

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MACET PADA PELAKSANAAN AKAD
PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DI BANK BPD DIY SYARIAH**

NASKAH PUBLIKASI



**Skripsi Ini Diajukan Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum Dari Fakultas
Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

Disusun Oleh:

Nama : Anisa Dwi Hidayati

NIM : 20150610093

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

NASKAH PUBLIKASI

**PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MACET PADA PELAKSANAAN AKAD
PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DI BANK BPD DIY SYARIAH**

Diajukan Oleh :

Nama : Anisa Dwi Hidayati

NIM : 201501610093

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing pada tanggal 13 Februari 2019

Dosen Pembimbing


Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum.

NIK. 19681023199303 153 015

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum.

NIK. 19710409199702 153 028

PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DI BANK BPD DIY SYARIAH

Anisa Dwi Hidayati

Program Studi Ilmu Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Email : anisadwihdyt@gmail.com

ABSTRAK

Kebutuhan masyarakat yang beraneka ragam menempatkan pembiayaan/kredit sebagai produk jasa bank yang paling diminati. Bank syariah memberikan kemudahan kepada nasabahnya dengan adanya pembiayaan. Namun demikian, kemudahan yang diberikan pihak bank dengan adanya pembiayaan semata-mata telah membuat masyarakat mengalami kesulitan apabila tidak mampu membayar tagihan tepat pada waktunya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank BPD DIY Syariah dan penyelesaian pembiayaan macet apabila *mudharib* melakukan wanprestasi atau tidak dapat melaksanakan kewajibannya pada Bank BPD DIY Syariah.

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan mengkaji dan meneliti data sekunder untuk menganalisis kaidah hukum berkaitan dengan pelaksanaan pemberian pembiayaan pemilikan rumah oleh Bank BPD DIY Syariah kemudian dilanjutkan dengan data primer yang diperoleh dengan wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank BPD DIY Syariah menggunakan akad *murabahah* (jual beli). Penyelesaian pembiayaan macet pada akad Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank BPD DIY Syariah adalah dilakukan dengan terbitnya dilakukan dengan penagihan rutin terhadap debitur yang bermasalah, apabila debitur masih belum mempunyai itikad baik maka langkah selanjutnya adalah Eksekusi Lelang Hak Tanggungan adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Kata Kunci : Pembiayaan Macet, Pembiayaan Pemilikan Rumah, Bank Syariah

ABSTRACT

The diverse needs of the community place financing / credit as the most preferred product of bank services. Islamic banks provide convenience to their customers through financing. However, the convenience provided by banks with the existence of financing alone has made it difficult for the public to be unable to pay their bills on time. The purpose of this study is to find out the implementation of the provision of Home Ownership Financing at the DIY Syariah BPD Bank and the settlement of bad financing if mudarib defaults or cannot carry out its obligations at the DIY Syariah BPD Bank.

This study uses normative legal research by examining and examining secondary data to analyze legal rules relating to the implementation of providing housing finance by the Bank Syariah DIY BPD then proceed with primary data obtained by interviews. The results of the study show that in the implementation of the provision of Home Ownership Financing at the DIY Syariah BPD Bank using a murabahah (buying and selling) contract. Financing settlements are stuck on the contract of Financing Home Ownership at BPD DIY Syariah Bank is done by issuance carried out by routine collection of troubled debtors, if the debtor still does not have good faith then the next step is Underwriting Auction Execution is the sale of goods open to the public with offers written and / or oral prices are increasing to reach the highest price preceded by the announcement of the auction.

Keywords : Bad Financing, Home Ownership Financing, Islamics Bank

I. PENDAHULUAN

Kebutuhan masyarakat yang beraneka ragam menempatkan pembiayaan/kredit sebagai produk jasa bank yang paling diminati. Bank syariah memberikan kemudahan kepada nasabahnya dengan adanya pembiayaan. Namun demikian kemudahan yang diberikan pihak bank dengan adanya pembiayaan semata-mata telah membuat masyarakat mengalami kesulitan apabila tidak mampu membayar tagihan tepat pada waktunya.¹

Bank syariah memberikan kemudahan kepada nasabahnya dalam menjalankan perekonomian dengan menyediakan pembiayaan. Salah satunya pembiayaan konsumtif berupa kepemilikan rumah tinggal atau kendaraan pribadi. Rumah merupakan kebutuhan primer untuk kesejahteraan. Namun demikian, kebutuhan akan memiliki sebuah rumah ini seringkali membuat konsumen mengalami kesulitan pada keuangannya untuk mendambakan memiliki rumah sendiri.

Suatu bank akan dapat melakukan kegiatannya apabila masyarakat percaya untuk menempatkan uangnya dalam produk-produk perbankan yang ada pada bank tersebut. Berdasarkan kepercayaan tersebut maka bank akan dapat menggerakkan dana dari masyarakat untuk disalurkan kembali dalam bentuk pembiayaan serta jasa-jasa perbankan.

Bank merupakan lembaga keuangan yang bergerak dalam menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa lainnya. Begitu juga dengan Bank Syariah, Bank Syariah berfungsi sebagai lembaga intermediary, dimana dalam menjalankan usahanya tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip syariah yang mengatur operasional Bank Syariah. Dalam kegiatan bank memberikan jasa lainnya yaitu pemberian pembiayaan.

¹ Anggo Doyoharjo, *Sekuritisasi Aset sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Perumahan (Merubah Piutang Menjadi Surat Berharga)*, Vol.1, No.2, Oktober 2008, hlm.9.

Perbankan memiliki peranan yang cukup besar dalam sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem pembayaran. Bank sebagai lembaga intermediasi dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus fund*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of fund*). Dengan demikian perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan sistem pembangunan bagi semua sektor perekonomian.²

Kegiatan pemberian kredit, yang merupakan kegiatan yang konvensional dari suatu bank, ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 seperti yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 sebagai salah satu jenis usaha bank. Seperti tercantum dalam Pasal 6 huruf b untuk Bank Umum dan Pasal 13 huruf b untuk Bank Perkreditan Rakyat. Dan, dalam penyaluran kredit dimaksud, bank (Umum maupun Perkreditan Rakyat) wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya.³

Pada praktiknya, pemberian kredit oleh bank tidak selalu lancar. Ada saatnya, *mudharib* akan mengalami kesulitan untuk membayar kepada bank. Pembiayaan macet/kredit macet atau *non performing loan* adalah pembiayaan yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya unsur-unsur kesengajaan atau karena kondisi diluar kemampuan debitur. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis memilih judul penelitian “Penyelesaian Pembiayaan Macet Pada Pelaksanaan Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank BPD DIY Syariah”.

II. METODE PENELITIAN

² Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm.1.

³ Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung , PT. Citra Aditya Bakti, hlm.7.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normative adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).⁴ Sumber data yang dikumpulkan adalah data sekunder yang diperoleh dari Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Primer yang digunakan adalah Al Qur'an dan Hadist, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Sumber data primer dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh yang dilakukan dengan cara wawancara.

Narasumber dalam penelitian ini adalah Bapak Nur Afan Dwi Saputro selaku pemimpin cabang pembantu di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Dari semua bahan hukum yang sudah terkumpul, selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Bahan hukum tersebut akan diuraikan untuk mendapatkan penjelasan yang sistematis. Dari data yang sudah terkumpul, uyang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan kemudian dilakukan analisis deskriptif kualitatif yaitu analisis yang menggambarkan keadaan sebenarnya mengenai fakta-fakta tertentu.

III. TINJAUAN PUSTAKA

Akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak dan hak bagi pihak lain atas prestasi tersebut secara timbal balik. Kata murabahah secara bahasa adalah bentuk mutual

⁴ Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm.34.

(bermakna: saling) yang diambil dari bahasa Arab, yaitu *ar-ribhu* (الربح) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Jadi, murabahah diartikan dengan saling menambah (menguntungkan). Jual beli dengan akad Murabahah adalah mekanisme jual beli dengan Murabahah ialah ketika nasabah membutuhkan suatu barang kemudian mengajukan permintaan tersebut kepada pihak bank setelah disetujui, pihak bank akan membeli barang tersebut dan nasabah akan menerima barang dari pihak bank dengan harga sebesar harga pokok (*historical cost*) ditambah dengan besarnya keuntungan yang diinginkan pihak bank tentu harus ada kesepakatan mengenai hal tersebut pada saat perjanjian.⁵

Mengenai rukun dan syarat *murabahah* pada dasarnya sama dengan jual beli biasa, seperti para pihak yang melakukan akad cakap bertindak hukum, barang yang diperjual belikan merupakan barang yang halal, ada secara hakiki, dan dapat diserahkan. Namun, untuk sahnya akad murabahah, para ulama sepakat ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu:⁶

1. Harga pokok diketahui oleh pembeli kedua jika harga pokok tidak diketahui maka jual beli murabahah menjadi fasid.
2. Keuntungan diketahui karena keuntungan merupakan bagian dari harga.
3. Modal merupakan *mal misliyyat* (benda yang ada perbandingan di pasaran) seperti benda yang ditakar, benda yang ditimbang, dan benda yang dihitung atau sesuatu yang nilainya diketahui, misalnya dinar, dirham, atau perhisn.

⁵ Muhammad Nadrattuzaman, 2013, *Produk Keuangan Islam di Indonesia dan Malaysia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm.35.

⁶ Rozalinda, 2016, *Fiqih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, hlm.84.

4. *Murabahah* tidak boleh dilakukan terhadap harta riba dan memunculkan riba karena dinisbahkan pada harga pokok, seperti seseorang membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan jenis yang sama maka tidak boleh baginya untuk menjual barang tersebut secara *murabahah*. Karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok dan tambahan laba. Sementara itu, tambahan pada harta *riba* adalah *riba fadhhal*, bukan laba.
5. Akad jual beli yang pertama dilakukan adalah sah jika akad jual beli pertama fasid maka *murabahah* tidak boleh dilakukan.

Pengertian Perbankan Syariah menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Bank Syariah adalah : “Dalam Pasal 1 ayat (1) satu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Bank Syariah, pengertian perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.”⁷

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur dapat dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Dalam hal ini ada 3 (tiga) keadaan, yaitu:

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).
- b. Apabila perjanjian itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perjanjian melalui pengadilan (Pasal 1266 KUHPerdara).

⁷ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, 2010, *Islamic Banking*, Jakarta, Sinar Grafika Offset, hlm.32.

- c. Perjanjian dengan prestasi untuk memberikan sesuatu risiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).
- d. Debitur mewajibkan memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara).
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkirakan di muka pengadilan negeri dan debitur dinyatakan bersalah.

Kreditur memiliki hak-hak dalam hal debitur melakukan wanprestasi sebagai berikut :

- a. Hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian (*nakomen*);
- b. Hak untuk menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*outbinding*);
- c. Hak untuk menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*);
- d. Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ditambah tuntutan ganti rugi;
- e. Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ditambah tuntutan ganti rugi.

Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.⁸

Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada debitur untuk digunakan membeli atau

⁸ Sutan Remy Sjahdeni, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, hlm.65-66.

membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan atau tanpa tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Dalam akad ini biasanya debitur memberikan jaminan berupa tanah dan rumah yang dibeli dengan fasilitas pembiayaan bank tersebut.⁹

Isitilah “jaminan” merupakan terjemahan dari *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan *mudharib* memenuhi atau melunasi perutangannya kepada *shahibul maal*, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima *mudharib* terhadap *shahibul maal*.¹⁰ Berbeda dengan pengaturan hukum positif, menurut pendapat Wahbah al-Zuhayli dalam fiqih mengenai masalah jaminan terdapat/dikenal dua bentuk akad yang bisa menjadi dasar dalam landasan masalah jaminan yaitu akad *kafalah/Dhomman* dan akad *rahn*. Keduanya adalah akad *al-istitsaq* (untuk menimbulkan kepercayaan).

Pembiayaan macet termasuk dalam kategori pembiayaan bermasalah menurut penggolongan kualitas pembiayaan berdasarkan Pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998. Mengatakan bahwa pembiayaan macet mempunyai kriteria sebagai berikut:¹¹

- a. terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 270 hari, atau
- b. kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru, atau dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan dengan nilai wajar.

Risiko pembiayaan muncul jika bank tidak bisa memperoleh kembali cicilan pokok dan/atau Bunga dari pinjaman yang diberikannya

⁹ Adrian, Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.96.

¹⁰ Salim, 2007, *Perbankan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 7.

¹¹ H. Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta, Andi, hlm.47-50

atau investasi yang sedang dilakukannya. Penyebab utama terjadinya risiko pembiayaan adalah terlalu mudahnya bank memberikan pinjaman atau melakukan investasi karena terlalu dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas. Akibatnya, penilaian pembiayaan kurang cermat dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan risiko usaha yang dibiayai.¹²

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank BPD DIY Syariah

Pelaksanaan pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank BPD DIY Syariah dilakukan dengan melaksanakan kewajiban yang telah disepakati oleh pihak *mudharib* dan *shahibul maal* pada saat akad pembiayaan. Masing-masing pihak memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan serta memperoleh hak sesuai dengan kewajiban yang telah dilaksanakan.

Sistem pembayaran yang dipakai pada Bank BPD DIY Syariah ini menggunakan sistem murabahah (jual beli). Dengan sistem seperti ini bank tidak mengenal yang namanya memungut bunga, tetapi hanya mengambil margin keuntungan atau selisih harga beli dengan harga jual.

Dengan sistem ini masyarakat akan lebih diuntungkan, karena angsuran rumah besarnya tetap setiap bulan tidak mengalami perubahan, harga akan sama sampai dengan batas akhir jangka waktu kredit. Sebagai gambaran jika kita mengambil fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan jangka waktu 120 bulan (10 tahun), margin keuntungan yang diberlakukan Bank BPD DIY Syariah sebesar 6,55%. Besaran margin akan berbeda-beda tergantung jangka waktu yang diambil. Jumlah angsuran tiap bulannya diperoleh dari perhitungan, angsuran pokok

¹² Aan Zainul Anwar dan Rudi Joko Laksono dan Darwanto. *Analisa Pembiayaan Macet (Studi Pada BMT Mitra Muamalah Jepara)*. Juni 2018, Vol. 9, No.1. hlm. 4.

ditambah margin. Sebagai contohnya jika ingin mengambil KPR Syariah sebesar Rp. 100 juta dengan jangka waktu 10 tahun maka angsuran pokoknya sebesar Rp. 833.335,- dan marginnya Rp 545.835,- maka jumlah angsuran tiap bulannya Rp. 1.379.170,- sampai dengan batas akhir jangka waktu Pembiayaan Pemilikan Rumah.¹³

Bagi nasabah yang tertarik untuk menggunakan fasilitas PPR Syariah Bank BPD DIY Syariah, dapat mengajukan permohonan dengan memenuhi persyaratan dan ketentuan yang diberlakukan Bank. Ketentuan yang diajukan Bank BPD DIY Syariah antara lain uang muka minimal 20% dari harga beli untuk pembelian rumah baru dan uang muka minimal 30% dari harga beli untuk pembelian rumah second atau bekas pakai serta memiliki sertifikat, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Apabila IMB masih dalam proses harus ada jaminan bahwa nantinya IMB tersebut akan tetap terbit.

Kewajiban yang harus dilaksanakan oleh debitur dalam pelaksanaan pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah BANK BPD DIY Syariah adalah :

- a. Debitur wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran.
- b. Debitur diwajibkan menyimpan dengan baik dan tertib semua bukti pembayaran kepada bank.
- c. Debitur wajib untuk segera menempati rumah yang dijadikan agunan pembiayaan, sepanjang dan selama debitur memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan akad pembiayaan ini.

¹³ Hasil wawancara dengan Bapak Nur Afan Dwi Saputro, Pemimpin Cabang Pembantu BPD DIY Syariah di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

- d. Debitur menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk memberikan pernyataan-pernyataan pihak Bank dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang agunan.
- e. Debitur berjanji dan mengikatkan diri akan melakukan pembayaran atas pembiayaannya secara sekaligus atau dengan cara diangsur.
- f. Debitur tidak boleh menyalahgunakan pembiayaan atau menyimpang dari tujuan akad pembiayaan yang telah disepakati.

Debitur selain memiliki kewajiban juga memiliki hak yang diperoleh dari timbulnya akad pembiayaan pemilikan rumah. Hak-hak debitur tersebut tentunya juga juga diperoleh ketika debitur melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu. Hak-hak debitur yang diperoleh dari pemberian pembiayaan pemilikan rumah yaitu :

- a. Menarik dan menggunakan jumlah pokok pembiayaan untuk keperluan pembelian rumah.
- b. Melakukan pembayaran ekstra, pembayaran dimuka, dan atau pelunasan dipercepat.
- c. Mengajukan keberatan/klaim kepada bank apabila merasa pembukuan/pencatatan bank atas pembayaran angsuran tidak benar.
- d. Memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengambil surat-surat dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan barang agunan.

Debitur wajib untuk menempati rumah tersebut secara layak, memelihara dengan baik atas biaya sendiri, memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas rumah tersebut, membayar berbagai kewajiban atas berbagai fasilitas atau jasanya diberikan seperti

langganan listrik, langganan air bersih, membayar pajak, retribusi, atau pungutan lain.

Kewajiban kreditur (Bank BPD DIY Syariah) dalam pelaksanaan pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan pencairan dana pembelian rumah debitur setelah akad pembiayaan.
- b. Pihak BPD DIY Syariah memiliki kewajiban untuk melakukan tindakan pembinaan dan pengawasan secara berkala kepada debitur setelah dilakukan pencairan dana PPR. Tindakan tersebut dilakukan guna untuk memotivasi dan mengawasi debitur agar melakukan pemenuhan perjanjian atau pembayaran angsuran serta mendeteksi secara dini terjadinya pembiayaan bermasalah dan pembiayaan macet.
- c. BPD DIY Syariah berkewajiban untuk mengembalikan semua berkas atau surat mengenai barang agunan serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai apabila debitur telah melunasi seluruh hutangnya.

Kreditur juga memperoleh hak dalam pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah BPD DIY Syraiah diantaranya adalah :

- a. Memperoleh pembayaran kembali pembiayaan secara angsuran sebesar yang tercantum dalam perjanjian PPR pada tanggal yang telah dicantumkan setiap bulannya sampai dengan debitur melunasi angsurannya.
- b. BPD DIY Syariah berhak mendapatkan penutupan asuransi yang dianggap cukup oleh bank dan atas nama debitur atas setiap dan atau seluruh harta debitur yang dijadikan agunan kepada bank dengan biaya yang sepenuhnya menjadi beban debitur.

- c. Berhak untuk melakukan pemeriksaan terhadap barang agunan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan selama debitur belum melunasi utangnya yang timbul dari akad PPR.
- d. BPD DIY Syariah berhak setiap saat melakukan tindakan terhadap barang agunan apabila debitur melakukan wanprestasi, tindakan tersebut yaitu :
 - 1) BPD DIY Syariah berhak memiliki pekarangan rumah yang menjadi agunan tersebut berada.
 - 2) BPD DIY Syariah berhak melakukan pemeriksaan atas keadaan rumah berikut fasilitasnya yang melekat serta mendapatkan keterangan secara langsung maupun tidak langsung dari debitur mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh bank.
 - 3) BPD DIY Syariah berhak untuk menyampaikan teguran lisan maupun tertulis yang harus segera ditaati dan dilaksanakan oleh debitur apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya dengan bank.
- e. BPD DIY Syariah berhak untuk mengakhiri jangka waktu kredit dan dapat seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa hutang debitur kepada BPD DIY Syariah atau melakukan upaya hukum lain untuk menyelesaikan pembiayaan bila debitur ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan berikut :
 - 1) Debitur wanprestasi
 - 2) Debitur tidak akan mampu lagi untuk memenuhi kewajiban dalam akad PPR karena semisal debitur sedang mengalami krisis ekonomi atau diberhentikan dari pekerjaannya, dijatuhi ancaman pidana, perusahaan tempat debitur bekerja dinyatakan pailit.

- 3) Rumah debitur yang dijadikan agunan pembiayaan telah musnah.
- 4) Debitur memberikan keterangan palsu atau tidak jujur dengan keadaan yang sebenarnya kepada pihak bank mengenai agunan pembiayaan.

Dalam pengajuan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) debitur terlebih dahulu melengkapi persyaratan dan dokumen sebagai berikut :

- a. Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di Indonesia.
- b. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah.
- c. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap sebagai pegawai tetap/wiraswasta/profesional dengan masa kerja/usaha minimal 1 tahun.
- d. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Pribadi.

Setelah persyaratan-persyaratan telah dipenuhi oleh debitur, maka selanjutnya debitur melengkapi dokumen sebagai berikut :

- a. Mengisi formulir permohonan dari bank
- b. Fotocopy identitas diri (KTP) suami dan istri, Kartu Keluarga (C1), dan Akta Nikah
- c. Slip gaji pemohon terbaru yang ditanda tangani Pimpinan/Bendahara
- d. Copy SK Pegawai Tetap dan perubahannya yang telah di legalisir
- e. Fotocopy rekening tabungan minimal 3 bulan terakhir
- f. Membuka tabungan di Bank BPD DIY Syariah
- g. Surat penawaran dari developer atau pemilik rumah

h. Fotocopy sertifikat dan IMB

B. Penyelesaian Pembiayaan Macet Pada Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank BPD DIY Syariah

Pembiayaan Pemilikan Rumah merupakan pembiayaan jangka panjang sampai dengan 25 (dua puluh lima) tahun sehingga dalam akad pembiayaan sampai jatuh tempo pembiayaan lunas dapat menimbulkan potensi risiko pembiayaan yaitu tidak dibayarkannya tagihan secara keseluruhan karena debitur tidak dapat memenuhi seluruh atau sebagian kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Berdasarkan hasil penelitian penulis penyelesaian pembiayaan macet atau pembiayaan bermasalah pada pembiayaan pemilikan rumah oleh Bank BPD DIY Syariah dilakukan secara bertahap dan beraneka ragam tergantung pada permasalahan pembiayaannya, Bank BPD DIY Syariah dalam menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah menggunakan tahapan-tahapan, yang pertamanya tentunya menganalisis faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya pembiayaan tersebut menjadi macet, setelah di analisa maka dilakukan pembinaan atau pendekatan dengan menggunakan surat peringatan namun apabila surat peringatan dan pendekatan secara kekeluargaan tidak dapat membuat debitur melaksanakan kewajibannya maka pihak bank selaku kreditur akan melakukan penyelesaian dengan jalur hukum yakni eksekusi agunan atau lelang. Secara singkat terdapa 2 cara dalam penyelamatan pembiayaan pada bank BPD DIY Syariah yakni penyelamatan pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan melalui jalur hukum.

Penyelamatan terhadap pembiayaan dilakukan dengan cara sebagai berikut :¹⁴

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Upaya penyelamatan pembiayaan dengan melakukan perubahan syarat-syarat akad pembiayaan yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali pembiayaan atau jangka waktu.

2. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Upaya penyelamatan pembiayaan dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat akad pembiayaan yang tidak terbatas hanya pada perubahan jadwal angsuran atau jangka waktu pembiayaan saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit.

3. Penataan kembali (*restructuring*)

Upaya penyelamatan dengan melakukan perubahan syarat-syarat akad pembiayaan berupa pemberian tambahan pembiayaan atau melakukan konversi atas sebagian dari pembiayaan menjadi *equity* perusahaan dan *equity* bank yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan/atau *reconditioning*.

4. Penyitaan jaminan

Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad untuk membayar, baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya.

Penyelamatan adalah suatu langkah penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui perundingan antara kreditur dan debitur. Jadi tahap penyelamatan pembiayaan ini belum menggunakan jalur hukum masih

¹⁴ Muhammad Saleh, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Jakarta, PT Fajar Interpratama Mandiri, hlm.43.

bersifat intern antara debitur dan kreditur dikarenakan sifat debitur masih kooperatif. Tindakan penyelamatan ini selalu dilakukan terlebih dahulu sebelum dilakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui jalur lelang atau hukum.

Ditandai dengan terjadinya penunggakan atau keterlambatan pembayaran angsuran oleh debitur. Oleh karena itu pihak bank akan segera bertindak dengan melakukan :

- a. Pemberitahuan
- b. Surat Peringatan I
- c. Surat Peringatan II
- d. Surat Peringatan III
- e. Peringatan Terakhir/Lelang

Data mengenai debitur PPR macet dapat dilihat dari kriteria pembiayaan macet. Bank BPD DIY Syariah selalu didasarkan kepada Peraturan Bank Indonesia Nomor : 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, dimana bank dikatakan tidak sehat jika presentasi Non Performing Loan NPL nya lebih dari 5%.

Bank BPD DIY Syariah dalam melakukan penyelesaian pembiayaan macet dilakukan oleh pihak bank kepada para debiturnya dengan jalan kekeluargaan dan cara-cara yang baik sehingga lebih mendekatkan para pihak secara personal dan debitur akan lebih terbuka dalam mengemukakan permasalahan yang sedang dihadapi dan dapat secara bersama-sama mencari solusi yang menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Pihak Bank BPD DIY Syariah lebih mengutamakan penyelesaian pembiayaan macet secara internal atau kekeluargaan dengan langkah-langkah terbaik yang dimiliki oleh Bank BPD DIY Syariah daripada harus melakukan penyelesaian melalui jalur hukum.

Langkah yang dilakukan oleh Bank BPD DIY Syariah dalam menangani pembiayaan macet yaitu melakukan penyelesaian pembiayaan macet dengan seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa hutang debitur kepada Bank BPD DIY Syariah yang timbul dari perjanjian KPR atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan pembiayaan bila debitur tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang ditentukan dalam perjanjian PPR.

Penyelesaian pembiayaan yang dilakukan oleh Bank BPD DIY Syariah terdiri dari 2 (dua) macam yaitu :

- a. Penyelesaian pembiayaan dengan jalan Bank memberikan keringanan pelunasan kredit kepada debitur macet.
- b. Penyelesaian pembiayaan dengan jalan penjualan (Eksekusi) agunan oleh bank atau dengan jalan melelang agunan debitur.
- c. Sebagai sumber dana yang dapat dipergunakan untuk ekspansi pembiayaan baru.

Pihak Bank BPD DIY Syariah mengatakan bahwa sebenarnya penyelesaian kredit dengan jalan keringanan pelunasan merupakan cara terbaik bagi debitur. Penyelesaian dengan cara seperti ini menghindarkan debitur tersebut dari hutang yang berkepanjangan karena pembayaran dilaksanakan dengan sekaligus dan setelah itu tidak ada kewajiban lagi untuk membayar hutang kepada Bank BPD DIY Syariah, namun apabila pihak debitur tidak mengambil jalur hukum dengan cara melakukan eksekusi agunan dengan lelang.

Penyelesaian pembiayaan dengan jalan keringanan pelunasan atau restrukturisasi kredit sebenarnya bukan berarti tidak mungkin mereka akan menunggak pembayaran lagi dan tentunya pihak kreditur dalam posisi ini adalah Bank BPD DIY Syariah akan kembali merugi, maka dari

itu langkah lelang atau melakukan eksekusi adalah cara yang paling adil dan baik bagi kedua belah pihak baik debitur maupun kreditur.

V. PENUTUP

A. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dapat diambil simpulan sebagai berikut: Pelaksanaan pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank BPD DIY Syariah adalah menggunakan akad *murabahah* (jual beli) yang didasari oleh hak dan kewajiban yang disepakati oleh kedua belah antara *mudharib* dan *shahibul maal* yang tercantum pada akad pemberian pembiayaan tersebut. Penyelesaian pembiayaan macet pada akad Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank BPD DIY Syariah yaitu yang Pertama, dilakukan dengan penagihan rutin terhadap debitur yang bermasalah. Kedua, Gugatan Hukum merupakan salah satu penyelesaian pembiayaan macet adalah melalui gugatan hukum. Ketiga, Eksekusi Lelang Hak Tanggungan adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

B. SARAN

Dalam pelaksanaan pemberian Pembiayaan Pemilikan Rumah, bank harus melakukan analisa secara mendalam serta pengawasan yang ketat dan penindakan lebih lanjut oleh bank baik kepada calon debitur maupun debitur Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank BPD DIY Syariah agar tidak terjadi penunggakan pembayaran angsuran sehingga mengurangi terjadinya kredit macet oleh debitur.

VI. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku :

- Djumhana, Muhammad. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Fajar, Mukti, Yulianto Achmad. 2015. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Fuady, Munir Fuady. 2002. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Nadrattuzaman, Muhammad. 2013. *Produk Keuangan Islam di Indonesia dan Malaysia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Rivai, Veithzal, Arviyan Arifin. 2010. *Islamic Banking*. Jakarta: Sinar Grafika Offset.
- Rozalinda. 2016. *Fiqih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Saleh, Muhammad. 2016. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet*. Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri.
- Salim. 2007. *Perbankan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sjahdeni, S.R. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Sutedi, Adrian. 2012. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Untung, Budi. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi.

B. Jurnal :

- Aan Zainul Anwar dan Rudi Joko Laksono dan Darwanto. (2018). “Analisa Pembiayaan Macet (Studi Pada BMT Mitra Muamalah Jepara)”. *Jurnal Ekonomi Islam*. Vol: 9 No.1
- Anggo Doyoharjo. (2008). “Sekuritisasi Aset sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Perumahan (Merubah Piutang Menjadi Surat Berharga)”. *Jurnal Wacana Hukum*. Vol: 1 No.2

C. Perundang-Undangan :

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang
Perbankan Syariah

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian
Kualitas Aset Bank Umum

Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan
Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan
Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah