

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KEPEMILIKAN ASET DENGAN AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
MUTANAQISHAH**
(Suatu Penelitian di Bank Syari'ah Indonesia Kota Banda Aceh)

Skripsi

**Diajukan Untuk Melengkapi Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum**



Oleh

Nama : Imam Firmansyah
NPM : 2101110119
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
FAKULTAS HUKUM
BANDA ACEH
2025**

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KEPEMILIKAN ASET
DENGAN AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH
(Suatu Penelitian di Bank Syari'ah Indonesia Kota Banda Aceh)**

Banda Aceh, 10 Desember 2024

Pembimbing



Trio Yusandy, S.H., M.Kn






**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KEPEMILIKAN ASET
DENGAN AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH
(Suatu Penelitian di Bank Syari'ah Indonesia Kota Banda Aceh)**

Oleh

Nama Mahasiswa : IMAM FIRMANSYAH
No.Mahasiswa : 2101110119
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang
Penguji, Pada Tanggal 22 Januari 2025
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

- | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|---|
| 1. Ketua | : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes. | () |
| 2. Sekretaris | : Trio Yusandy, S.H., M.Kn. | () |
| 3. Pembimbing/
Penguji I | : Trio Yusandy, S.H., M.Kn | () |
| 4. Penguji II | : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes | () |
| 5. Penguji III | : Syarifah Sharah Natasya, S.H., M.H | () |

Banda Aceh, 04 Februari 2025
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum




Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes

ABSTRAK

Imam Firmansyah,
2025

PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KEPEMILIKAN ASET DENGAN AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH (Suatu Penelitian di Bank Syariah Indonesia Kota Banda Aceh)
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh
(v.60) pp.,bibl.,app.,tabl

Trio Yusandy, S.H., M.Kn

Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa Perjanjian Pinjam Meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Namun pada kenyataannya wanprestasi dalam perjanjian kepemilikan aset dengan akad pembiayaan musyarakah mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia Kota Banda Aceh masih sering terjadi.

Tujuan penulisan ini untuk menjelaskan bentuk wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan aset kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah di bank syariah Indonesia, untuk menjelaskan faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan aset kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah di bank syariah Indonesia, untuk menjelaskan upaya yang ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi pembiayaan aset kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah di bank syariah Indonesia.

Penelitian ini menggunakan metode *yuridis empiris*. Data dalam penelitian skripsi ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, buku-buku dan pendapat para ahli hukum yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Sedangkan penelitian lapangan dimaksudkan untuk memperoleh data primer dengan mewawancarai responden dan informan.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa bentuk wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan aset kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah di bank syariah indonesia adalah melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, Faktor penyebab nasabah wanprestasi terjadi karena kondisi ekonomi nasabah yang mengalami penurunan, pengawasan bank setelah pembiayaan diberikan tidak memadai, Upaya yang ditempuh bank dalam penyelesaian wanprestasi dengan cara pemberitahuan untuk mengingatkan nasabah membayar angsurannya, penyelamatan pembiayaan oleh pihak bank yang dicantumkan dalam akad.

Diharapkan pelaksanaan pembiayaan dilakukan dengan waktu yang semaksimal mungkin sehingga penyelesaian pembiayaan tidak terjadi kendala serta dapat menetapkan hak bank dan kewajiban kepada nasabah lebih terperinci.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah dipanjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul **PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KEPEMILIKAN ASET DENGAN AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH (Suatu penelitian di Bank Syariah Indonesia Kota Banda Aceh)** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam tak lupa selalu tercurahkan kepada pangkuan alam Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Selama penulisan skripsi ini banyak mengalami kesulitan dan hambatan. Sehingga penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, serta dukungan dari berbagai pihak baik secara materil maupun non materil. Oleh karena itu dengan kerendahan hati diucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Trio Yusandy, S.H., M.KN., selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan serta arahan tiada hentinya dari awal penulisan hingga selesai penulisan skripsi ini.
2. Ibu Dr. Mainita, S.H.,M.H.Kes, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah mendidik dan memberikan ilmu dengan tulus dan ikhlas.

3. Ibu Syarifah Sharah Natasya, S.H., M.H., selaku dosen wali yang telah banyak memberikan bimbingan akademik dan nasehat-nasehat dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
4. Seluruh Bapak Dosen dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat.
5. Tenaga kependidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh, yang telah memberikan layanan administrasi akademik dan non akademik selama perkuliahan.
6. Seluruh rekan seperjuangan Jurusan Hukum Perdata angkatan 2021 Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan dukungan sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini.
7. Banyak pihak yang tidak dapat dituliskan dalam lembaran kertas ini, namun jasa dan bantuannya tidak pernah dilupakan. Karena itu, dari lubuk hati yang dalam dan tulus, ingin mengucapkan terimakasih untuk semua bantuan yang telah diberikan. Kiranya Allah SWT membalas segala kebaikan hati Bapak, Ibu dan Saudara-saudari.
8. Kepada pihak responden dan informan yang sudi kiranya memberikan waktu informasi beserta data dalam penelitian skripsi ini.

Ucapan terimakasih yang teristimewa dengan sepenuh hati dan segala penghormatan kepada Ayahanda Basri dan Ibunda Juherti Elviani yang saya cintai dan saya sayangi yang selalu menjadi penyemangat untuk saya berjuang menyelesaikan skripsi ini, doa dan kasih sayang yang telah memberikan cinta yang

tulus dan ikhlas yang selalu mengiringi setiap langkah serta senantiasa memberikan bantuan baik secara moril maupun materil demi lancarnya penulisan skripsi ini.

Terimakasih juga kepada pihak-pihak yang telah mendukung dan membantu dalam penelitian ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. yang telah membantu dan memberikan motivasi sehingga dapat menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi yang membacanya. Disadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati diharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Banda Aceh, 24 Juni 2024

Penulis

Imam Firmansyah
NPM: 2101110119

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan	6
C. Metode Penelitian	7
D. Sistematika Pembahasan	9
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KEPEMILIKAN ASET DAN WANPRESTASI	
A. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi.....	11
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian dan Syarat Sah Perjanjian.....	17
C. Tinjauan Umum tentang Akad Musyarakah Mutanaqishah.....	24
D. Tinjauan Umum tentang Bank dan Bank Syari'ah.....	27
E. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pembiayaan.....	33
F. Wanprestasi dan Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan.....	36
BAB III PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KEPEMILIKAN ASET DENGAN AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH	
A. Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Aset Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia	44
B. Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Aset Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia	48
C. Upaya Apa Yang Ditempuh Dalam Penyelesaian Wanprestasi Pembiayaan Aset Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia.....	51
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	55
B. Saran	56
DAFTAR PUSTAKA	58
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Permasalahan

Pemenuhan kebutuhan hidup secara cepat telah mendorong dan membuka peluang bagi manusia untuk melakukan kegiatan bisnis. Aktivitas bisnis itu sendiri diwarnai oleh berbagai bentuk hubungan bisnis atau kerja sama bisnis yang melibatkan para pelaku bisnis. Kebutuhan tersebut dapat disediakan oleh lembaga perbankan melalui fasilitas pembiayaan. Kegiatan pembiayaan (*financing*) merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan deficit unit.¹ Dalam dunia perekonomian modern bank merupakan alat yang vital, tanpa lembaga bank perekonomian tidak akan lancar.² Islam adalah agama yang mengatur umatnya dalam kehidupan dunia dan akhirat demi kemaslahatan termasuk di dalamnya kemaslahatan perekonomian.³ Maka kedudukan bank dalam Islam merupakan salah satu bentuk perekonomian yang dianjurkan oleh Islam, yaitu membentuk salah satu alat vital perekonomian modern.

¹ Adesy Fordebi, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 32

² Jamal Wiwoho, *Peran Lembaga Keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank Dalam Memberikan Distribusi Keadilan Bagi Masyarakat*, Masalah-Masalah Hukum, No.1, 2014, hlm. 87-89

³ Andi Iswandi, *Maslahat Memelihara Harta Dalam Sistem Ekonomi Islam*, Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar'I, No.1, 2014

Bank Syariah merupakan suatu lembaga yang memiliki fungsi untuk menampung dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan yang dialirkan oleh bank syariah merupakan sebagian besar aset bagi bank syariah, sehingga dalam mengalirkan dana kepada masyarakat bank syariah selalu memperhatikan prinsip kehati-hatian. Menurut UU No. 7 Tahun 1992, Pasal 1 angka 12 tentang Perbankan yang telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998 selanjutnya disebut UU Perbankan, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak tersebut untuk mengembalikan uang atau tagihannya setelah jangka waktu tertentu dengan disertai imbalan atau bagi hasil.

Perbankan adalah suatu institut yang memiliki peran penting dalam suatu negara. Hal ini terbukti dalam fungsi bank sebagai lembaga perantara keuangan atau dengan kata lain disebut *financial intermediary institution*, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan dan bentuk lainnya dengan tujuan meminimalisir angka kemiskinan.

Pada Bank Syariah terdapat tiga akad pembiayaan yang dapat digunakan nasabah dalam kepemilikan rumah secara Syariah, yaitu akad murabahah, akad ijarah *mutahiyyah bittamlik* (IMBT) dan *musyarakah mutanaqishah* (MMQ). Akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) adalah akad yang terbentuk karena adanya kerjasama antara bank dan pembeli *asset*, yang

berbagi hak kepemilikan akan sebuah asset, kemudian diikuti dengan pembayaran berangsuran setiap bulannya dan berbagi hak kepemilikan sesuai dengan porsi yang sudah disepakati. Pembiayaan MMQ memiliki kelebihan dalam kebersamaan dan keadilan. Baik dari berbagi keuntungan maupun resiko kerugian, sehingga bisa menjadi alternatif dalam proses penambahan asset (barang) atau modal. Dalam fatwa DSN NO. 73/DSN/MUI/XI/2008 tentang akad Musyarakah mutanaqishah (MMQ) ialah musyarakah atau syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Produk Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) sudah di terapkan di beberapa Bank Syariah yang meliputi Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) dengan harapan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki suatu asset tertentu melalui pembiayaan berbasis kerja sama dengan imbalan bagi hasil antara pihak nasabah dan pihak Bank yang di akhir akad keseluruhan asset yang dibiayai menjadi milik nasabah. Contohnya, bank dan nasabah ingin menambah asset yang pada akhirnya mereka bekerjasama dalam modal dengan porsi yang telah disepakati bersama. Kemudian nasabah melakukan pengangsuran dana berdasarkan porsi modal kepemilikan asset kepada penyedia fasilitas. Maka terjadilah perpindahan kepemilikan asset dari bank kepada nasabah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 01/DSMUI/X/2013 menjelaskan bahwa akad MMQ adalah akad lanjutan dari akad musyarakah, Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) juga dikenal

sebagai akad kerja sama antara dua belah pihak atau lebih dalam mengelola aset atau usaha, kerja sama ini akan mengurangi hak kepemilikan atas aset/barang oleh satu pihak, sedangkan pihak lainnya akan bertambah hak kepemilikannya.

Perpindahan kepemilikan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap oleh satu pihak kepada pihak lain sampai pada masa akhir akad salah satu pihak akan memiliki hak penuh terhadap aset/barang tersebut.

Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dan akad musyarakah mempunyai kesamaan, yaitu pembiayaan untuk kepemilikan aset/barang, namun perbedaannya terlihat ketika nasabah akan mendapatkan keuntungan (*fee*) dari hasil penyewaan aset/barang tersebut kepada pihak lain.

Aset kepemilikan rumah berdasarkan akad musyarakah mutanaqishah sebagai sebuah perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur yang bertimbang balik. Inti dari perjanjian aset kepemilikan rumah berdasarkan akad musyarakah mutanaqishah adalah kreditur memberikan pembiayaan untuk aset kepemilikan rumah kepada debitur, dan debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang telah ditentukan disertai dengan bunganya. Pada umumnya, pengembalian hutang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan.

Namun pada kenyataannya pembiayaan aset kepemilikan rumah dari pihak kreditur kepada para debitur tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Banyak debitur yang mengalami wanprestasi karena tidak mampu membayar pembiayaan tersebut kepada kreditur. Sehingga pihak

kreditur sendiri banyak melakukan langkah-langkah untuk para debitur agar tetap memenuhi kewajibannya kepada kreditur.

Wanprestasi dalam perjanjian aset kepemilikan rumah ini terjadi di PT Bank Syariah Indonesia Banda Aceh wanprestasi pembiayaan ini terjadi pada tahun 2021 hingga 2023. Wanprestasi pembiayaan aset kepemilikan rumah terjadi karena tidak memenuhi prestasi yang di perjanjikan kepada Bank Syariah Indonesia.

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini dengan judul skripsi **“Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kepemilikan Aset Dengan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (Suatu Penelitian di Bank Syariah Indonesia)**. Adapun permasalahan yang ingin diteliti adalah sebagai berikut:

1. Apa saja bentuk wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan aset kepemilikan rumah dengan akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia?
2. Apa faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan aset kepemilikan rumah dengan akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia?
3. Upaya apa yang dapat ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi pembiayaan aset kepemilikan rumah dengan akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia?

4. Ruang Lingkup dan Tujuan Penulisan

Sesuai dengan judul yaitu “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kepemilikan Aset Dengan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (Suatu Penelitian di Bank Syariah Indonesia Kota Banda Aceh)”, maka yang menjadi ruang lingkup dalam penelitian ini adalah dalam bidang Hukum Perdata, yaitu khusus melakukan penelitian tentang Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kepemilikan Aset Dengan Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (Suatu Penelitian di Bank Syariah Indonesia Kota Banda Aceh). Adapun tujuan Penulisan yang ingin ditullis dalam skripsi ini adalah sebagai berikut yaitu :

1. Untuk menjelaskan bentuk wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan asset kepemilikan rumah dengan akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia.
2. Untuk menjelaskan faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan asset kepemilikan rumah dengan akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia.
3. Untuk menjelaskan upaya apa yang ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi pembiayaan asset kepemilikan rumah dengan akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia.

5. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam penulisan ini yaitu penelitian yuridis *empiris* yang pendekatan melalui penelitian lapangan (*field research*) dan kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data

sekunder dengan cara mempelajari buku-buku, literatur dan perundang-undangan dan penelitian lapangan dilakukan guna memperoleh data primer melalui wawancara dengan responden dan informan.

1. Definisi Operasional Variabel Penelitian

- a. Wanprestasi adalah tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu: karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*), jadi di luar kemampuan debitur.
- b. Aset adalah semua kepemilikan oleh perusahaan atau individu yang memiliki nilai ekonomi dengan harapan akan memberikan keuntungan.
- c. Pembiayaan adalah dukungan pendanaan untuk kebutuhan atau pengadaan barang/asset/ jasa tertentu yang mekanisme umumnya melibatkan tiga pihak.
- d. Musyarakah Mutanaqishah adalah bentuk kerjasama 2 (dua) pihak untuk kepemilikan asset (barang) dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak yang disebabkan oleh pembelian atau pengalihan komersial secara bertahap, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya.

2. Lokasi dan Populasi Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, lokasi yang diambil adalah di Wilayah Hukum Kota Banda Aceh. Alasannya, karena wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan musyarakah mutanaqishah terjadi di Bank Syariah Indonesia Kota Banda Aceh.

3. Cara Pengambilan Sampel

Penentuan sampel dalam penelitian ini dilakukan secara *total sampling*, dimana semua data yang ada dalam populasi diambil sebagai sampel dalam penulisan skripsi ini, sebagai responden dan informan. yaitu sebagai berikut:

1. Responden :
 - a. Kepala Cabang Bank Syariah Indonesia Kota Banda Aceh 1 (satu) orang
 - b. Kepala Otoritas Jasa Keuangan Provinsi Aceh 1 (satu) orang
 - c. Nasabah Bank Syariah Indonesia 3 Orang
2. Informan :
 - a. Akademisi 1 orang

4. Cara Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini dilakukan penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan membaca dan mempelajari peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, jurnal hukum serta pendapat para sarjana yang relevan dengan penulisan skripsi ini. Sedangkan untuk melengkapi juga dilakukan

Penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan cara mewawancarai responden dan informan.

5. Cara Analisis Data

Dari keseluruhan data yang diperoleh baik dari penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif sehingga menghasilkan sebuah karya tulis berbentuk skripsi.

D. Sistematika Pembahasan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam 4 bab agar mempermudah pemahaman pembaca dalam memahami ruang lingkup skripsi ini. keempat tersebut adalah sebagai berikut.

Bab I, Merupakan Bab Pendahuluan yang terdiri dari 4 (empat) sub bab yang memuat Latar Belakang Masalah, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

Bab II, Merupakan Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pembiayaan dan Wanprestasi yang menguraikan tentang tinjauan umum tentang wanprestasi, tinjauan umum tentang perjanjian dan syarat sah perjanjian, tinjauan umum tentang akad musyarakah mutanaqishah, tinjauan umum tentang bank, tinjauan umum tentang bank Syari'ah, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pembiayaan serta wanprestasi dan akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan.

Bab III, Merupakan Bab hasil penelitian yang berjudul Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kepemilikan Aset dan Wanprestasi, yang menguraikan tentang Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Dalam Perjanjian

Pembiayaan Aset Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia, Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Aset Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia, Upaya Apa Yang Ditempuh Dalam Penyelesaian Wanprestasi Pembiayaan Aset Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia.

Bab IV, Merupakan Bab Penutup yang memuat tentang Kesimpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KEPEMILIKAN ASET DAN WANPRESTASI

A. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestastie*”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.¹

Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.²

Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa ataupun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.³

¹ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm.60

² *Ibid*

³ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.180

Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁴

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibanya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi.”⁵

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur “karena kesalahannya” tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perikatan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu didasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerduta sampai dengan Pasal 1431 KUHPerduta maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang

⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm.74

⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm.17

seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdata.⁶

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan:

- 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi
- 2) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna
- 3) Terlambat memenuhi prestasi, dan
- 4) Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁷

Menurut A.Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:⁸

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

⁶ *Ibid*

⁷ Ahmadi Miru, *op.cit*, hlm.74

⁸A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm.26

Wanprestasi mempunyai hubungan yang erat dengan somasi. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara. Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi yaitu suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Waktunya, maka seseorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau mengur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut somasi.⁹

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau Jurusita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Jurusita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.¹⁰

Apabila memperingatkan debitur agar memenuhi prestasinya, maka debitur perlu diberikan peringatan tertulis yang isinya menyatakan debitur wajib memenuhi prestasi dalam waktu yang ditentukan, jika dalam waktu itu debitur tidak memenuhinya, maka debitur dinyatakan wanprestasi. Peringatan tertulis dapat dilakukan secara resmi dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang dan perantara Jurusita menyampaikan

⁹ Salim H.S., *op.cit*, hlm.98

¹⁰ *Ibid*

surat peringatan tersebut kepada debitur disertai berita acara penyampaiannya. Dan dapat juga secara tidak resmi misalnya melalui surat tercatat, telegram atau disampaikan sendiri oleh kreditur kepada debitur dengan tanda terima.¹¹

Dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1238 tentang wanprestasi disebut “Debitur adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Wanprestasi yang hakikatnya melibatkan dua pihak atau lebih sehingga wanprestasi memiliki akibat hukum atau sanksi hukum. Sanksi atau hukuman ini terbagi menjadi tiga macam, yaitu:

- a. Kewajiban membayar ganti rugi
- b. Pembatalan perjanjian
- c. Peralihan resiko

Ketentuan tentang kewajiban mengganti rugi ini telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku ketiga tentang perikatan.

Komponen-komponennya sebagai berikut:

- a. Ganti rugi
- b. Rugi
- c. Bunga

¹¹ *Ibid*, hlm.99

Pengaplikasian dan praktek ganti rugi merupakan akibat wanprestasi suatu kontrak yang dilaksanakan dalam berbagai kemungkinan. Hal itu dimana yang dimintakan oleh pihak yang dirugikan adalah hal-hal sebagai berikut:

1. Ganti rugi saja
2. Pelaksanaan kontrak tanpa ganti rugi
3. Pelaksanaan kontrak dengan ganti rugi
4. Pembatalan kontrak tanpa ganti rugi
5. Pembatalan kontrak dengan ganti rugi

Ganti rugi wanprestasi telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Biaya ganti rugi yang boleh dituntut kreditur terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini.” Berdasarkan Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diperinci kembali menjadi tiga macam yaitu biaya, rugi dan bunga. Untuk menuntut ganti rugi ini harus ada penagihan atau (somasi) terlebih dahulu, kecuali dalam peristiwa-peristiwa tertentu yang tidak memerlukan adanya teguran.¹²

a. Pembatalan perjanjian

Sebagai sanksi yang kedua akibat kelalaian yaitu berupa pembatalan perjanjian. Sanksi atau hukuman ini apabila seseorang tidak dapat melihat sifat pembatalannya sebagai suatu hukuman, maka

¹² Salim, Hukum Kontrak “*Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*”, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm.99

dianggap debitur merasa puas atas segala pembatalan tersebut karena ia merasa dibebaskan dari segala kewajiban untuk melakukan prestasi.

b. Peralihan resiko

Akibat yang dapat ditimbulkan dari tidak terpenuhinya suatu prestasi dalam suatu perjanjian yakni berupa peralihan resiko berlaku pada perjanjian yang objeknya barang, seperti pada perjanjian pembiayaan *leasing*. Dalam hal ini seperti yang terdapat pada Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya.”

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian dan Syarat Sah Perjanjian

Dasar hukum mengenai perikatan diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berjudul tentang perikatan. Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian, diatur dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Sedangkan menurut R. Subekti perjanjian itu adalah “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.

Dalam membuat perjanjian tersebut maka didalamnya terkandung hak dan kewajiban dan hak serta kewajiban tersebut oleh para pihak telah diketahui dan mengenai hak serta kewajiban tersebut dalam pelaksanaannya harus dilakukan sebagaimana pelaksanaan peraturan perundang-undangan, hal ini sesuai bunyi Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan “Suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹³

Untuk sahnya suatu perjanjian maka diperlukan empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan “untuk sahnya suatu perjanjian maka diperlukan empat syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan yang ditandai dengan perasaan rela atau ikhlas di antara para pihak pembuat perjanjian mengenai hal-hal yang dituangkan didalam isi perjanjian. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan adalah penyesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

¹³Subekti R dan Tjitrosudibio R, *Op. Cit*, Hlm 342

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari.

Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320. Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:¹⁴

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.

Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.

- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian

¹⁴ Salim H.S, *Op Cit*, hlm.33

hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa dikemudian hari.¹⁵

2. Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian.

Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian, yaitu kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum bagi orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subjek hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagai mana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa, yaitu mereka yang telah berusia 21 tahun atau sudah menikah.

Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum adalah:

- a. Orang yang belum dewasa.
- b. Orang yang berada dibawah pengampuan.
- c. Orang yang dilarang oleh undang-undang.

Pengertian tidak cakap hukum dibagi dalam 3 hal yaitu:¹⁶

- a) Kriteria orang yang belum dewasa didalam KUH Perdata diatur didalam Pasal 330, di mana ditentukan : “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun bagi laki-laki dan 19 tahun

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ www.legalakses.com “orang yang tidak cakap Melakukan Perbuatan Hukum” diakses tgl 28 November 2022, pukul 20.26 WIB.

bagi perempuan. Orang-orang yang belum dewasa ini semua perbuatan hukumnya diwakili oleh orang tua atau walinya.

- b) Menurut Pasal 433 KUH Perdata, Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan dibawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditempatkan dibawah pengampuan karena keborosan. Dalam hal ini pembentuk undang-undang memandang bahwa yang bersangkutan tidak mampu menginsyafi tanggung jawabnya dan karena itu tidak dapat bertindak untuk mengadakan perjanjian. Apabila seorang yang belum dewasa, dan mereka yang diletakkan dibawah pengampuan itu mengadakan perjanjian maka yang mewakilinya masing-masing adalah orang tua dan pengampunya.
- c) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) juga memandang bahwa seorang wanita yang telah bersuami tidak cakap untuk mengadakan perjanjian yang dalam hal ini apabila ia berbuat harus didampingi oleh suaminya. Sejak tahun 1963 dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 yang ditujukan kepada ketua pengadilan negeri dan pengadilan tinggi diseluruh Indonesia, maka kedudukan seorang wanita yang telah bersuami itu diangkat kederajat yang sama dengan pria, karena untuk mengadakan perbuatan hukum dan menghadap didepan pengadilan ia tidak memerlukan bantuan lagi

dari suaminya. Dengan demikian maka sub. 3 dari Pasal 1330 KUH Perdata sekarang tidak berlaku lagi.

- d) Orang-orang yang undang-undang memperbolehkan atau melarangnya. Misalnya., menurut undang-undang Perseroan Terbatas (PT) yang dapat melakukan perbuatan hukum PT adalah Direktur. Seorang manajer dianggap tidak cakap mewakili perusahaan tempatnya bekerja jika tidak ada pemberian kuasa dari Direktur.

3. Suatu hal tertentu.

Sebagai syarat ketiga sahnya perjanjian, menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ialah suatu hal tertentu. Ketentuan untuk hal tertentu ini menyangkut objek hukum atau mengenai bendanya.

Dalam membuat perjanjian antara para subyek hukum itu menyangkut mengenai objeknya, apakah menyangkut benda berwujud, tidak berwujud, benda bergerak atau benda tidak bergerak.

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.

Dalam ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi terdiri atas:

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Berbuat sesuatu dan
- 3) Tidak berbuat sesuatu

4. Suatu sebab yang halal.

Dalam pengertian ini pada benda (objek hukum) yang menjadi pokok perjanjian itu harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan menurut hukum sehingga perjanjian itu kuat.¹⁷

Dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentang dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.¹⁸

Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pengertian perjanjian ini mengandung unsur:

- a) Perbuatan Pengguna kata “Perbuatan” pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.
- b) Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih, untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.
- c) Mengikatkan dirinya, di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam

¹⁷ Kansil CST, *Modul Asas Hukum Perdata, Pradya paramita, Jakarta, 2000*, hlm 223.

¹⁸ Salim H.S, *Op.Cit*, hlm.34

perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Suatu kesepakatan berupa perjanjian atau kontrak pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdara, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Sementara dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”¹⁹

Dari rumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan, bahwa unsur-unsur perjanjian itu adalah:²⁰

- a. Ada para pihak
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut
- c. Ada tujuan yang akan dicapai
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan
- f. Ada syarat-syarat tertentu

C. Tinjauan Umum tentang Akad Musyarakah Mutanaqishah

Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah*, yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hishshah*)

¹⁹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005, hlm.458

²⁰ P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia: Edisi Pertama*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm.286

modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshabil 'iwadh mutanaqishah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).

Berdasarkan PBI No.9/19/PBI/2007 Jo.PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah, *musyarakah* adalah transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.²¹

Dalam bahasa Arab, ada beberapa istilah yang berkaitan dengan janji atau perjanjian, yaitu kata *wa''ad* (*al-wa''du*), *akad* (*al-,aqdu*), *'ahd* (*'al-ahdu*), dan *iltizam*. Dalam bahasa Indonesia, juga terdapat kata janji, perjanjian, perikatan, persetujuan, dan lainnya. Secara umum kata-kata tersebut sering dianggap sama atau mempunyai pengertian yang serupa. Akan tetapi, dalam kajian hukum, istilah tersebut memiliki arti dan implikasi yang berbeda. Begitu juga kata *wa''ad*, *'aqd*, *'ahd*, serta *iltizam*.²² Lafal *akad* berasal dari lafal Arab *al-aqd* yang berarti perikatan, perjanjian, dan permufakatan *al-ittifaq*.²³ Dengan demikian, pengertian *akad* secara

²¹ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, PT Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 2019, hlm. 249

²² Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 1

²³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2014, hlm. 97

bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.²⁴

Musarakah Mutanaqishah adalah musarakah dengan ketentuan bagian dana salah satu mitra akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dananya akan menurun dan pada akhir masa akad mitra lain tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.

Dari definisi pemahaman tersebut, konsep akad *musarakah mutanaqishah* dijadikan sebuah konsep dalam pembiayaan perbankan syariah, yaitu kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang yang mana asset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan sejumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerjasama tersebut. Selanjutnya pihak nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah.

Bank dan para pihak wajib menyetorkan dana sebesar nominal dari yang ditulis dalam formulir pembiayaan MMQ, sebagai bukti investasi tunai bukan utang serta menegaskan jumlah investasi yang sesuai dengan proporsi yang disepakatinya. Bank wajib meminta laporan bagi hasil berdasarkan laporan keuangan yang sudah divalidasi, termasuk komponen biaya yang mengacu pada standar yang baku, terutama skema profit and loss sharing,

²⁴ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 75

untuk menghindari ketidakpastian dalam kontrak yang merugikan salah satu pihak.²⁵

D. Tinjauan Umum tentang Bank dan Bank Syari'ah

1. Pengertian Bank

Bank berasal dari kata Italia *banco* yang artinya bangku.²⁶ Bangku inilah istilah yang kemudian dipergunakan oleh bankir untuk melakukan pelayanan kegiatan operasionalnya kepada para konsumen perbankan.²⁷ Istilah bangku akhirnya berlaku secara resmi dan kemudian populer menjadi bank. Bank termasuk ke dalam salah satu lembaga penyedia jasa keuangan yang berperan sebagai tempat bagi perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan untuk menyimpan dana-dana yang dimilikinya.²⁸ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, bank adalah usaha di bidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang di masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.²⁹

Menurut ketentuan yang terdapat pada Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit

²⁵ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 236

²⁶ Fransisca Claudya Mewoh, dkk, *Analisis Kredit Macet*, Jurnal Administrasi Bisnis, Jakarta, 2012, hlm.2

²⁷ *Ibid*

²⁸ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2007, hlm.5

²⁹ *Ibid*, hlm. 7-8

dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Kemudian, agar masyarakat mempercayakan bank dan agar mereka mau menyimpan dana yang mereka miliki di Bank, maka pihak perbankan memberikan rangsangan berupa balas jasa yang akan diberikan kepada si penyimpan.³⁰ Balas jasa yang diberikan oleh bank tersebut dapat berupa bunga, bagi hasil, hadiah, pelayanan atau balas jasa yang lainnya.³¹ Setelah pihak perbankan memperoleh dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat, maka dana tersebut diputar kembali atau dijual kembali oleh bank kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman kepada penerima kredit dalam bentuk bunga beserta biaya administrasi yang besarnya mengacu kepada besarnya bunga simpanan.

Menurut G.M. Verryn Stuart, bank merupakan suatu badan yang memiliki tujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, apakah itu dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan sejumlah dana yang diperolehnya dari orang lain, maupun melalui cara mengedarkan alat-alat peneruk baru berupa uang giral. Kasmir mengartikan bank sebagai lembaga penghimpun dana dari masyarakat dan dana tersebut nantinya akan disalurkan kembali kepada masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya.³² Kemudian menurut A. Abdurrachman, bank termasuk kedalam lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, yang melakukan kegiatan seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang,

³⁰ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm.25

³¹ *Ibid*

³² Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008, hlm.11

melakukan pengawasan terhadap mata uang, berlaku sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan, dan lain sebagainya.³³

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah dan disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yaitu bank diartikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit ataupun bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Perbankan adalah lembaga yang mempunyai peran utama dalam pembangunan suatu Negara. Peran ini terwujud dalam fungsi bank sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*), yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.³⁴

Segala kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank akan selalu berkaitan dengan komoditas, diantaranya adalah:

1. Memindahkan uang
2. Menerima dan membayarkan kembali uang tersebut ke rekening koran
3. Mendiskonto surat wesel, surat order maupun surat berharga lainnya
4. Membeli dan menjual surat-surat berharga

³³ A. Abdurrachman, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003, hlm.80

³⁴ Erna Chotidjah dan Aris Prio Agus Santoso, *Pengantar Hukum Perbankan di Indonesia*, Pustaka Baru Press, 2022, hlm.3-4

5. Membeli dan menjual cek, wesel dan kertas dagang
6. Membeli jaminan bank.

2. Pengertian Bank Syari'ah

Istilah lain yang digunakan untuk menyebutkan Bank Islam adalah Bank Syari'ah, namun secara teknis kata Islam dan Syari'ah mempunyai pengertian yang sama. Bank Syari'ah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip ekonomi islam. Berdasarkan prinsip operasionalnya Bank Syari'ah adalah bank yang dalam operasionalnya pmenerapkan aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara Bank dengan pihak lain baik dalam hal untuk penyimpanan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan Perbankan lainnya.³⁵

Bank Syari'ah adalah bank yang menjalankan prakteknya sesuai dengan prinsip syari'ah. Perbankan Syari'ah adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syari'ah (hukum) Islam. Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut atau meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram.

Bank Syari'ah merupakan bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga (riba), Bank Syari'ah adalah bank yang beroperasi dengan prinsip syari'ah dengan tata cara operasionalnya mengacu

³⁵ Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm.5

pada ketentuan Al-Quran dan Hadist, atau dengan kata lain Bank Syari'ah merupakan bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip Islam, bank yang mengikuti ketentuan Syari'ah Islam khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam.³⁶

Pada dasarnya bank syari'ah memiliki prinsip yang menghendaki semua dana yang diperoleh dalam sistem perbankan syari'ah dikelola dengan integritas tinggi dan sangat hati-hati. Usaha pembentukan sistem perbankan syari'ah ini didasari oleh ketentuan agama mengenai larangan dalam agama islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram, dimana hal ini tidak dijamin oleh sistem perbankan konvensional. Sejarah perbankan syari'ah pertama kali muncul di Mesir pada tahun 1963. Sedangkan di Indonesia sendiri perbankan syari'ah baru lahir pada tahun 1991 dan secara resmi dioperasikan pada tahun 1992. Berbagai prinsip perbankan syari'ah telah diterapkan dengan aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang sesuai dengan syari'ah.

Bank Syari'ah terdiri dari Bank Umum Syari'ah (BUS), Unit Usaha Syari'ah (UUS) serta Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah (BPRS) yang melakukan kegiatan usaha yang sama. BUS adalah bank syari'ah yang kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Unit usaha

³⁶ Amir Mahmud dan Rukmana, Bank Syari'ah Teori, Kebijakan dan Studi Empiris di Indonesia, Erlangga, Jakarta, 2010, hlm.9

Syari'ah (UUS) adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu/atau unit syari'ah. Sedangkan BPRS adalah bank syari'ah yang dalam melaksanakan kegiatan usahanya tidak memberi jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Perbankan Syari'ah atau perbankan islam adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariat (hukum) islam. Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram, dimana hal ini tidak dapat dijamin oleh sistem perbankan konvensional.

Pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah disebutkan bahwa Bank Syari'ah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Syari'ah. Menurut jenisnya Bank Syari'ah terdiri atas Bank Umum Syari'ah, (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah (BPRS).

Bank Umum Syari'ah (BUS) adalah bank Syari'ah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah (BPRS) adalah Bank Syari'ah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Sedangkan Unit Usaha Syari'ah yang selanjutnya disebut UUS adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu Syari'ah dan/atau unit Syari'ah.³⁷

Prinsip-prinsip yang berlaku pada Bank Syari'ah adalah sebagai berikut:

- a) Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*)
- b) Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*)
- c) Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*)
- d) Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*)
- e) Pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*)

E. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pembiayaan

Dalam sistem hukum perjanjian kita menganut suatu azas kebebasan berkontrak hal itu dapat disimpulkan dari pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak,

³⁷ Akhmad Mujahidin, Hukum Perbankan Syari'ah, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm.16

atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Berdasarkan pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, maka setiap perjanjian yang dibuat secara tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, maka perjanjian baik secara lisan atau tertulis yang dibuat oleh para pihak yang terlibat dalam suatu kegiatan tertentu, akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Suatu perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dengan secara sah menurut aturan yang berlaku, akan menimbulkan suatu akibat yaitu adanya suatu hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat secara langsung dalam perjanjian, dapat disebut juga sebagai subjek-subjek Perikatan yang disatu pihak sebagai Kreditur dan dilain pihak sebagai Debitur hal itu sebagaimana dijelaskan Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi sebagai berikut : “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”.

Adapun maksud dari pasal tersebut yaitu perkataan mengikatkan diri ditujukan pada suatu kewajiban yang harus dipikul atau adanya suatu kesnaggupan untuk melakukan sesuatu, sedangkan maksud minta ditetapkan suatu janji ditujukan pada suatu perolehan hak-hak atas sesuatu atau dapat dikatakan dapat menuntut sesuatu hal. Oleh karena itu kiranya sudah semestinya suatu perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian, hanya berlaku terhadap pihak-pihak atau orang-orang yang mengadakan

perjanjian itu sendiri, hal itu sebagaimana dikemukakan oleh R. Subekti sebagai berikut : Suatu perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian-perjanjian mempunyai dua sudut kewajiban-kewajiban (*obligations*) yaitu dipikul oleh suatu pihak dan hak-hak atau manfaat yang diperoleh lain pihak, yaitu hak-hak untuk menuntut dilaksanakannya sesuatu yang disanggupi dalam perjanjian itu.³⁸

Berdasarkan uraian tersebut di atas sudah jelas dalam suatu perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak disatu pihak bisa menimbulkan hak dan dilain pihak menimbulkan kewajiban termasuk perjanjian pembiayaan konsumen.

Adapun yang menjadi hak debitur yaitu dapat memperoleh sejumlah uang sesuai hasil kesepakatan dengan Kreditur, yang nantinya uang tersebut dapat dipergunakan untuk pembelian suatu barang untuk kebutuhan hidupnya dan modal usaha. Selain memiliki hak, Debitur juga dibebani suatu kewajiban yaitu Debitur harus menyerahkan suatu jaminan tertentu sesuai dengan bentuk perjanjian yang telah disepakati serta Debitur harus senantiasa membayar cicilan atau angsuran biaya yang telah dipinjamnya dari Kreditur dengan tepat waktu. Jadi dalam hal ini pihak Debitur mempunyai suatu hak untuk memperoleh sejumlah uang sesuai dengan apa yang telah disepakatinya, serta dilain pihak dibebani juga suatu kewajiban

³⁸ Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, hlm.1

untuk menyerahkan jaminan benda serta harus melunasi semua hutangnya walaupun dengan angsuran.³⁹

Pada perjanjian pembiayaan konsumen bagi pihak konsumen yang berkedudukan sebagai debitur dibebani suatu hak dan kewajiban yang harus senantiasa diperhatikan. Adapun yang menjadi hak konsumen (debitur) yaitu dapat memperoleh sejumlah uang sesuai hasil kesepakatan dengan perusahaan pembiayaan konsumen (kreditur). Yang nantinya uang tersebut dapat dipergunakan untuk pembelian suatu barang untuk kebutuhan hidupnya.

Selain memiliki hak, konsumen juga dibebani suatu kewajiban yaitu konsumen (debitur) harus menyerahkan suatu jaminan tertentu sesuai dengan bentuk perjanjian yang telah disepakati serta konsumen (debitur) harus senantiasa membayar cicilan tepat waktu.

F. Wanprestasi dan Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan

Secara etimologi wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yaitu *wanpretatie* atau *moratoir* dalam bahasa Perancis yang berarti kealpaan atau kelalaian dalam memenuhi janji. Menurut J. Satrio, wanprestasi adalah “keadaan debitur yang tidak memenuhi kewajibannya karena ia lalai, dan karenanya tidak terpenuhinya kewajiban tersebut dapat dipersalahkan kepadanya.”

³⁹ Fuady, Munir, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm.209

Menurut M. Yahya Harahap, pengertian wanprestasi adalah “pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.”⁴⁰ Seseorang dikatakan wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan apabila ia telah lalai atau tidak melakukan apa yang disepakati. Dikatakan wanprestasi, dalam hal debitur terlambat membayar premi dari jadwal waktu yang telah ditentukan atau sama sekali tidak membayar premi yang telah diperjanjikan.

Wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara, yakni bahwa si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Pada praktik di bank, seorang debitur dianggap wanprestasi apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan dalam akad perjanjian yang telah dibuat sebelumnya, dimana kelalaian atau wanprestasi tersebut harus dinyatakan terlebih dahulu secara resmi dalam suatu pernyataan lalai dengan cara memperingatkan (somasi) pihak yang lalai untuk melaksanakan kewajibannya.⁴¹

Berdasarkan putusan Arres 1919, bahwa berbuat atau tidak berbuat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, apabila:⁴²

⁴⁰ M. Yahya Harahap, *segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm.60

⁴¹ Dewi Nurul Mustjari, *Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Pratama Publishing, Yogyakarta, 2012, hlm.144

⁴² *Ibid.*, hlm.148

- 1) Melanggar hak subjektif orang lain
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan, dan
- 4) Bertentangan dengan kepatutan yang ada dalam masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Menurut pendapat Dadan Muttaqien, bahwa unsur-unsur pokok suatu perbuatan dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum adalah:⁴³

- 1) Adanya suatu perbuatan mengabaikan sesuatu yang seharusnya dilakukan.
- 2) Tidak adanya suatu kewajiban kehati-hatian.
- 3) Adanya kerugian bagi orang lain.
- 4) Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian yang timbul.

Dari berbagai uraian definisi yang telah dikemukakan diatas, maka dapat disimpulkan wanprestasi adalah merupakan suatu perbuatan perjanjian yang telah disepakati oleh masing-masing pihak, yang mana perbuatan yang telah diperjanjian tersebut tidak terpenuhi ataupun tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya yang diperjanjikan. Pihak yang melakukan wanprestasi adalah pihak yang tidak memenuhi dan tidak melaksanakan kewajibannya dalam suatu perjanjian yang disepakati para masing-masing pihak, maka pihak yang telah berwanprestasi tersebut dapat dikatakan ingkar janji, cidera janji, lalai (alpa). Pada umumnya, sebab terjadinya wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang nasabah dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu :

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.

⁴³ Ibid., hlm.38

- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi merupakan suatu keadaan ketika debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya karena kesalahannya dan si debitur telah ditegur (disomasi). Adapun bentuk-bentuk wanprestasi, dikelompokkan menjadi 5 (lima) kategori, yaitu:⁴⁴

- 1) Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasinya.
- 2) Debitur memenuhi sebagian prestasinya.
- 3) Debitur terlambat didalam melakukan prestasinya.
- 4) Debitur keliru didalam melaksanakan prestasinya.
- 5) Debitur melaksanakan sesuatu yang dilarang di dalam akad.

Apabila terjadi salah satu atau beberapa peristiwa cidera janji atau wanprestasi seperti hal diatas yang dilakukan oleh nasabah, maka biasanya pihak bank menempuh jalan :

1. Menarik dana dan sejumlah uang yang harus dibayar berdasarkan akad perjanjian menjadi jatuh tempo dan harus dibayar seketika, tanpa pemberitahuan lebih lanjut dan tanpa perlu adanya putusan dari pengadilan.
2. Melakukan upaya hukum untuk melaksanakan hak bank dalam akad perjanjian, tidak terbatas pada pengambilan pelunasan, melakukan eksekusi jaminan serta upaya-upaya hukum lainnya untuk kepentingan pelunasan kredit.

⁴⁴ Dewi Nurul Mustjari, Op. Cit., hlm. 186

Suatu perjanjian yang dibuat harus memenuhi syarat-syarat yang sebagaimana disebutkan di dalam pasal 1320 KUHPerdara dan kemudian perjanjian tersebut disepakati para pihak maka perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sebagaimana yang dimaksud pasal 1338 KUHPerdara. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan maka dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi, baik secara alpa atau lalai atau ingkar janji.

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjkannya, maka dikatakan debitur meakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.⁴⁵

Di Pengadilan, Kreditor harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditor telah melepaskan haknya, dan kelalaian kreditor.⁴⁶ Terhadap kelalaian atau kealpaan orang yang berhutang (orang yang berhutang atau debitur sebagai

⁴⁵ R. Subekti, *Op.cit*, hlm.45

⁴⁶ *Ibid*

pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:⁴⁷

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan risiko
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.⁴⁸

Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu mengajukan tuntutan adanya harus dapat diduga akan terjadinya kerugian dan juga besarnya kerugian. Sedangkan dalam syarat yang kedua, yaitu antara wanprestasi dan kerugian harus mempunyai hubungan klausal, jika tidak, maka kerugian itu tidak harus diganti. Kreditur yang menuntut ganti rugi harus mengemukakan

⁴⁷ Yahta Harahap, *Op.Cit*, hlm.56

⁴⁸ *Ibid*

dan membuktikan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi yang mengakibatkan timbulnya kerugian pada kreditur. Berdasarkan Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, debitur dapat melepaskan dirinya dari tanggung jawabnya jika debitur dapat membuktikan bahwa tidak terlaksananya perikatan disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga dan tidak dapat dipersalahkan kepadanya.⁴⁹

Penetapan suatu pihak melakukan wanprestasi adalah dalam perjanjian, yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditetapkan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah ditangan si penjual, maka prestasi tadi tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya dalam jual beli barang yang belum berada di tangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.⁵⁰

Cara memperingatkan seorang debitur agar jika tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk dalam Pasal 1238 KUHPerduta yaitu: “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau

⁴⁹ *Ibid*

⁵⁰ *Ibid*

dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan perlihan resiko.⁵¹

⁵¹ *Ibid*

BAB III

PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KEPEMILIKAN ASET DENGAN AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH

Musyarakah Mutanaqishah ialah sebuah produk dalam pembiayaan pada instansi keuangan atau perbankan syariah yang menerapkan sebuah prinsip dengan model syirkah '*inan* yang menerangkan bahwa suatu pengurangan dalam posisi modal (*hishashah*) oleh seorang atau salah satu dari *syarik* (mitra) yaitu Bank yang disebabkan dari pelaksanaan pembelian atau dalam pengalihan komersil secara berangsur-angsur atau bertahap (*naqlul hishah bil 'iwadh mutanaqisah*) terhadap *syarik* (mitra) atau nasabah yang lain. Berikut adalah daftar tabel

Tabel 1
Tabel Kasus Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

No	Tahun	Jumlah Kasus	Keterangan
1	2021	5	Pembayaran Macet
2	2022	3	Pembayaran Macet
3	2023	2	Pembayaran Macet

A. Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Aset Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia

Bank Syariah Indonesia mempunyai beberapa produk pembiayaan yang dapat membantu perekonomian masyarakat salah satunya yaitu pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah*. Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* tersebut dikelola berdasarkan prinsip Syari'ah.

Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* merupakan kerjasama antara bank dengan nasabah untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya, sedangkan kerugian ditanggung semua pemilik dana/modal berdasarkan bagian dana/modal masing-masing.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Cabang Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu, perjanjian merupakan suatu hubungan antara dua pihak yang menimbulkan perikatan. Pihak yang satu dapat menuntut realisasi dari apa yang diperjanjikan oleh pihak lain dan dapat menuntutnya di depan hakim jika tuntutan dari apa yang diperjanjikan itu tidak dipenuhi secara sukarela.⁴¹

Dalam pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah*, nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan per bulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan di lengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan yang telah ditentukan dalam pembiayaan syariah.⁴²

⁴¹ Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh , *Wawancara* 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB

⁴² Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh , *Wawancara* 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya dalam artian nasabah dinyatakan lalai dengan kewajiban sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Wanprestasi atau kelalain seorang nasabah dapat berupa 4 jenis, yaitu :⁴³

1. Debitur tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Debitur melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sesuai.
3. Debitur melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Untuk menentukan nasabah wanprestasi sudah tertuang didalam perjanjian pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah*. Sebelum dilakukan proses pencairan dana, terlebih dahulu telah dilakukan kesepakatan antara bank dan nasabah melalui penandatanganan perjanjian pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* dengan dibubuhi materai 10000 (sepuluh ribu). Nasabah dinyatakan wanprestasi diatur dalam Pasal 8 Perjanjian Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* tentang Kelalaian yang berbunyi “Bank berhak untuk menuntut atau menagih pembayaran angsuran atau kewajiban lain yang terhutang oleh Nasabah kepada Bank berdasarkan perjanjian ini secara sekaligus dan seketika tanpa teguran lebih dahulu atau lebih lanjut dari Bank.”⁴⁴

⁴³ Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh , *Wawancara* 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB

⁴⁴ Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh , *Wawancara* 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB

Dalam perjanjian Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* nasabah mengalami wanprestasi dalam bentuk melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.⁴⁵

Berdasarkan penelitian dan wawancara di Kantor Otoritas Jasa Keuangan perjanjian pembiayaan dengan akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia merupakan akad kerja sama antara Bank dan Nasabah dengan tujuan nasabah ingin menambah barang atau asset, di Bank Syariah Indonesia prosedur akad *Musyarakah Mutanaqishah* ialah nasabah harus memberikan penjelasan mengenai tujuan pengambilan pembiayaan, objek yang akan di biyai, serta jangka waktu dan kemampuan bayar nasabh, kemudian Bank akan memberikan pilihak akad sehingga nasabah bisa memilih akad *Musyarakah Mutanaqishah*. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* ini hanya disalurkan untuk pembelian barang yang tidak melanggar hukum syariah.⁴⁶

Bank Syariah Indonesia menyatakan Nasabah wanprestasi dengan somasi tersimpul dalam perikatan itu sendiri yang artinya perikatan yang mungkin terjadi jika pihak-pihak menentukan terlebih dahulu saat adanya kelalaian dari *debitur* didalam suatu perjanjian, itu telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari

⁴⁵ Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh , *Wawancara* 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB

⁴⁶Geubrina, *Staff Departemen Pengawasan Bank Syari'ah*, Kantor Otoritas Jasa Keuangan, *Wawancara*, 27 Mei 2024, Jam 14.30 WIB

perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan *debitur* harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.⁴⁷

Bentuk wanprestasi Dalam perjanjian Pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* adalah melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.⁴⁸

B. Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Aset Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia

Dalam penyaluran dana, tentu ada nasabah yang tidak melakukan pembayaran angsuran dengan tepat waktu atau disebut dengan pembiayaan bermasalah. Oleh karena itu bank tentu akan berusaha melakukan penagihan kepada nasabah dengan alasan menghindari risiko pembiayaan macet. Upaya bank dalam menghindar adanya pembiayaan macet adalah dengan menggunakan aturan kesepakatan berdasarkan perjanjian yang dilaksanakan pada saat akad.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Cabang Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu, ada beberapa faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan asset kepemilikan rumah yang dilakukan pihak nasabah sehingga munculnya pembiayaan bermasalah yang menyebabkan adanya panggilan melalui surat peringatan, diantaranya:

⁴⁷Geubrina, *Staff Departemen Pengawasan Bank Syari'ah*, Kantor Otoritas Jasa Keuangan, *Wawancara*, 27 Mei 2024, Jam 14.30 WIB

⁴⁸Geubrina, *Staff Departemen Pengawasan Bank Syari'ah*, Kantor Otoritas Jasa Keuangan, *Wawancara*, 27 Mei 2024, Jam 14.30 WIB

1. Kondisi ekonomi nasabah, ekonomi nasabah mengalami penurunan sehingga menyebabkan sumber bayar tidak mencukupi untuk membayar kewajiban kepada bank.
2. Nasabah, jika pada saat pengajuan pembiayaan nasabah memberikan informasi pekerjaan dengan menjalankan usaha. Salah satu faktor mengalami kebangkrutan dalam menjalankan usahanya. Kebangkrutan disebabkan oleh berbagai faktor seperti krisis ekonomi atau produksi usaha gagal dalam pemasaran.
3. Sangat lemahnya kemampuan nasabah untuk membayar kewajiban utangnya, kemauan ini biasanya disebabkan karena permohonan yang diajukan dalam jumlah besar dan tidak sebanding dengan kebutuhannya, sehingga waktu pembayaran debitur tidak mampu menutupi margin *mark up* dan modal pokoknya.

Selain kondisi ekonomi nasabah, sangat lemahnya kemampuan nasabah untuk membayar kewajiban utangnya.

Ada beberapa faktor intern bank yang menyebabkan pembiayaan bermasalah yaitu: ⁴⁹

1. Pengawasan bank setelah pembiayaan diberikan tidak memadai.
2. Bank tidak mempunyai perencanaan pembiayaan yang baik dan pejabat bank, baik yang melakukan analisis pembiayaan maupun yang terlibat dalam keputusan pembiayaan, mempunyai kepentingan pribadi terhadap usaha/proyek yang dimintakan pembiayaan oleh calon nasabah.

⁴⁹ Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh, *Wawancara* 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB

3. Pihak analisis kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya.
4. Kurang baiknya pemahaman atas informasi dan objek yang diajukan oleh nasabah.
5. Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah.
6. Kesalahan setting fasilitas pembiayaan.
7. Perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada ekonomi nasabah.
8. Proyeksi penjualan terlalu optimis.
9. Lemahnya supervisi dan monitoring.

Selain faktor intern bank, faktor intern nasabah juga menjadi pemicu pembiayaan bermasalah yaitu:⁵⁰

- 1) Karakter nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya)
- 2) Nasabah mau membayar tapi tidak memiliki kemampuan
- 3) Terjadi bencana alam

Berdasarkan penelitian dan wawancara di Kantor Otoritas Jasa Keuangan, faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan asset kepemilikan rumah karena kondisi ekonomi debitur mengalami penurunan dan kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran selalu bermasalah. Selain itu, faktor ekstern bank dan nasabah juga menjadi salah satu penyebab terjadinya wanprestasi dalam pembiayaan,

⁵⁰Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh, *Wawancara* 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB

yaitu terjadinya musibah yang tak terduga yang dialami oleh nasabah, sehingga pembiayaan mengalami kemacetan dan bermasalah.⁵¹

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Apri nasabah Bank Syariah Indonesia, penyebab terjadinya pembiayaan mengalami kemacetan dan bermasalah karena pemasukan mengalami penurunan dan tidak stabil serta faktor ekonomi yang tidak mampu menutupi beban kewajiban untuk membayar pembiayaan kepada pihak bank.⁵²

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Amri nasabah Bank Syariah Indonesia, penyebab terjadinya pembiayaan mengalami kemacetan dan bermasalah karena kondisi ekonomi mengalami penurunan, pendapatan yang di dapat tidak sesuai. Bahkan lebih besar pengeluaran untuk kebutuhan sehari dari pada pemasukan. Sehingga kewajiban ke bank mengalami masalah.⁵³

C. Upaya Apa Ditempuh Dalam Penyelesaian Wanprestasi Pembiayaan Aset Kepemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia

Fungsi bank Syari'ah sebagai lembaga *intermediary* dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat dan fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah tersebut, bank syari'ah menanggung resiko pembiayaan. Hal itu dijelaskan kembali dalam Undang-Undang Pasal 37 ayat (1) Tentang Perbankan Syari'ah yang menyatakan bahwa penyaluran dana berdasarkan prinsip syari'ah oleh bank syari'ah dan UUS mengandung resiko kegagalan

⁵¹Geubrina, *Staff Departemen Pengawasan Bank Syari'ah*, Kantor Otoritas Jasa Keuangan, Wawancara, 27 Mei 2024, Jam 14.30 WIB

⁵²Apri, *Nasabah Bank Syariah Indonesia*, Wawancara, 30 Mei 2024, Jam 14.00 WIB

⁵³Amri, *Nasabah Bank Syariah Indonesia*, Wawancara, 31 Mei 2024, Jam 15.00 WIB

atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga berpengaruh terhadap kesehatan bank syari'ah dan UUS. Resiko bagi bank syari'ah dalam pemberian fasilitas pembiayaan adalah tidak kembalinya pokok pembiayaan dan tidak dapat imbalan, ujah atau bagi hasil sebagaimana telah disepakatai dalam akad pembiayaan antara bank syari'ah dan nasabah penerima fasilitas.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Cabang Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu, apabila terdapat nasabah yang wanprestasi, pertama bank akan melakukan penanganan melalui *tale collection* yaitu pemberitahuan untuk mengingatkan nasabah membayar angsurannya, *tale collection* biasa dilakukan ketika nasabah mengalami kolektibilitas mulai dari 1 hari sampai dengan 30 hari dan *tale collection* terhadap nasabah dapat dilakukan via telepon langsung atau SMS. Kedua, *field collection* yaitu pihak bank langsung mengunjungi tempat kediaman nasabah untuk memberikan Surat Peringatan (SP) karena nasabah tidak dapat dihubungi atau nasabah tidak juga memenuhi kewajibannya setelah pemberitahuan melalui *tale collection*. Surat Peringatan akan diberikan tiga kali selama tiga minggu untuk memenuhi keadaan wanprestasi. Selanjutnya nasabah akan diminta mendatangi bank untuk melakukan langkah restrukturisasi apabila nasabah masih memiliki kemampuan untuk mengasur kewajibannya kepada bank. Nasabah dapat juga menjual objek jaminan dengan sukarela yaitu penjualan dibawah tangan. Apabila nasabah tidak juga melakukan pembayaran atas kewajibannya, maka bank melalui ketentuan hukum melakukan penyitaan terhadap agunan yang kemudian dilelang untuk

melunasi kewajiban nasabah Penyitaan ini dilakukan untuk mengamankan asset sebagai jaminan atas utang yang belum dilunasi nasabah.⁵⁴

Berdasarkan penelitian dan wawancara di Kantor Otoritas Jasa Keuangan, upaya yang ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi dalam pembiayaan yang bermasalah dapat dilakukan penyelamatan pembiayaan oleh pihak bank yang dicantumkan dan dituangkan dalam akad. Penyelamatan kredit dapat berupa:

- a) *Rescheduling* (penyelamatan kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian pembiayaan yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu pembiayaan yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu pembiayaan termasuk tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan pembiayaan.
- b) Melalui *Reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan seluruh persyaratan perjanjian yang tidak hanya terbatas pada perubahan angsuran dan atau jangka waktu pembiayaan saja. Tetapi perubahan pembiayaan tersebut tanpa memberikan tambahan pembiayaan atau memberikan konversi atas seluruh atau sebagian dari pembiayaan menjadi *equality* perusahaan.
- c) *Restructuring* (penataan kembali), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian pembiayaan atau pemberian

⁵⁴ Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh, *Wawancara* 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB

tambahan pembiayaan atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian pembiayaan perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atau *Reconditioning*. Perubahan persyaratan pembiayaan antara lain meliputi :

1. Penambahan fasilitas pembiayaan bank
2. Konversi akad pembiayaan
3. Konversi pembiayaan menjadi surat berharga Syari'ah berjangka waktu menengah dan/atau
4. Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur.

Penyelesaian yang dilakukan dengan 3 cara tersebut memungkinkan pembiayaan diselamatkan tidak hilangnya dana pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah* yang diberikan. Kepada debitur yang melakukan wanprestasi yang bukan disebabkan karena *Force Majure* pada tahap kualitas macet maka penanganan banyak ditekankan melalui upaya yang lebih bersifat pemakaian lembaga hukum, diantaranya:

1. Melalui Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara.
2. Melalui Badan Peradilan.
3. Melalui Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Upaya penyelamatan dan penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut apabila dikaitkan dengan ketentuan dari Pasal 7 butir (c) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Jo Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

tentang Perbankan dikemukakan bahwa melakukan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan pembiayaan berdasarkan prinsip Syari'ah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Pada dasarnya, perbankan memiliki kesamaan tujuan pada penyelamatan atas pembiayaan bermasalah yang tergambar dari konsep awal yang sama-sama didasari pada konsep kehati-hatian. Hanya pada perbankan Syari'ah apabila pada pembiayaan bermasalah dengan pola bagi hasil, wanprestasi yang terjadi betul-betul oleh kondisi keadaan memaksa (*Force Majeure*) maka kerugian ditanggung berdasarkan sebagaimana yang tercantum pada akad perjanjian dan penyelesaian dilakukan di luar pengadilan.⁵⁵

⁵⁵ Geubrina, *Staff Departemen Pengawasan Bank Syari'ah*, Kantor Otoritas Jasa Keuangan, Wawancara, 27 Mei 2024, Jam 14.30 WIB

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian diatas, sebagai rangkaian akhir penutup dari skripsi ini, maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut;

1. Bentuk wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan aset kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia adalah melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan dan melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
2. Faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan aset kepemilikan rumah dengan akad musyarakah mutanaqishah di Bank Syariah Indonesia adalah kondisi ekonomi nasabah mengalami penurunan, sangat lemahnya kemauan nasabah untuk membayar utang, bank tidak mempunyai perencanaan kredit yang baik, pejabat bank, baik yang melakukan analis pembiayaan maupun yang terlibat dalam pemutusan pembiayaan, mempunyai kepentingan pribadi terhadap usaha/proyek yang dimintakan pembiayaan oleh calon nasabah, dan terjadinya musibah yang tak diduga-duga.
3. Upaya apa yang ditempuh dalam penyelesaian wanprestasi yang terjadi yaitu dengan melakukan *Rescheduling* (penyelamatan kembali),

Reconditioning (persyaratan kembali), dan *Restructuring* (penataan kembali).

B. Saran

Mengacu pada kesimpulan yang telah diuraikan diatas, maka dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Diharapkan Bank Syariah Indonesia dalam melaksanakan pelaksanaan perjanjian harus benar-benar teliti terhadap berkas pengajuan yang dilampirkan oleh pihak nasabah dan pelaksanaan pembiayaan dilakukan dengan waktu yang semaksimal mungkin sehingga penyelesaian perjanjian pembiayaan tidak terjadi kendala.
2. Diharapkan dalam menetapkan hak bank dan kewajiban kepada nasabah lebih terperinci dan dapat di jelaskan secara detail sebelum akad dilakukan agar tidak terjadinya gagal bayar yang dilakukan oleh debitur.
3. Diharapkan kepada Bank Syariah Indonesia agar dapat melakukan upaya penyelesaian-penyelesaian wanprestasi yang terjadi melalui musyawarah dan melakukan pengamatan terhadap kondisi dari *debitur*.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Abdulkadir Muhammad dan Rilda Muniarti, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994
- A.Abdurrachman, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006
- Adesy Fordebi, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007
- Amir Mahmud dan Rukmana, *Bank Syariah Teori, Kebijakan dan Studi Empiris di Indonesia*, Jakarta: Erlangga, 2010
- Antonia, Syafi'i.M, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*,Gema Insani, Jakarta, 2001
- A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010
- Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, Raja Grafindo Persada, 2016
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Dewi Nurul Mustjari, *Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Pratama Publishing, Yogyakarta, 2012
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga*, Jakarta, Balai Pustaka, 2005

- Erna Chotidjah dan Aris Prio Agus Santoso, *Pengantar Hukum Perbankan di Indonesia*, Pustaka Baru Press, 2022
- Fransisca Claudya Mewoh, dkk, *Analisis Kredit Macet*, Jurnal Administrasi Bisnis, Jakarta, 2012
- Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Fuady, Munir, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991
- Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013
- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2007
- Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Pres, Yogyakarta, 2017
- Isra, *Sistem Keuangan Islam Prinsip dan Operasional*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015
- Kansil CST, *Modul Asas Hukum Perdata , Pradya paramita, Jakarta, 2000.*
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2015
- , *Analisis Laporan Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008
- Malayu S P Hasibuan., *Dasar-Dasar Perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2005
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2014

P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia, Edisi Pertama*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2015

Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016

Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989

Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

-----, *Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2017

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012

Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002

Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, PT Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 2019

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

C. Jurnal

Andi Iswandi, *Maslahat Memelihara Harta Dalam Sistem Ekonomi Islam*, Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar'I, No.1, 2014

Jamal Wiwoho, *Peran Lembaga Keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank Dalam Memberikan Distribusi Keadilan Bagi Masyarakat*, Masalah-Masalah Hukum, No.1, 2014

D. Website/Internet

www.legalakses.com“orang yang tidak cakap Melakukan Perbuatan Hukum” diakses tgl 2 Juni 2024, pukul 20.00 WIB

LAMPIRAN



Foto bersama Bapak Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh , *Wawancara* 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB



Foto Bersama dengan Ibu Melvi, *Debitur* Bank Aceh Syariah, setelah wawancara, 15 Juni 2023, Jam 10.00 WIB

LAMPIRAN



Foto bersama Bapak Dedy Kusnandar Mahfud, *Kepala Cabang* Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Kota Banda Aceh , *Wawancara* 13 Mei 2024, Jam 10.00 WIB



Foto bersama Faradina Putri, *Staff Departemen Pengawasan Bank Syari'ah*, Kantor Otoritas Jasa Keuangan, Wawancara, 27 Mei 2024, Jam 14.30 WIB

