL* dan *Fren*). Anda juga dapat mengisi ulang pulsa secara otomatis setiap bulan melalui SmartReload.

b. Tabungan

1) iB Hasanah

Tabungan iB Hasanah adalah tabungan dengan akad *Mudharabah* atau *Wadiah* yang dipergunakan untuk pembiayaan berbagai tagihan atau setoran bulanan, dengan berbagai fasilitas transaksi e-banking seperti *Internet Banking*, *SMS Banking* dan lain-lain.

2) iB Prima Hasanah

Tabungan iB Prima Hasanah adalah tabungan dengan akad Mudharabah bagi nasabah “*high networth*” dengan bagi hasil yang lebih kompetitif. Tabungan dengan manfaat lebih berupa fasilitas transaksi penarikan tunai yang lebih besar dan fasilitas *Executive Lounge* bandara yang telah bekerjasama dengan BNI Syariah.

3) iB Bisnis Hasanah

Tabungan iB Bisnis Hasanah adalah tabungan dengan akad Mudharabah yang dilengkapi dengan informasi transaksi dan mutasi rekening yang lebih dari bagi hasil yang kompetitif, serta berbagai fasilitas transaksi *e-banking*.

4) iB Baitullah Hasanah

Tabungan iB Baitullah Hasanah adalah tabungan dengan akad Mudharabah atau Wadiah yang dipergunakan untuk perencanaan haji (Reguler/khusus) dan umrah yang dikelola secara Syariah dengan sistem setoran bebas atau bulanan sebagai sarana pembayaran BPH untuk mendapatkan kapasitas porsi berangkat menuaikan Ibadah Haji dalam mata uang Rupiah dan USD.

5) iB Tepenas Hasanah

Tabungan iB Tepenas Hasanah adalah tabungan berjangka dengan akad Mudharabah untuk perencanaan masa depan sistem setoran bulanan dan bermanfaat untuk membantu menyiapkan rencana

masa depan seperti liburan, ibadah umrah, pendidikan ataupun rencana lainnya.

6) iB Tunas Hasanah

Tabungan iB Tunas Hasanah adalah tabungan dengan akad Wadiah yang diperuntukkan bagi anak-anak dan pelajar yang berusia di bawah 17 tahun. Tabungan ini disertai dengan kartu ATM atas nama anak SMS notifikasi ke orang tua.

7) Giro iB Hasanah Giro

iB Hasanah adalah Simpanan dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan alat pembayaran berupa Cek dan Bilyet Giro.

8) Deposito iB Hasanah

Depositi iB Hasanah adalah investasi berjangka yang ditunjukkan bagi nasabah perorangan dan perusahaan. Pengelolaan dana disalurkan melalui pembiayaan yang sesuai dengan Prinsip Syariah dan memberikan bagi hasil yang kompetitif.

9) BSI iB Hasanah

Tabungan iB Hasanah adalah tabungan dengan akad Mudharabah atau Wadiah dengan berbagai fasilitas transaksi *ebanking* seperti *internet Banking*, *SMS Banking*, *Mobile Banking* dan lain-lain. BSI iB Hasanah di lengkapi dengan Hasanah *Debit Silver* sebagai kartu ATM/Debit yang dapat digunakan untuk transaksi di seluruh *Merchant Card* seluruh dunia.

c. Produk Pembiayaan

1) BSI Griya iB Hasanah

BSI Griya iB Hasanah adalah produk pembiayaan yang memberikan pembiayaan pemilikan rumah, ruko, *kavling* siap bangun (KSB), pembangunan dan renovasi rumah dengan jangka waktu sampai dengan 15 tahun atau 20 tahun untuk nasabah *Fixed Income*.

2) BSI Fleksi Umrah iB Hasanah

BSI Fleksi Umrah iB Hasanah adalah produk pembiayaan dengan akad Ijarah untuk memenuhi kebutuhan pembelian manfaat jasa paket perjalanan Ibadah Umrah bekerja sama dengan Biro Perjalanan Umrah dengan jangka waktu 5 tahun.

3) BSI Wirausaha iB Hasanah

BSI Wirausaha iB Hasanah adalah produk pembiayaan dengan memberikan fasilitas produktif yang diartikan untuk pertumbuhan usaha yang *feasible* guna memenuhi kebutuhan modal kerja atau investasi dengan jangka waktu sampai dengan 7 tahun dan minimal pembiayaan Rp. 50 juta sampai dengan Rp. 1 Miliar.

4) BSI Usaha Kecil iB Hasanah

BSI Usaha Kecil iB Hasanah adalah produk pembiayaan yang memberikan fasilitas pembiayaan produktif yang di berikan untuk pengembangan usaha produktif yang *seasible* guna memenuhi kebutuhan modal kerja atau investasi usaha dengan 54 jangka

waktu samapai dengan 7 tahun dan minimal pembiayaan Rp. 1 Miliar sampai dengan 10 Miliar.

5) BSI Multiguna iB Hasanah

BSI Multiguna iBHasanah adalah produk pembiayaan konsumtif yang meberikan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang dan pengguna jasa dengan agunan berpa rumah tinggal dengan jangka waktu sampai dengan 10 tahun dan minimal pembiayaan Rp. 50 Juta sampai dengan Rp. 2 Miliar.

6) BSI Oto iBHasanah

BSI Oto iBHasanah adalah produk pembiayaan yang memberkan fasilitas pembiayaan kosumtif bagi pegawai atau karyawan suatu Perusahaan atau Lembaga atau Instansi untuk pembelian barang dan pengguna jasa sesuai Syariah Islam dengan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 5 tahun.

7) BSI Emas iBHasanah

BSI Emas iBHasanah adalah produk pembiayaan yang memberikan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan untuk membeli emas logam muali dalam bentuk batangan yang di anggur secara rutin atau tetap setiap bulannya. Dengan jangka waktu minimal 2 sampai dengan 5 tahun dan maksimal pembiayaan sampai dengan Rp. 150 Juta.

d. Produk Layanan Pembiayaan Mikro BSI Syariah

1) BSI Mikro 2 iB Hasanah

BSI Mikro 2 iB Hasanah adalah produk pembiayaan mikro BSI Syariah yang memberikan solusi keperluan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja, investasi dan konsumtif dengan plafond pembiayaan Rp. 5 Juta s/d Rp. 50 Juta.

2) BSI Mikro 3 iB Hasanah

BSI Mikro 3 iB Hasanah adalah produk pembiayaan mikro BNI Syariah yang memberikan solusi keperluan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja, investasi dan konsumtif dengan *plafond* pembiayaan lebih dari Rp. 50 Juta s/d Rp. 500 Juta.

3) BSI Rahn Emas iB Hasanah

BSI Rahn Emas iB Hasanah (Gadai Emas Syariah) adalah produk pembiayaan mikro BSI Syariah yang diberikan dengan jaminan fisik kepada Bank berupa emas (lantakan atau perhiasan).

4) BSI Emas iB Hasanah

Salah satu manfaat emas adalah sebagai lindung nilai harta anda produk pembiayaan mikro BSI Emas iB Hasanah merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang di angsur secara rutin atau tetap setiap bulannya.

## 7. Analisa Data

### a. Konsep peraturan terkait jaminan dalam akad Pembiayaan *Mudharabah* pada PT. Bank Syariah Indonesia kota Banjarbaru

*Mudharabah* adalah suatu akad kerja dari seorang pemilik modal dengan pengelola modal untuk memperoleh suatu keuntungan, di mana keuntungan dan kerugian dalam akad kerja yang terjadi antar keduanya dibagi berdasarkan kesepakatan oleh beberapa pihak yang terlibat dalam akad kerja tersebut (Ascarya. 2001).. Sjahdeni (2014) mengemukakan bahwa terdapat beberapa Fatwa DSN MUI berkenaan dengan akad *mudharabah* yang harus dipedomani untuk menentukan keabsahan akad *mudharabah*. Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSNMUI/IV/2000 tentang *mudharabah* mengatur ketentuan umum *mudharabah* dalam bank syariah.

Ketentuan umum *mudharabah* dalam bank syariah, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba. Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *mudharabah* mengatur hal-hal sebagai berikut bank dan nasabah harus melakukan akad *mudharabah* yang bebas riba, barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam, bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, bank membeli barang yang diperjualbelikan. Misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang dan bank kemudian menjual

barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga barang plus keuntungannya.

Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan, nasabah membayar harga barang yang telah disepakati dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk tidak terjadi penyalagunaan akad tersebut pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Pembiayaan mudharabah mirip dengan kredit modal kerja dari bank konvensional karena itu jangka waktu pembiayaan tidak lebih dari satu tahun. Bank mendapatkan keuntungan dari harga barang yang dinaikkan. Bank membiayai pembelian barang dengan membeli barang itu atas nama nasabahnya dan menambahkan suatu mark up sebelum menjual barang itu kepada nasabah atas dasar *cost-plus profit*.

Pembeli dalam pembiayaan *mudharabah* adalah nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan ke bank atau BMT (Alfiana, 2018). Barang yang diperjualbelikan (*mabi'*), barang yang sering diminta adalah barang-barang yang bersifat konsumtif untuk pemenuhan kebutuhan produksi, seperti rumah, tanah, mobil, motor dan sebagainya (Atmadja dan Antonio, 2016). Sebagaimana yang telah disampaikan Bapak Muhammad Yunie, S.P selaku *Branch Manager* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru:

“Segala kebutuhan nasabah harus menyampaikan kepada pihak pembiayaan. Contoh, jika nasabah ingin membeli rumah, nasabah harus menyampaikan secara detail seperti tipe rumah seperti apa yang di inginkan kepada pihak pembiayaan dan menjualnya kepada nasabah.

Pihak bank mendapatkan keuntungan dari apa yang dijual dengan sejujurnya harga jual dan keuntungan yang dapat dari nasabah” (Wawancara, 13 Mei 2024).

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan pada Bapak Muhammad Yunie, S.P selaku pihak Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru. Prosedur pendaftaran pembiayaan mudharabah sesuai dengan keinginan dan kebutuhan nasabah, yang bertujuan agar pihak bank memenuhi kebutuhan dari nasabah. Pihak bank melakukan transaksi jual beli, sesuai dengan harga pasaran ditambah dengan keuntungan yang diperoleh sesuai dengan Fatwa DSN MUI.

Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar mudharabah. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah (Peraturan Bank Indonesia nomor 9/19/PBI/2007).

Sebagaimana yang telah disampaikan oleh Bapak Muhammad Yunie, S.P selaku *Branch Manager* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru :

“Bentuk kesepakatanya dengan cara tertulis, jadi semua kesepakatannya dituangkan dalam bentuk surat persetujuan prinsip pembiayaan” (Wawancara 13 Mei, 2024).

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah mengatur pembiayaan bank syariah bahwa persetujuan pembiayaan dituangkan secara tertulis dalam keputusan direksi oleh karena itu untuk memastikan bahwa setiap pembiayaan telah memenuhi ketentuan perbankan dan sesuai prinsip

kehati-hatian prinsip syariah dan asas pembiayaan yang sehat. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh Bapak Muhammad Yunie, S.P selaku *Branch Manager* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru:

“Bahwa persyaratan dalam mengajukan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru yaitu dengan melampirkan identitas diri, legalitas usaha atau perkerjaan laporan keuangan atau slip gaji rek koran transaksi atau rekening gaji dan dokumen agunan charater dapat dilihat dari *record history* pembiayaan dari nasabah *capacity* dilihat dari laporan keuangan dengan menggunakan rasio keuangan” (wawancara, 13 Mei 2024)

Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru pun mempunyai beberapa kriteria syarat untuk nasabah yang pantas dan benar diberikan pembiayaan mudharabah dalam proses analisa dari beberapa prinsip sebagai berikut :

- 1) Analisa *Character* yang berisikan tentang bagaimana kehidupan pribadi nasabah seperti:
  - a) Tanggung jawab terhadap kewajiban terhadap pembiayaan
  - b) Kejujuran
  - c) Bersifat terbuka atau tertutup
- 2) Analisa *Capacity*: dilihat dari usaha / kemampuan nasabah dalam membayar kembali pembiayaannya
- 3) Analisa *Capital* untuk melihat bagaimana penggunaan modalnya apakah efektif atau tidak. Pihak bank bisa melakukan analisa capital dengan melihat laporan laba rugi usaha yang dijalani oleh calon nasabah. Jika calon nasabah adalah karyawan maka dapat

dilihat dari slip gajinya.

- 4) Analisa *condition* berguna untuk melihat bagaimana kondisi ekonomi calon nasabah pada saat ini dan memprediksi bagaimana kondisi ekonomi calon nasabah yang akan mendatang dengan cara melihat history pembiayaan nasabah tersebut.
- 5) Analisa *colateral* merupakan jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Pihak bank bisa melihat keabsahan dan kesempurnaan dari jaminan yang diberikan oleh calon nasabah.
- 6) Analisis syariah bertujuan untuk mengetahui calon nasabah dalam hal menerapkan prinsip syariah.

Oleh karena itu, pihak bank harus lebih berhati-hati ketika memberikan pembiayaan karena pembiayaan akan dapat mempengaruhi pendapatan yang dihasilkan bank. Pihak Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru pun harus memperhatikan prinsip 5C + IS sebelum memutuskan apakah pihak nasabah diterima atau tidak dalam mencairkan pembiayaan tujuannya agar meminimalisir jika terjadinya wanprestasi oleh nasabah (Yumiaty, 2018).

Perjanjian antara bank dan nasabah harus disepakati bersama, seperti yang dikatakan Bapak Muhammad Yunie, S.P selaku *Branch Manager* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru:

“Bahwa informasi yang disampaikan kepada debitur tentunya telah disepakati terlebih dahulu sebelum melakukan pembiayaan. Seperti informasi terkait dengan konsekuensi dari cidera janji debitur serta syarat dan ketentuan jaminan debitur yang layak dijadikan

jaminan fidusia” (wawancara, 13 Mei 2024).

Informasi yang disampaikan kepada debitur tentunya telah disepakati terlebih dahulu sebelum melakukan pembiayaan dan tidak hanya informasi terkait tentang konsekuensi dari cidera janji yang akan terjadi kemudian hari. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru mempunyai syarat dan ketentuan untuk objek jaminan yang layak dijadikan jaminan fidusia.

Adapun persyaratannya sebagai berikut :

- 1) BPKB Motor dan mobil masa berlaku tidak kurang dari 5 tahun.
- 2) Benda bergerak (mobil dan motor) harus mempunyai masa tidak kurang dari 5 tahun.
- 3) Transaksi nilai jaminan harus lebih dari nilai peminjaman.

Sejalan dengan definisi yang dijelaskan oleh Mazhab Maliki yaitu jaminan dalam pembiayaan ini dapat berbentuk materi dan manfaat yang di mana harta tersebut mampu memenuhi kriteria jaminan. Transaksi nilai jaminan harus memiliki nilai yang lebih tinggi dari jumlah pembiayaan yang diajukan agar debitur tidak melakukan cidera janji. Serta beriktikad baik dalam berniaga.

Pihak bank segera mendaftarkan jaminan fidusia ketika nasabah memenuhi syarat yang telah diajukan kepada lembaga yang bersangkutan, yaitu kantor pendaftaran jaminan fidusia atau notaris. Pihak bank harus melampirkan legalitas objek jaminan fidusia dan surat perjanjian antara pihak bank dan nasabah kepada notaris sebagai syarat

pembuatan sertifikat jaminan fidusia. Sebagaimana yang telah disampaikan Bapak Muhammad Yunie, S.P selaku *Branch Manager* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru:

“Jaminan dalam pembiayaan sudah sesuai dengan akad dan ketentuan hukum maka Ketika terjadinya pembiayaan maka jaminan fidusia yang sudah di berikan nasabah kepada bank, harus didaftarkan jaminan fidusia kepada notaris sesuai berkasnya yaitu legalitas dan persetujuan dan perjanjian dari bank dan nasabah dan legalitas jaminan nasabah agar dibuatkan sertifikat jaminan fidusia adapun pembiayaan sudah mengikuti yang ada dan Jika kriteria dan syarat sudah sesuai bank selanjutnya.pihak pembiayaan harus mencairkan dana yang sudah setuju oleh pihak bank" (Wawancara 13 Mei 2024).

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Muhammad Yunie, S.P selaku pihak Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru telah berpendoman pada UUJF pasal 6 dalam pemberi atau pembuatan jaminan fidusia Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru telah berpendoman pada UUJF pasal 6 untuk pembuatan akta pembebanan jaminan fidusia :

- 1) Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia
- 2) Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia
- 3) Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia
- 4) Nilai penjaminan
- 5) Nilai benda yang dijadikan objek fidusia

Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru telah berpedoman pada pasal 11 dan 12 undang-undang jaminan fidusia. Pasal 11 berisi tentang mewajibkan pendaftaran fidusia yang dimana benda yang dibebani fidusia wajib didaftarkan walaupun benda yang

dijaminkan fidusia berada dalam atau luar wilayah Republik Indonesia, sedangkan pasal 12 menjelaskan tentang pendaftaran fidusia harus dilakukan di kantor pendaftaran fidusia atau notaris.

Menurut Suadi (2019) dalam buku Eksekusi Jaminan menjelaskan setelah seluruh persyaratan lengkap, selanjutnya kantor pendaftaran jaminan fidusia mencatat jaminan fidusia didalam buku daftar pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran. Setelah itu, pemohon membayar biaya pendaftaran sebesar misalnya nilai penjaminan dengan harga seratus juta rupiah 2,5% dan apabila nilai penjaminana dari seratus juta hingga satu miliar maka pembiayaan pembuatannya 1,5%.

Setelah seluruh persyaratan dan prosedur telah dilaksanakan maka berikutnya kantor pendaftaran fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada penerima fidusia pada tanggal penerima dan permohonan pendaftaran. Sertifikat jaminan fidusia yang merupakan salinan dari buku daftar fidusia memuat mencatat tentang hal syarat dalam pendaftaran jaminan fidusia tujuan dari pendaftaran jaminan :

- 1) Melahirkan jaminan fidusia bagi penerima fidusia.
- 2) Memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan.
- 3) Memberikan hak kepada penerima untuk tetap menguasai benda yang menjadi objek jaminan berdasarkan kepercayaan.
- 4) Memenuhi asas publisitas sehingga dengan adanya pendaftaran

maka adanya unsur transparansi.

Agunan atau jaminan dapat diartikan sebagai pengalihan tanggung jawab seseorang (yang dijamin) dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain (pinjaman). Konstruksi jaminan dalam definisi ini ada kesamaan dengan yang dikemukakan Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan. Hartono Hadisoeparto yang berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditur dengan debitur. Jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat (Bahsan & Hadisoeparto, 2012).

Faktor penting pemberian *mudharabah* adalah jaminan yang telah diikat tujuannya untuk memberikan kekuasaan kepada bank supaya mendapatkan pelunasan pinjaman melalui jaminan dan agunan yang diterima dari calon nasabahnya oleh itu bank penilai aset jaminan *mudharabah* oleh tim appraisal (internal) Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru.

Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Muhammad Yunie, S.P selaku *Branch Manager* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru:

“Bahwa penialaian aset jaminan mudharabah dilakukan oleh tim apriasal yang sudah diberikan pembekalan pengetahuan dan setrifikat

untuk mendapat menilai aset yang diagungkan nasabah pelaksanaan penilaian aset melibatkan bagian independen atau internal untuk menilai jaminan yang diberikan tidak merugikan pihak bank dan meminimalkan kemungkinan risiko maka Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru menjalankan penilaian secara mendalam terkait jaminan calon nasabah” (wawancara, 13 Mei 2024).

Penilaian terhadap agunan secara umum dilaksanakan dalam satu kali penilaian yakni penilaian jaminan atau agunan diawal pemberian fasilitas pembiayaan tujuan untuk memperkirakan kembali nilai pasar dalam agunan serta mengetahui *coverage* agunan yang diberikan. Apabila dalam suatu saat didalam perjanjian debitur tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan karena kesalahannya maka dapat dikatakan debitur tersebut telah melakukan wanprestasi.

Kesalahan itu dapat berupa sengaja maupun tidak sengaja, yang terjadi di lapangan bahwa perbuatan wanprestasi yang sering dilakukan oleh debitur adalah mengalihkan objek jaminan fidusia yang merupakan benda jaminan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis dari kreditur. Oleh karena itu, agar tidak terjadi permasalahan tersebut, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru mempunyai cara dalam memantau objek jaminan fidusia tersebut dengan cara memblokir BPKB nasabah yang sudah di terima bank sebagai syarat agar bisa melunasi hutang.

Sebagaimana yang telah disampaikan oleh Bapak Muhammad Yunie, S.P selaku *Branch Manager* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru:

“Cara Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru

memantau objek jaminan fidusia yang dimiliki nasabah dengan cara meminta BPKB nya dan setelah diterima bank akan memblokir BPKB tersebut supaya tidak ada kecurangan yang dilakukan nasabah dan sebagai syarat debitur bisa melunasi”(wawancara, 13 Mei 2024)

Tujuan dari memblokir BPKB tersebut supaya tidak berpindahan tangan objek jaminan kepada pihak ke tiga tanpa persetujuan pihak bank atau transaksi jual beli objek jaminan tanpa persetujuan bank. Oleh karena itu, UU tentang Jaminan Fidusia telah mengatur sanksi atau hukuman terhadap nasabah yang menjual barang jaminan ke pihak ke tiga tanpa persetujuan bank. Pasal 23 ayat (2) Undang-undang Jaminan Fidusia berbunyi : dilarang mengalihkan, menggadaikan atau menyewakan kepada pihak lain benda yang menjadi objek jaminan fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis. Apabila debitur mengalihkan objek jaminan fidusia yang merupakan benda jaminan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis, maka akibat hukum yang ditimbulkan yaitu berupa perbuatan wanprestasi serta sanksi pidana.

**b. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab eksekusi jaminan fidusia pada akad pembiayaan *mudharabah* pada PT. Bank Syariah Indonesia kota Banjarbaru**

Eksekusi adalah langkah akhir yang diambil oleh kreditur saat debitur tidak lagi memiliki kemampuan menunaikan kewajibannya dalam membayar hutang atau tidak memiliki iktikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya membayar hutang. Pembayaran yang seharusnya dibayarkan secara berkala tidak dilakukan oleh debitur.

Praktek dilapangan ditemukan beberapa alasan tidak lancarnya kredit (kredit macet) yang seharusnya dipenuhi oleh debitur, yaitu meningkatnya kebutuhan yang tidak terduga dalam keluarga dan menjadi tanggungan debitur, gagalnya usaha sebagai sumber pendapatan utama bagi debitur, dan kemungkinan paling buruk disebabkan debitur tidak memiliki iktikad baik untuk membayar kredit sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Pembiayaan bermasalah secara umum disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal adalah faktor yang ada didalam perusahaan dan faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial. Misalnya kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, dan permodalan yang tidak cukup. Faktor eksternal adalah faktor-faktor yang berada di luar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan dalam kondisi perekonomian dan perdagangan, perubahan-perubahan teknologi, dan lain-lain (Arifin, 2002).

Jenis kualitas pembiayaan dalam pembiayaan *mudharabah* di bank syariah antara lain lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet (PBI No.10/24/PBI/2008). Kualitas pembiayaan pada hakikatnya didasarkan atas risiko terhadap kepatuhan nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Hal ini sebagaimana mengacu pada

ketentuan PBI No. 9/9/PBI/2007 dan PBI No.10/24/PBI/2008 tentang penetapan kualitas pembayaran.

Penjelasan mengenai kualitas pembiayaan sebagai berikut (Madjid, 2018) :

- 1) Lancar Pembayaran angsuran tepat waktu, sesuai dengan persyaratan akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, serta dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.
- 2) Dalam Perhatian Khusus Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan 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 prinsipil.
- 3) Kurang Lancar 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, dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat, terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang, dan berupaya melakukan perpanjangan piutang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.
- 4) Diragukan Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan

atau margin yang telah melewati 180 (seratus delapan puluh) hari sampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari. Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah serta terjadi pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang.

- 5) Macet Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 (dua ratus tujuh puluh) hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dan atau pengikatan agunan tidak ada. Kualitas pembiayaan digunakan untuk mengukur kemampuan nasabah dalam menyelesaikan kewajibannya, adapun pihak bank akan mempertimbangkan cara menyelesaikan pembiayaan bermasalah sesuai dengan kondisi nasabah.

Sebagaimana yang disampaikan Bapak Muhammad Yunie, S.P selaku *Branch Manager* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru:

“Penyelesaian pembiayaan bermasalahnya terhadap angsuran bank melihat dulu bagaimana kondisi nasabah yang mengasurkan pembiayaannya jika nasabah kooperatif bank masih bisa memberi toleransi keringanan dalam bentuk restrukturisasi dan nasabah sepakat dalam restruktur dalam kondisi yang ada terjadi saat ini harus ada penataan penjadwalan ulang kembali terhadap angsuran dan jika nasabahnya tidak kooperatif berarti bank harus melakukan eksekusi lelang dalam objek nya” (Wawancara 13 Mei 2024).

Hutang piutang diperbolehkan dalam Islam, tetapi harus sesuai syariat islam, seperti yang dijelaskan dalam Surah Al-Baqarah ayat 283: °

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ مِنْ بَعْضِكُمْ بَعْضًا فَلَْيُوَدِّ الَّذِي أُوْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ﴾

Terjemahnya : “Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barangsiapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (Q.S Al- Baqarah : 283)

Merujuk dari ayat tersebut, penggunaan jaminan dalam hutang piutang diperbolehkan, tetapi dibangun dengan asas kepercayaan antara debitur dan kreditur. Asas kepercayaan ini bertujuan untuk membangun transparansi antara debitur dan kreditur sehingga tidak terjadi rasa curiga antara kedua belah pihak.

Bank dalam melaksanakan eksekusi dapat bersifat fleksibel jika nasabah kooperatif, dalam artian nasabah mempunyai iktikad baik untuk menyelesaikan hutangnya. Hal yang terpenting dalam transaksi adalah membangun kepercayaan antara kreditur dan debitur. Pihak bank dapat melakukan *rescheduling* (penjadwalan ulang), *reconditioning* (persyaratan kembali), dan *restructuring* (penataan kembali) bagi nasabah yang kooperatif yang disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah. Hal tersebut sesuai dengan pernyataan dari Ibu Novitasari selaku *Customer Service* Bank Syariah Indonesia di Kota Banjarbaru :

“Jika nasabah memiliki iktikad baik maka bank harus memberi keringanan terhadap nasabah, misal pada saat kondisi seperti sekarang ini (pandemi Covid-19) bank harus memberi keringanan pembiayaan terhadap nasabah, sesuai dengan aturan OJK. Adapun tahapan yang

diambil antara lain penjadwalan ulang (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*)” (Wawancara, 13 Mei 2024).

Penjadwalan ulang (*rescheduling*) dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pada pembiayaan yang dilakukan oleh debitur dengan tidak mengubah sisa dari kewajiban membayar debitur yang harus dibayarkan kepada pihak bank. Persyaratan kembali (*reconditioning*) dilakukan untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah dengan mengubah seluruh atau sebagian perjanjian antara bank dan nasabah supaya dapat melunasi hutangnya. Penataan Kembali (*restructuring*) ini dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan debitur antara lain seperti ditetapkannya kembali perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran debitur, jangka waktu atau pemberian potongan kepada debitur selama tidak adanya tambahan dari sisa kewajiban yang harus dibayarkan kepada pihak bank.

Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru dalam mengeksekusi objek jaminan memiliki tahapan terstruktur sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Mudharabah*. Sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Muhammad Yunie, S.P selaku *Branch Manager* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru:

“Tahapan eksekusi dimulai dengan pemberian surat teguran SP1 sampai dengan SP3. Pemberian surat teguran diberikan secara langsung dengan mendatangi rumah secara kekeluargaan jika nasabah tersebut mempunyai iktikad baik, namun jika nasabah tersebut tidak beriktikad

baik maka pihak bank memberikan surat teguran melalui Kantor Pos” (Wawancara 13 Mei 2024).

Pemberian Surat peringatan (SP) pertama ini dilakukan pada nasabah yang menunggak. SP ke dua di mana SP ini lebih memberikan beberapa skenario apakah debitur tidak beritikad baik untuk mengindahkan SP pertama. Jika SP satu dan SP dua tidak diindahkan maka dilayangkan SP ke tiga sebagai teguran akhir. Pihak bank dalam mengeksekusi jaminan fidusia tergantung kondisi nasabah. Jika nasabah kooperatif pihak bank akan meminta objek jaminan secara kekeluargaan kepada nasabah dan melelang objek tersebut pada lembaga pelelangan. Jika nasabah tidak kooperatif maka bank akan mengambil objek jaminan nasabah. Bank sudah sesuai prosedur berlaku karena nasabah telah diberikan toleransi waktu setiap permasalahan yang terjadi kepada nasabah. Lelang aset jaminan *mudharabah* merupakan suatu tindakan yang diambil jika terdapat nasabah wanprestasi dalam pembiayaan.

Jika nasabah wanprestasi maka bank memberikan pilihan terhadap nasabah untuk melunasi hutangnya dengan cara menjual sendiri objek jaminannya atau diserahkan objek jaminan kepada bank untuk selanjutnya dilelang pada lembaga pelelangan seperti Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Sebagaimana yang disampaikan Ibu Novitasari selaku *Customer Service* Bank Syariah Indonesia di Kota Banjarbaru :

“Untuk penjualan objek jaminan bank memberi pilihan kepada nasabah, untuk menjual sendiri atau memasrahkan kepada pihak bank dan dilelang pada KPKNL“ (Wawancara, 13 Mei 2024).

Adapun yang disampaikan oleh Bapak Muhammad Yunie, S.P selaku *Branch Manager* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru:

“Dalam mengeksekusi jika yang dilakukan bank adalah prinsip kekeluargaan jika nasabah menyerahkan jaminannya dan mempercayai bank untuk mengeksekusi jaminan kepada lembaga bersangkutan Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru menjualkan jaminannya kepada pihak KPKNL untuk menjualkan jaminan tersebut” (Wawancara, 13 Mei 2024).

Proses lelang seperti inilah yang biasanya dinamakan sistem *closed bidding*, di mana proses penawaran dikirim melalui email yang kemudian pejabat lelang yang mengesahkan peserta lelang yang penawarannya diterima terlebih dahulu oleh pejabat lelang sebagai pembeli. Jika proses lelang sudah terlaksana, maka bank akan menetapkan kelunasan hutang nasabah, seperti disampaikan Bapak Muhammad Yunie, S.P selaku *Branch Manager* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru:

“Jika hasil lelang setelah dikurangkan dengan kewajiban nasabah masih memiliki lebih hasil dari penjualan maka akan diberikan ke nasabahnya namun jika tidak maka nasabah masih memiliki kewajiban di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Banjarbaru dan masih ditagih” (Wawancara, 15 Mei 2024)

## **B. Pembahasan**

## 1. Konsep peraturan terkait jaminan dalam akad pembiayaan *mudharabah* pada PT. Bank Syariah Indonesia kota Banjarbaru

*Mudharabah* adalah kesepakatan antara pemilik modal (*sahibul mal*) untuk menyertakan modalnya kepada pekerja untuk diinvestasikan, sedangkan keuntungan yang diperoleh menjadi milik bersama dan dibagi menurut kesepakatan bersama. (As-Sarakhsi, 18) Dalam konteks perbankan, pembiayaan *mudharabah* adalah akad kerjasama usaha antara bank sebagai pemilik dana (*sahibul maal*) dan nasabah sebagai pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha dengan nisbah pembagian hasil (keuntungan atau kerugian, *profit and loss sharing*) menurut kesepakatan dimuka.

Dalam pembiayaan *mudharabah* hubungan antara pihak bank dengan dengan pihak nasabah pengelola dana di dasarkan pada prinsip kepercayaan (*amanah*), maksudnya pengelola dana (*mudharib*) dipercaya untuk mengelola modal *mudharabah*, dia tidak dikenakan ganti rugi atas kerusakan, kemusnahan, atau kerugian yang menyimpannya selama tidak disebabkan atas kelalaian, kecerobohan, atau tindakannya yang melanggar syarat dalam perjanjian. (Al-Kasani, 1969: 360)

Karena kepercayaan merupakan prinsip terpenting dalam transaksi pembiayaan *mudharabah*, maka *mudharabah* dalam istilah bahasa inggris disebut *trust financing* atau *trust investment*. Prinsip inilah yang membedakan pembiayaan yang menggunakan akad *mudharabah* dengan akad-akad lainnya. Atas dasar prinsip di atas, pihak pemilik modal (*sahibul mal*) pada prinsipnya tidak dapat menuntut jaminan apapun dari *mudharib* untuk

mengembalikan modal atau modal dengan keuntungan. Jika pihak *shahibul mal* mempersyaratkan pemberian jaminan dari nasabah pengelola (*mudharib*) dan menyatakan hal ini dalam syarat kontrak, maka kontrak *mudharabah* tersebut menurut mayoritas ulama (jumhur ulama) tidak sah (*ghair shahih*) karena bertentangan dengan prinsip dasar akad amanah dalam *mudharabah*.

Meskipun fikih tidak mengizinkan pemilik modal/investor untuk menuntut jaminan dari *mudharib*, dalam kenyataannya, bank-bank Islam umumnya benar-benar meminta beragam bentuk jaminan, baik dari *mudharib* sendiri maupun dari pihak ketiga. Namun mereka menegaskan bahwa jaminan tidak dibuat untuk memastikan kembalinya modal, tetapi untuk memastikan bahwa kinerja *mudharib* sesuai dengan syarat-syarat kontrak. *International Islamic Bank for Investment and Development*, misalnya, mempersyaratkan bagi pemohon pendanaan *mudharabah* untuk menyatakan jenis jaminan yang dapat mereka berikan kepada bank.

Demikian juga, salah satu klausul dalam kontrak *mudharabah* pada *Faisal Islamic Bank of Egypt* dinyatakan bahwa “Jika terbukti bahwa *mudharib* menyalahgunakan atau tidak sungguh-sungguh melindungi barang-barang atau dana-dana, atau bertindak bertentangan dengan syarat-syarat investor, maka *mudharib* harus menanggung kerugian, dan harus memberikan jaminan sebagai pengganti kerugian semacam ini.” (Abdullah Saeed, 2004: 86)

Di Indonesia, sebagaimana yang telah di uraikan di atas, praktek pengenaan jaminan untuk pembiayaan *mudharabah* sah adanya baik berdasarkan UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan maupun menurut peraturan Bank Indonesia. Bahkan Majelis Ulama melalui lembaga Dewan Syari'ah Nasional (DSN) juga membolehkan praktek jaminan tersebut. (Ichwan Syam, 2003: 45) Jaminan menjadi keharusan bagi semua institusi perbankan baik yang konvensional ataupun syari'ah.

Penerapan jaminan atas pembiayaan *mudharabah* pada perbankan syari'ah mutlak tidak dapat dihindari. Dalam kaitannya dengan jaminan tersebut, semua lembaga perbankan syari'ah mengikuti aturan yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia, Dalam aturan tersebut, bahwa besarnya jaminan adalah 125% dari modal yang dipinjamkan. Jika *mudharib* gagal melunasi angsuran modal dan tidak bisa memberikan laba, maka bank berhak mengambil alih pengaturan atas proyek usaha. Dan jika terjadi kerugian yang sangat besar, maka bank berhak mengambil uang jaminan yang telah dikuasainya. Ada perbedaan antara konsep *mudharabah* dalam fikih klasik, dengan aplikasinya di perbankan syari'ah, di antaranya mengenai persoalan jaminan yang harus diberikan mudharib kepada pihak *sahibul mal* dalam hal ini bank syari'ah.

Menyikapi persoalan ini, para ahli hukum Islam kontemporer, di antaranya adalah Muhammad Abdul Mun'im Abu Zaid dalam bukunya *Nahwa Tathwiri Nidhami al-Mudharabah fi al-Masharif al- Journal of Sharia Economic Law* Vol. 1 No. 2 2018 203 Islamiyah, menyatakan bahwa

jaminan untuk pembiayaan *mudharabah* dalam praktek perbankan syari'ah diperbolehkan dan sangat penting keberadaannya atas dasar 2 (dua) alasan berikut ini: (Muhammad Abdul Mun'im, 2016: 127) Pertama, pada konteks perbankan syari'ah saat ini *mudharabah* yang dilakukan berbeda dengan *mudharabah* tradisional (*mudharabah tsunaiyah*) yang hanya melibatkan dua pihak *sahibul mal* dan *mudharib*, di mana keduanya sudah saling bertemu secara langsung (*mubasyarah*) dan mengenal satu dengan lainnya. Sementara praktek *mudharabah* di perbankan syari'ah saat ini, Bank berfungsi sebagai lembaga *intermediary* *me-mudharabah*-kan dana *sahibul mal* yang jumlahnya banyak kepada *mudharib* lain, dan *sahibul mal* yang jumlahnya banyak tersebut tidak bertemu langsung dengan *mudharib* sehingga mereka tidak bisa mengetahui dengan pasti kredibilitas dan kapabilitas *mudharib*. Oleh karena itu, untuk menjaga kepercayaan dari nasabah investor, bank syari'ah harus menerapkan asas *prudential* (kehati-hatian), di antaranya dengan mengenakan jaminan kepada nasabah penerima pembiayaan.

Kedua, situasi dan kondisi masyarakat saat ini telah berubah dalam hal komitmen terhadap nilai-nilai akhlak yang luhur, seperti kepercayaan (*trust*) dan kejujuran. Berkaitan dengan hal ini, Abdul Mun'im Abu Zaid dalam karyanya yang lain *Al-Dhaman fi al-Fiqh al-Islamy*, juga menyatakan bahwa faktor terbesar yang menjadi hambatan perkembangan perbankan syari'ah, khususnya dalam bidang investasi adalah rendahnya moralitas para nasabah penerima dana pembiayaan dalam hal kejujuran dan memegang amanah. Oleh sebab itu, larangan jaminan dalam *mudharabah* karena bertentangan dengan

prinsip dasarnya yang bersifat amanah bisa berubah karena adanya perubahan kondisi obyektif masyarakat dalam bidang moralitas.

Namun demikian, meskipun jaminan dalam *mudharabah* dalam praktek perbankan saat ini diperbolehkan, tetapi disyaratkan bahwa jaminan tersebut harus didasarkan pada tujuan menjaga agar tidak terjadi moral *hazard* yang mana berupa penyimpangan oleh pengelola dana (*taqshir al-amil*), bukan bertujuan mengembalikan modal bank atau sebagai ganti rugi setiap kerugian atas kegagalan usaha *mudharib* secara mutlak.

Oleh karena itu, jaminan hanya dapat dicairkan apabila pengelola dana terbukti melakukan pelanggaran (*ta'addi*), kelalaian (*taqshir*), atau menyalahi kesepakatan yang telah ditentukan (*mukhalafatu al syurut*). (Muhammad Abdul Mun'im, 2016: 127)

Bank syari'ah tidak serta merta dapat menyalurkan sejumlah dana begitu saja kepada nasabah atas dasar kepercayaan, karena selalu ada risiko bahwa pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah tidak dipergunakan sebagaimana mestinya untuk memaksimalkan keuntungan kedua belah pihak. Begitu dana dikelola oleh *mudharib*, maka akses informasi bank terhadap usaha *mudharib* menjadi terbatas. Dengan demikian, terjadi *assymmetric information* di mana *mudharib* mengetahui informasi-informasi yang tidak diketahui oleh pihak bank. (Muhammad, 2015: 70)

Pada saat yang sama timbul moral *hazard* dari pihak *mudharib*, yakni ketika *mudharib* melakukan-hal-hal yang hanya menguntungkan *mudharib* sendiri sehingga merugikan si pemodal. (Muhammad, 2015: 70) Untuk mengurangi

kemungkinan terjadinya risiko-risiko di atas, maka bank syari'ah dapat menerapkan sejumlah batasan-batasan tertentu ketika menyalurkan pembiayaan kepada *mudharib*. Batasan-batasan ini dikenal sebagai *incentive-compatible constraints*.

Melalui *incentive compatible constraints* ini, nasabah secara sistematis “dipaksa” untuk berperilaku memaksimalkan keuntungan bagi kedua belah pihak, baik bagi *mudharib* maupun pihak sahibul mal sendiri. (Adiwarman Karim, 2010: 214) Dalam kaitannya dengan jaminan dalam pembiayaan *mudharabah*, bank syari'ah mengambil langkah untuk meyakinkan bahwa modal dan keuntungan yang kelak akan diperoleh harus kembali dengan tepat waktu sebagaimana yang sudah disepakati sebelumnya dalam kontrak.

Secara umum, hal tersebut dapat tercapai apabila diterapkan adanya jaminan dari pihak *mudharib*, meskipun secara fikih tidak diperbolehkan memungut jaminan dari *mudharib*, bahkan secara umum bank syari'ah telah melakukannya. Menurut Syafi'i Antonio, bahwa jaminan tidak untuk diciptakan untuk menjamin pulangnya modal, akan tetapi untuk meyakinkan akan pekerjaan *mudharib* sesuai dengan batasan-batasan kontrak dan tidak dilakukan dengan main-main. (Syafi'i Antonio, 2001: 105)

Dari uraian di atas, meskipun penerapan jaminan dalam akad pembiayaan *mudharabah* sangat diperlukan, namun secara fikih jaminan itu tidak diperbolehkan. Akan tetapi dari sudut pandang lain yaitu demi kemaslahatan, bahwasanya penerapan jaminan dalam akad pembiayaan

mudharabah menjadi wajib dilaksanakan guna menjamin keberlangsungan pembiayaan menjadi lancar dan nyaman.

Dalam hal ini adalah segi *assymetric information* yang mana dalam keadaan tersebut akan memunculkan moral *hazard*. Dengan kata lain, ketiadaan informasi atau kondisi yang menunjukkan sebagian mempunyai informasi dan yang lain tidak, seperti tidak terbukanya mudharib dalam hal pekerjaan yang terkait dengan pembukuan, keuangan dan lain sebagainya, sehingga akan menimbulkan penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan oleh pelaku usaha (*mudharib*) dan ini yang perlu menjadi pertimbangan khusus, karena hal tersebut merupakan masalah yang paling krusial dalam praktek pembiayaan mudharabah di bank syari'ah.

Untuk itu, dapat disimpulkan bahwa ayat tersebut secara tepat bisa dijadikan hujjah, sehingga jaminan dalam pembiayaan mudharabah secara mutlak diharuskan dalam prakteknya di lembaga keuangan syari'ah khususnya perbankan syari'ah

## **2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab eksekusi jaminan fidusia pada akad pembiayaan *mudharabah* pada PT. Bank Syariah Indonesia kota Banjarbaru**

Proses eksekusi jaminan fidusia menjadi sengketa dalam Wanprestasi Akad Pembiayaan *Mudharabah* dengan jaminan fidusia ialah karena faktor-faktor berikut diantaranya :

**a. Faktor Ketidaklengkapan Syarat Administrasi dan Identitas dalam Pembuatan Akta Jaminan Fidusia**

Untuk mengetahui apakah suatu perjanjian itu sah atau tidak, penulis merujuk kepada Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang sah nya perjanjian secara subyektif dan obyektif menurut empat syarat yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri terhadap perjanjian tersebut
- 2) Kecapakan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang diperkenankan

Kelengkapan administrasi menjadi suatu keharusan dalam proses pendaftaran fidusia, apabila ada salah satu syarat yang tidak dipenuhi maka eksekusi yang dilakukan oleh kreditur menjadi tidak sah dan non eksekutorial, tata cara pendaftaran jaminan fidusia telah diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 86 tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia yang telah dirubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 21 tahun 2015 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan biaya pembuatan akta jaminan fidusia. Dalam pasal 3 permohonan pendaftaran jaminan fidusia harus memuat hal-hal berikut :

- 1) Identitas pihak pemberi fidusia dan penerima fidusia
- 2) Tanggal, nomor akta jaminan fidusia, nama, dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia

- 3) Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia
- 4) Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia
- 5) Nilai penjaminan
- 6) Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Bukti pendaftaran dalam akta jaminan fidusia paling sedikit memuat :

- 1) Nomor pendaftaran
- 2) Tanggal pengisian aplikasi
- 3) Nama pemohon
- 4) Nama Kantor Pendaftaran Fidusia
- 5) Jenis permohonan
- 6) Biaya pendaftaran jaminan fidusia

Jaminan fidusia harus lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal jaminan fidusia dicatat tidak boleh berbeda dan lain. Sertifikat jaminan fidusia yang akan dibawa ditandatangani secara elektronik oleh Pejabat Notaris pada kantor pendaftaran fidusia di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Sertifikat jaminan fidusia dapat dicetak pada tanggal yang sama dengan tanggal jaminan fidusia dicatat. dalam hal terjadi kesalahan pengisian data dalam permohonan pendaftaran jaminan fidusia yang diketahui setelah sertifikat jaminan fidusia dicetak, penerima fidusia, kuasa atau wakilnya harus mengajukan permohonan perbaikan sertifikat jaminan fidusia kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Permohonan perbaikan sertifikat jaminan fidusia paling sedikit memuat :

- 1) Nomor dan tanggal akta sertifikat jaminan fidusia yang akan diperbaiki
- 2) Data perbaikan
- 3) Keterangan perbaikan.

Apabila nantinya ada perbaikan dalam sertifikat fidusia dalam hal kesalahan, maka sertifikat fidusia tersebut bisa diperbaiki, dengan ketentuan sebagai Permohonan perbaikan sertifikat jaminan fidusia melampirkan berikut :

- 1) Salinan sertifikat jaminan fidusia yang akan diperbaiki
- 2) Fotokopi bukti pembayaran biaya pendaftaran jaminan fidusia
- 3) Salinan akta jaminan fidusia

**b. Faktor Kesalahan Pembebanan Benda Jaminan Bergerak dalam Pembuatan Akta Jaminan Fidusia Dibawah Tangan Kepada Notaris.**

Perjanjian/Akad mudharabah tersebut dibuat secara sepihak dan tidak dibuat dan ditandatangani dihadapan notaris sehingga Akad/Perjanjian tersebut bukan akad notaril yang seharusnya perjanjian atau akad tersebut dilakukan oleh nasabah dihadapan notaris namun dalam praktiknya nasabah tidak pernah melakukan penandatanganan akad maupun pengikatan jaminan fidusia dihadapan notaris, Pemohon Kasasi tidak pernah berhadapan dengan notaris sedangkan pembuatan akta fidusia tidak boleh dikuasakan kepada pelaku usaha, pada saat pembuatan akta jaminan fidusia. Hal ini sebagai syarat untuk

mendaftarkan benda jaminan fidusia. Namun dalam praktiknya, sebagian besar penerima fidusia tidak membuat akta jaminan fidusia secara notariil, hal ini jika terjadi maka akan berakibat objek jaminan fidusia yang akan dieksekusi dan dipersengketakan itu tidak memiliki kekuatan eksekutorial jika debitur wanprestasi atau melakukan pelanggaran perjanjian kepada kreditur (parate eksekusi).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Undang Undang Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia kreditur tidak memiliki hak didahulukan (*preferent*) di dalam maupun di luar kepailitan dan atau likuidasi. Ketetapan terkait ini tertuang dalam pasal 6 dan pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan biaya pembuatan akta jaminan fidusia sebagai penyempurna dari peraturan sebelumnya yaitu :

- 1) Pemohon melakukan pembayaran biaya pendaftaran jaminan fidusia melalui bank berdasarkan bukti pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (2).
- 2) Pendaftaran jaminan fidusia dicatat secara elektronik setelah pemohon melakukan pembayaran biaya pendaftaran jaminan fidusia.
- 3) Jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal jaminan fidusia dicatat sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (2).
- 4) Sertifikat jaminan fidusia ditandatangani secara elektronik oleh pejabat pada kantor pendaftaran fidusia.

Pengaturan Prinsip Undang Undang Negara Republik Indonesia

No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris atas perbuatan Undang-Undang Negara Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa perjanjian akta notaris dinyatakan sah apabila para pihak atau kuasa harus menghadap/ditandatangani dihadapan notaris pejabat publik namun dalam pendaftaran surat kuasa jaminan fidusia dalam lembaga perbankan surat kuasa tangan dibawah jaminan fidusia merujuk berdasarkan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Negara Republik Indonesia No 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia Untuk menjamin kepastian hukum bagi kreditur maka dibuat akta yang dibuat oleh notaris dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia oleh pejabat notaris itu secara sistem online dan nantinya kreditur akan memperoleh sertifikat jaminan fidusia yang berirahirah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan demikian memiliki kekuatan eksekutorial langsung apabila debitur melakukan pelanggaran perjanjian fidusia kepada kreditur (parate eksekusi), untuk itu setiap jaminan fidusia wajib didaftarkan di kantor pendaftaran jaminan fidusia, dengan kemudahan sistem yang tidak manual lagi namun melalui online sudah seharusnya ini tidak dilanggar oleh kedua belah pihak yang bersepakat.

**c. Faktor Keterlambatan Pada Periodisasi Pendaftaran Sertifikat Jaminan Fidusia**

Faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa fidusia dalam akad wanprestasi pembiayaan *mudharabah* antara debitur dan kreditur menurut analisa penulis ialah disini adanya pengakuan penggugat bahwa kreditur selaku pihak yang berkuasa atas eksekusi jaminan fidusia telah melakukan Pelanggaran Periodisasi Pendaftaran Fidusia dari Kreditur pemberi hutang kepada Kantor Pendaftaran Fidusia di Lingkungan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia

Ketentuan yang tertuang pada Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia akta jaminan fidusia harus segera didaftarkan secara *online* dalam jangka waktu paling lama 30 hari terhitung sejak tanggal pembuatan akta jaminan fidusia, maka dengan adanya ketentuan jangka waktu pendaftaran jaminan fidusia ini akan lebih memperjelas prosedur yang tetap dalam periodisasi fidusia itu sendiri sehingga sengketa dalam eksekusi benda jaminan fidusia tidak akan terjadi lagi kedepannya, Pasal 4 dalam PP terbaru ini menyebutkan bahwa Permohonan pendaftaran jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diajukan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pembuatan akta jaminan fidusia. Dengan demikian adanya keharusan untuk segera mendaftarkan jaminan fidusia yang telah ditandatangani dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga

puluh) hari, di mana jangka waktu pendaftaran ini belum diatur sebelumnya dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia. Tentunya hal ini akan berpengaruh terhadap status akta jaminan fidusia yang belum didaftarkan setelah berlakunya peraturan pemerintah tersebut.

**d. Faktor Pelanggaran Prosedur Sistem Eksekusi Terhadap Objek Benda Jaminan Fidusia**

Berdasarkan ketetapan Peraturan Kepala Kepolisian Negara Republik Indonesia (PERKAPOLRI) Nomor : 8 tahun 2011 tentang pengamanan eksekusi jaminan fidusia, karena pelaku usaha dalam mengambil/menarik unit kendaraan yang menjadi (barang jaminan) tersebut hanya menggunakan tenaga dari internal dan debt collector yang seharusnya menggunakan tenaga dari Kepolisian Republik Indonesia. Sejatinya konsep dasar pelaksanaan prosedur eksekusi yang benar sesuai dengan ketetapan perundang-undangan yaitu Pasal 2 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang menyatakan, apabila debitor atau pemberi fidusia itu cidera janji dalam pembiayaan syariah, eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara-cara berikut ini :

- 1) Pelaksanaan titel eksekutorial oleh penerima fidusia.
- 2) Penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas

kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.

- 3) Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Pelaksanaan eksekusi terhadap benda yang menjadi jaminan fidusia karena wanprestasi dalam akad pembiayaan mudharabah atas penjualan di bawah tangan waktunya dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini adalah pihak yang bersengketa yaitu debitur dan kreditur atau nasabah dan konsumen, setelah itu diumumkan sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan, dalam undang-undang jaminan fidusia juga dicantumkan secara jelas bahwa pemberi fidusia wajib menyerahkan benda yang obyek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia, dalam hal Benda yang obyek jaminan fidusia terdiri atas benda perdagangan atau efek yang dapat dijual di pasar atau di bursa, penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**e. Faktor Kesalahan Pembuatan dan Penetapan Klausula Baku dalam Kontrak Akad Pembiayaan *Mudharabah***

Menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan sah, Undang Undang Negara Republik Indonesia No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berisi larangan Ketentuan Pencantuman Klausula Baku, menetapkan bahwa Klausula Baku yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian dilarang bagi pelaku usaha, apabila dalam pencantumannya mengandung unsur-unsur atau pernyataan sebagai berikut :

- 1) Pengalihan tanggungjawab dari pelaku usaha kepada konsumen
- 2) Pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen
- 3) Pelaku usaha berhak menolak penyerahan uang yang dibayarkan atas barang atau jasa yang dibeli oleh konsumen
- 4) Pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli secara angsuran
- 5) Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli konsumen
- 6) Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang

menjadi objek jual beli jasa

- 7) Tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan atau lanjutan dan / atau perubahan lanjutan yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya
- 8) Konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran

Dengan melihat ketentuan-ketentuan berikut, kita bisa menentukan di dalam suatu dokumen perjanjian secara sepihak seperti disebutkan dalam Pasal 18 Ayat (1) Huruf G yang berisi larangan mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apakah tercantum seperti peraturan diatas, apabila tercantum klausula sebagai berikut ini : “Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya”.

Selanjutnya berdasarkan pasal 18 ayat (1) huruf H yang berisi : larangan konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran, maka sebaiknya dalam akad pembiayaan tidak dicantumkan adanya klausula baku yang hanya menguntungkan bagi salah satu pihak saja, sesuai dengan prinsip-prinsip akad syariah, pembiayaan syariah yang dijalankan haruslah

bersifat menguntungkan dan adil bagi kedua belah pihak, agak nantinya tidak menimbulkan sengketa dan tidak dibenarkan dalam asas-asas pembiayaan syariah.

**f. Faktor Musnah/Hilangnya Objek Sengketa Eksekusi Benda Jaminan Fidusia**

Pasal 25 Ayat 1 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Pengaturan Jaminan Fidusia tidak secara rinci menjelaskan tentang sebab maupun akibat dari musnah atau hilangnya barang jaminan. Terkait dengan hilangnya barang jaminan hanyalah disebutkan bahwa hilangnya benda yang menjadi objek jaminan adalah salah satu bagian atau alasan dari hapusnya jaminan fidusia. Hal ini sebagaimana dikaji secara rinci dan detail pada Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang pengaturan Jaminan Fidusia pada Pasal 25 ayat (1) mengatur bahwa jaminan fidusia dapat terhapus karena hal-hal sebagai berikut ini diantaranya :

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia
- 2) Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia
- 3) Musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Peraturan tentang penghapusan jaminan fidusia karena musnahnya barang juga diatur secara detail dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Negara Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Menurut ketentuan, dalam hal Jaminan Fidusia hapus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka penerima fidusia, kuasa atau wakilnya, wajib memberitahukan kepada Menteri dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal hapusnya jaminan fidusia. Pemberitahuan penghapusan jaminan fidusia sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit memuat :

- 1) Keterangan atau alasan hapusnya jaminan fidusia
- 2) Nomor dan tanggal sertifikat jaminan fidusia
- 3) Nama dan tempat kedudukan notaris
- 4) Tanggal hapusnya jaminan fidusia

Berdasarkan pemberitahuan penghapusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Peraturan pemerintah tadi, jaminan fidusia dihapus dari asas pada daftar jaminan fidusia dan diterbitkan keterangan penghapusan yang menyatakan sertifikat jaminan fidusia yang bersangkutan tidak berlaku lagi. jika penerima fidusia, kuasa atau wakilnya tidak memberitahukan penghapusan jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam pasal 16, jaminan fidusia yang bersangkutan tidak dapat didaftarkan kembali.

Pemberitahuan penghapusan fidusia ini tidak dikenakan biaya sudah seharusnya ini semakin memudahkan, maka dengan tidak adanya biaya yang dikenakan diharapkan para penerima fidusia, kuasa atau wakilnya dapat segera melakukan pemberitahuan penghapusan jaminan fidusia tersebut. Musnahnya benda jaminan tidak menghilangkan

kewajiban debitur untuk membayar sisa pinjaman kredit kepada kreditur. Maka dari itu sangat diperlukan adanya asuransi sebagai cara untuk menghindari kerugian yang terjadi dikemudian hari, karena dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang Undang Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia tidak diatur secara lebih rinci mengenai musnahnya benda jaminan, tetapi hal tersebut tidak menutup kewajiban debitur untuk membayar sisa pinjaman kredit. Karena itu seharusnya pihak bank dalam melakukan perjanjian kredit menggunakan asuransi dan memperhatikan polis asuransi tentang kemungkinan resiko yang terjadi dikemudian hari. Dengan menggunakan cara tersebut, pihak bank dapat meminimalisir adanya kerugian yang dialami oleh debitur dalam menyelesaikan kasus musnahnya benda jaminan dalam perjanjian kredit.

**g. Faktor Pengalihan Objek Sengketa Eksekusi Benda Jaminan Fidusia**

Jaminan fidusia memiliki asas *droit de suite* yang telah penulis uraikan dalam kajian pustaka bab 2, di mana benda objek jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi objek jaminan fidusia yang dikenal dengan prinsip "droit de suite" yaitu hak mutlak atas kebendaan. pemberi fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan atau menyewakan kepada pihak lain benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari

penerima fidusia.

Pasal 19 Undang-Undang Negara Republik Indonesia No 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia menetapkan bahwa pengalihan hak atas piutang yang dijamin dengan jaminan fidusia mengakibatkan beralihnya demi hukum segala hak dan kewajiban Penerima Fidusia kepada kreditor baru.

Jaminan fidusia yang merupakan benda persediaan kepada pihak ketiga tidak boleh dialihkan tanpa persetujuan kreditor. Faktor yang menyebabkan salah satunya karena debitur membutuhkan dana untuk membayar angsuran kredit setiap bulannya. Akibat hukum yang timbul terkait dengan beralihnya objek jaminan fidusia dalam perjanjian kredit bank tidak terlepas dari memperhatikan sifat-sifat dari jaminan fidusia sebagai hak kebendaan yang diatur dalam undangundang jaminan fidusia.

Ketentuan penetapan resmi yang lain sebenarnya telah termaktub terkait wanprestasi dalam sengketa fidusia ini adalah pasal 4 undang-undang negara republik indonesia tentang pengaturan jaminan fidusia dikatakan bahwa debitur dan kreditor dalam perjanjian fidusia berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Pada prinsipnya pemberi fidusia tidak boleh mengalihkan benda objek jaminan fidusia kecuali ada persetujuan dari kreditor, dalam putusan ini kasusnya adalah penggelapan, debitur masih menganggap bolehnya ada pengalihan pihak penerima fidusia dan hanya mencari keuntungan sendiri dan terkesan menghindari kewajiban. Berpindahanya objek kesepakatan antara

pemegang fidusia dan penerima fidusia, harus atas sepengetahuan pemegang fidusia.

Apabila objek jaminan fidusia dalam pembiayaan *mudharabah* tersebut ternyata dialihkan kepada pihak ketiga atau dialihkan tanpa sepengetahuan kreditur sedangkan pihak debitur maupun pihak ketiga mengakuinya, maka kreditur dengan dasar akta jaminan fidusia dapat memberikan somasi yang selanjutnya mempunyai daya paksa untuk menarik objek jaminan apabila pihak debitur tidak mengakui dan tidak menunjukkan objek jaminan yang telah dijual atau dialihkan kepada pihak lain maka dalam hal ini kreditur dapat melakukan tindakan verifikasi lapangan dan pemeriksaan jaminan.

#### **h. Faktor Penetapan Wanprestasi Yang Tidak Tepat Antara Nasabah Dengan Kreditur**

Dalam hal penetapan wanprestasi antara debitur dengan kreditur terhadap objek jaminan yang sudah didaftarkan dalam jaminan fidusia, pihak kreditur dan debitur harus samasama menjalankan ketentuan undang-undang yang berlaku dan berdasarkan kesesuaian fatwa dewan syariah nasional. Lembaga keuangan syariah sebagai pihak kreditur harus menjelaskan kepada konsumen tentang akibat hukum ketika para pihak melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Oleh sebab itu, pengetahuan hukum dan wawasan mengenai akad-akad syariah harus lebih di tingkatkan agar tidak akan terjadi perselisihan antara kreditur dan debitur dalam penetapan wanprestasi akad pembiayaan *mudharabah*.