

**ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN PADA PRODUK
GRIYA SYARIAH AKAD MURABAHAH
BERDASARKAN FATWA DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005
PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PEKALONGAN**

TUGAS AKHIR

Diajukan Kepada STAIN Pekalongan
Dalam Rangka Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md)
Di Bidang Ilmu Perbankan Syariah



Oleh:

DEWI RATNA AULIYA
NIM. 2012113060

ASAL BUKU INI :	Penulis
PENERBIT/HARGA :	
TGL. PENERIMAAN :	02-03-2017
NO. KLASIFIKASI :	TAD-3PBS 17-066 AUL-a
NO. INDUK :	17TA1712066-00

**PROGRAM STUDI DIII PERBANKAN SYARIAH
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PEKALONGAN**

2016

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir yang berjudul “ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN PADA PRODUK GRIYA SYARIAH AKAD MURABAHAH BERDASARKAN FATWA DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PEKALONGAN” adalah benar-benar karya ilmiah yang dibuat oleh penulis sendiri dan tidak berisi materi yang pernah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 17 November 2016

Yang Menyatakan



Dewi Ratna Auliya

NIM 2012113060

Marlina, M.pd
Perum Pisma Griya Asri Blok A No. 5 Denasri Kulon
Batang

NOTA PEMBIMBING

Lampiran : 3 (tiga) eksemplar
Hal : Naskah Tugas Akhir
Sdr . Dewi Ratna Auliya

Pekalongan, 8 November 2016

Kepada Yth.
Bapak Ketua STAIN Pekalongan
c/q. Ketua Jurusan Syariah
Di-
PEKALONGAN

Assalamualiakum Wr.Wb.

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : DEWI RATNA AULIYA
NIM : 2012113060
Program Studi : D3 PERBANKAN SYARIAH
Judul : ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN PADA PRODUK GRIYA SYARIAH AKAD MURABAHAH BERDASARKAN FATWA DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PEKALONGAN

Dengan ini kami mohon Tugas Akhir Saudara tersebut dapat segera diujikan(dimunaqosahkan).

Demikian, harap menjadi perhatian dan disampaikan terimakasih.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Pembimbing



Marlina, M.pd
NIP. 19820530 200501 2 001



**KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PEKALONGAN**

Alamat : Jl. Kusuma Bangsa No.9 51114 Telp. (0285) 412575-412572 Fax. 423418
Website : www.stain-pekalongan.ac.id / E-mail : info@stain-pekalongan.ac.id

PENGESAHAN

Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Pekalongan
mengesahkan Tugas Akhir saudara :

Nama : **DEWI RATNA AULIYA**
NIM : **2012113060**
Judul TA : **ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN PADA PRODUK
GRIYA SYARIAH AKAD MURABAHAH BERDASARKAN
FATWA DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 PADA BANK
SYARIAH MANDIRI CABANG PEKALONGAN**

Yang telah diujikan pada hari Kamis tanggal 17 November 2016 dan
dinyatakan berhasil serta diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar
Ahli Madya (A.Md) dalam Ilmu Perbankan Syariah.

Dewan Penguji,

Penguji I

Aenurofik, M.A

NIP. 19820120 201101 1 001

Penguji II

Abdul Hamid, M.A

NIP. 19780629 201101 1 003

Pekalongan, 17 November 2016

Ketua



Dr. H. Ade Dedi Rohayana, M. Ag

NIP. 197101151998031005

PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini penulis persembahkan untuk:

❑ *Ibu dan Ayah tercinta*

(Ibu Nur Kholisoh dan Ayah Zaenudin). Alhamdulillah akhirnya saya bisa menyelesaikan kuliah ini, semua ini tidak terlepas dari peran Ibu dan Ayah yang tidak henti-hentinya memberikan doa, menyayangiku dengan tulus, menjagaku, memotivasiku dan memberikan dukungan dalam setiap langkahku.

❑ *Kakak dan Adik-Adikku tersayang*

(Mbak Anik, Omin, dan Fina). Terima kasih atas dukungan dan doanya kepadaku, semoga kita menjadi anak-anak yang selalu membanggakan kedua orang tua. Amin

❑ *Sahabat-Sahabatku*

(Winda, Fitri, Isti,) yang telah membantu dan memberikan motivasi serta doanya kepadaku.

❑ *Keluarga besar Perbankan Syariah kelas A, B, dan C angkatan 2013 yang telah bersama-sama berjuang dalam menyelesaikan perkuliahan di STAIN Pekalongan.*

❑ *Semua pihak yang telah berpartisipasi dalam penyusunan Tugas Akhir ini, dan segenap civitas akademik STAIN Pekalongan, terima kasih untuk semuanya.*

Almamaterku

Motto

Sukses tidak datang dalam semalam, tetapi sukses merupakan buah dari kegigihan, kerja keras dan kesabaran

ABSTRAK

Nama : Dewi Ratna Auliya
NIM : 2012113060
Judul Tugas Akhir : Analisis Eksekusi Jaminan pada Produk Griya Syariah Akad Murabahah Berdasarkan Fatwa DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan.

Pembiayaan macet terjadi karena pembiayaan yang debiturnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan atau debitor tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Untuk mengatasi hal tersebut perlu adanya penyelamatan pembiayaan bermasalah dan apabila nasabah tidak mampu lagi dalam melunasi kewajibannya, setelah adanya upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah, maka langkah akhir yang harus diambil oleh bank yaitu dengan mengeksekusi jaminan nasabah. Sebagai bank yang berlandaskan syariat Islam bank syariah dalam melakukan penanganan pembiayaan bermasalah termasuk dalam mengeksekusi jaminan, harus berpedoman pada fatwa DSN MUI demi terwujudnya kemaslahatan bersama salah satunya yaitu fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah yang sudah tidak mampu bayar. Tujuan dari Tugas Akhir ini adalah untuk mengetahui kondisi pembiayaan macet pada produk griya syariah akad murabahah di BSM Cabang Pekalongan dan untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi jaminan pada produk griya syariah di BSM Cabang Pekalongan apakah sesuai dengan fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 atau tidak.

Jenis penelitian Tugas Akhir ini adalah penelitian lapangan dengan lokasi di BSM Cabang Pekalongan dengan pendekatan kualitatif. Sumber data berupa data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan cara interview dan observasi, sedangkan untuk data sekunder dengan dokumentasi. Adapun metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data deskriptif.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah di BSM Cabang Pekalongan untuk kondisi pembiayaan macet pada produk Griya syariah cukup tinggi dari total 194 nasabah hanya 164 saja yang masuk dalam nasabah lancar sisanya masuk dalam kategori nasabah yang bermasalah dan terdapat dua nasabah yang sampai harus dieksekusi jaminannya. Pelaksanaan eksekusi jaminan berdasarkan fatwa DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 sudah diterapkan dengan baik oleh BSM Cabang Pekalongan kecuali pada poin terakhir yang menyatakan bahwa “apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya”. Jadi apabila nasabah benar-benar tidak mampu melunasi sisa hutangnya dari hasil penjualan jaminan, maka BSM tidak dapat membebaskan hutang nasabah tersebut, tetapi BSM tetap mengupayakan penagihannya kepada nasabah tersebut, sampai hutang itu lunas terbayar.

Kata kunci (keyword) : Eksekusi Jaminan, Griya Syariah, Fatwa DSN MUI

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul **“ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN PADA PRODUK GRIYA SYARIAH AKAD MURABAHAH BERDASARKAN FATWA DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PEKALONGAN”** dari awal sampai akhir tanpa adanya suatu halangan apapun.

Shalawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membawa risalah Islam sehingga dapat menjadi bekal hidup kita baik di dunia dan akhirat.

Tugas Akhir ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan program Diploma Tiga Perbankan Syariah STAIN Pekalongan.

Dalam menyusun Tugas Akhir ini, tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung yang telah membantu hingga penulisan Tugas Akhir ini selesai. Oleh karena itu, pada kesempatan yang baik ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. H. Ade Dedi Rohayana, M.Ag. selaku ketua STAIN Pekalongan, yang telah mengesahkan Tugas Akhir ini.
2. Drs. Ahmad Tubagus Surur, M.Ag. selaku ketua Jurusan Syariah STAIN Pekalongan.
3. H. Ahmad Rosyid, S.E.,M.Si selaku Ketua Prodi DIII Perbankan Syariah STAIN Pekalongan yang selama ini telah memberkan nasihat-nasihat, motivasi, memberikan banyak ilmu tentang Perbankan Syariah.
4. Marlina, M.pd selaku dosen pembimbing yang telah dengan sabar senantiasa memberikan arahan dan bimbingan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

5. Siti Aminah Chaniago, M.Si selaku wali dosen, yang telah menjadi orang tua selama saya duduk di bangku kuliah.
6. Bapak dan Ibu Dosen khususnya dosen program studi DIII Perbankan Syariah yang telah memberikan ilmu kepada saya.
7. Keluargaku tercinta Ibu, Bapak, Kakak, dan Adik serta saudara-saudaraku yang tanpa henti dan lelah memberikan semangat dan selalu mendoakan saya sehingga saya dapat menyelesaikan studi ini dengan baik dan lancar.
8. Teman-teman Prodi DIII Perbankan Syariah yang telah berjuang bersama dalam menjalankan perkuliahan.
9. Semua pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang telah membantu dalam penyelesaian Tugas Akhir ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan RahmatNya kepada mereka sekalian. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, mengingat keterbatasan pengetahuan dan pengalaman penulis. Semoga Tugas Akhir ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pembacanya.

Pekalongan, 17 November 2016

Penulis



Dewi Ratna Auliya
NIM 2012113060

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
DEKLARASI	ii
NOTA PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
PERSEMBAHAHAN	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Penegasan Istilah	10
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan	16
BAB II LANDASAN TEORI	18
A. Konsep Dasar Bank Syariah	18
B. Pembiayaan.....	21
C. Murabahah.....	28
D. Pembiayaan Bermasalah.....	39
E. Alur Proses Eksekusi Jaminan.....	45

F. Jaminan.....	50
G. Fatwa DSN MUI.....	52
H. Kajian Pustaka	55
BAB III GAMBARAN UMUM BANK SYARIAH	
MANDIRI CABANG PEKALONGAN	64
A. Sejarah Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan	64
B. Lokasi Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan.....	66
C. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan	67
D. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan	68
E. Produk-Produk Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan	72
F. Aplikasi Pembiayaan Griya BSM Akad Murabahah di BSM Cabang Pekalongan.....	76
G. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di BSM Cabang Pekalongan	78
BAB IV HASIL PENELITIAN	82
A. Kondisi Pembiayaan Macet pada Produk Griya Syariah dengan Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan.....	82
B. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan pada Produk Griya Syariah dengan Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan Berdasarkan Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005	86
BAB V PENUTUP	95
A. Simpulan.....	95
B. Saran	96
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN 1 : Daftar Wawancara	
LAMPIRAN 2 : Formulir Pemohonan Pembiayaan Konsumtif	

LAMPIRAN 3 : Tabel Angsuran Price Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)

Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan

LAMPIRAN 4 : Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

LAMPIRAN 5 : Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/2005 tentang Penyelesaian

Piutang Murabahah bagi Nasabah tidak Mampu Membayar

LAMPIRAN 6 : Surat Permohonan Survey

LAMPIRAN 7 : Surat Izin penelitian

RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Daftar Jumlah Nasabah Pembiayaan BSM Griya Yang Masih Aktif Sampai Periode 2016.....	3
Tabel 1.2	Tingkat NPF BSM Kantor Cabang Pekalongan	4
Tabel 2.1	Perbedaan antara Bank Syariah dan Bank Konvensional	19
Tabel 4.1	Tingkat NPF BSM Kantor Cabang Pekalongan	83
Tabel 4.2	Daftar Jumlah Nasabah Pembiayaan BSM Griya Yang Masih Aktif Sampai Periode 2016.....	85

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.2	Macam-Macam Murabahah 31
Gambar 2.3	Skema Pembiayaan Murabahah 32
Gambar 3.1	Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan Branch Office (Retail Banking-Micro, Pawning, Business, Consumer)..... 69
Gambar 3.2	Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan Branch Office (Operation, Financing Op., Risk & Recovery, B. Control)..... 70



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan merupakan salah satu agen pembangunan (*agent of development*). Hal ini dikarenakan adanya fungsi utama dari perbankan sebagai lembaga intermediasi keuangan, yaitu lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.¹

Menurut UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.²

Bank syariah berbeda dengan bank konvensional. Perbedaan utamanya terletak pada landasan operasi yang digunakan. Bank konvensional beroperasi berlandaskan bunga, sedangkan bank syariah beroperasi berlandaskan bagi hasil, jual beli, dan sewa. Hal ini didasarkan pada keyakinan bahwa bunga mengandung unsur riba yang dilarang oleh agama Islam. Menurut pandangan Islam, di dalam sistem bunga terdapat unsur ketidakadilan, karena hanya menguntungkan satu pihak saja sedangkan pihak yang satunya dirugikan. Pihak yang diuntungkan yaitu

¹ Muhammad, *Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ghaha Ilmu, 2005), hlm. 78.

² UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

pemilik modal karena bunga pasti diterima oleh pemilik modal, dan besarnya bunga sudah ditetapkan sejak awal tanpa mempertimbangkan untung atau rugi.³

Pembiayaan merupakan salah satu aktivitas bisnis utama perbankan syariah, karena pembiayaan merupakan bagian terbesar sumber penghasilan bagi perbankan. Dalam penyaluran dananya, bank syariah memiliki berbagai jenis pembiayaan seperti pembiayaan dengan sistem bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, pembiayaan dengan sistem sewa-menyewa dalam bentuk ijarah dan *ijarah muntahiyah bittamlik* atau sewa barang yang diakhiri dengan kepemilikan ditangan si penyewa, pembiayaan dengan sistem jual beli dalam bentuk murabahah, salam, dan istishna, dan pembiayaan dengan sistem pinjam-meminjam dalam bentuk al-qardh.⁴

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Bank syariah membeli barang yang diperlukan nasabah, dari pemasok, kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.⁵

Pembiayaan murabahah lebih dominan dibandingkan pembiayaan yang lainnya karena disebabkan beberapa faktor. Dari sisi penawaran bank syariah, pembiayaan murabahah dinilai lebih minim risiko dibandingkan dengan jenis pembiayaan bagi hasil. Selain itu pengambilan yang telah ditentukan diawal juga mempermudah bank dalam memprediksi keuntungan yang akan diperoleh.

³ Djoko Muljono, *Buku Pintar Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Andi, 2015), hlm.5.

⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 42.

⁵ Djoko Muljono, *Buku Pintar Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Andi, 2015), hlm. 143.

Sementara dari sisi permintaan pembiayaan murabahah lebih simpel dibandingkan dengan pembiayaan bagi hasil.⁶

Pembiayaan Griya BSM merupakan salah satu jenis pembiayaan konsumtif dengan akad murabahah yang ada di BSM Cabang Pekalongan. Griya BSM yaitu fasilitas yang disediakan oleh BSM untuk pembiayaan pemilikan rumah tinggal baik untuk pembiayaan rumah baru, rumah *second*, *take over*, dan kavling siap bangun. Berikut ini tabel daftar jumlah nasabah pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan.

Tabel 1.1
Daftar Jumlah Nasabah Pembiayaan BSM Griya Yang Masih Aktif
Sampai Periode 2016

Kolektibilitas	Jumlah Nasabah Pembiayaan Griya BSM
Kolektibilitas 1	164
Kolektibilitas 2	19
Kolektibilitas 3, 4, 5 (NPF)	9
Eksekusi	2
Total Nasabah	194

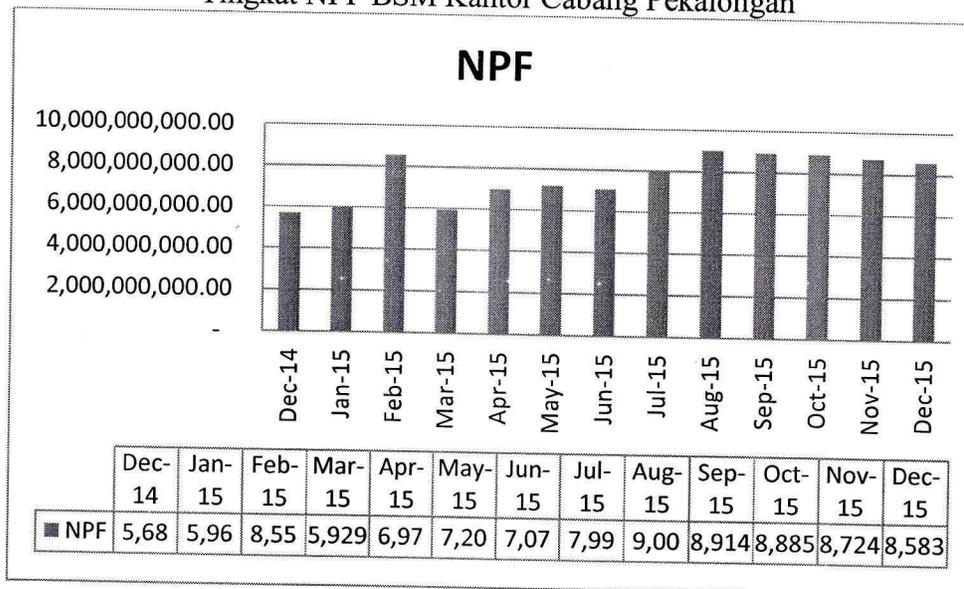
Dari tabel di atas terlihat bahwa Maret 2016 jumlah nasabah pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan yang masih aktif atau yang belum lunas berjumlah 194 nasabah. Dari jumlah tersebut terdapat 164 nasabah yang termasuk dalam kategori nasabah yang lancar, 19 nasabah yang termasuk dalam kategori nasabah yang dalam perhatian khusus, dan 9 nasabah masuk dalam kategori nasabah kurang lancar, diragukan, dan macet (masuk dalam

⁶ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Ekonisia, 2007), hlm. 62.

kategori NPF), sedangkan untuk nasabah yang sampai pada tahap eksekusi lelang jaminan terdapat 2 nasabah.⁷

Pengelolaan pembiayaan perbankan merupakan salah satu indikator keberhasilan dalam mengelola bisnis perbankan. Bank syariah yang dapat mengelola pembiayaannya dengan baik, dapat menghasilkan NPF (*Non Performing Financing*) pada level yang rendah, sehingga dapat memberikan kontribusi laba yang tinggi. Berikut ini tabel tingkat NPF dari bulan Desember 2014 sampai dengan Desember 2015 di BSM kantor cabang Pekalongan.⁸

Tabel 1.2
Tingkat NPF BSM Kantor Cabang Pekalongan



Berdasarkan tabel 1.2 di atas, terlihat bahwa tingkat NPF (*Non Performing Financing*) di BSM Kantor Cabang Pekalongan menunjukkan peningkatan per Januari 2015, angka NPF sebesar 5,96 miliar mengalami kenaikan dibandingkan bulan Desember 2014 yang hanya sebesar 5,68 miliar, dan terus mengalami naik

⁷ Hasil wawancara dengan Bapak M. Fariz A, bagian *Financing Operation*, wawancara dilaksanakan pada hari jumat, 25 Maret 2016 pukul 09.00 WIB.

⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Briyan Prima Susanto, bagian *Account Maintenance*, wawancara dilaksanakan pada hari rabu, 2 Maret 2016 pukul 11.00 WIB.

turun, dan nilai NPF paling tinggi terjadi pada bulan Agustus sebesar 9,0 miliar. Kemudian mengalami penurunan kembali hingga per Desember 2015 tingkat NPF sebesar 8,58 miliar. Nilai NPF pada bulan Desember 2015 lebih rendah dibandingkan bulan November 2015 yang sebesar 8,72 miliar. Tetapi angka NPF per Desember 2015 lebih tinggi dibandingkan dengan bulan Desember tahun 2014. Jadi pada tahun 2015 tingkat NPF Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan mengalami peningkatan dibandingkan dengan tahun 2014. Naik turunnya nilai NPF ini secara umum disebabkan karena kondisi keuangan nasabah, yang dipicu oleh banyak hal diantaranya:

- a. Untuk golongan nasabah wirausahawan atau wiraswasta disebabkan karena kondisi ekonomi nasabah mengalami penurunan, yaitu karena usaha mereka mengalami gangguan sehingga omset mereka mengalami penurunan, hal ini mengakibatkan pembayaran pembiayaan ke BSM Cabang Pekalongan juga terganggu. Sehingga nilai NPF menjadi naik.
- b. Untuk golongan nasabah yang berpenghasilan tetap disebabkan karena adanya *over financing* yaitu keadaan dimana nasabah pembiayaan tersebut mengajukan pembiayaan lagi di Bank lain tanpa sepengetahuan dari pihak BSM Cabang Pekalongan. Sehingga mengakibatkan tingkat pembayaran nasabah ke BSM juga mengalami penurunan.

Sebagian besar nasabah pembiayaan di BSM Cabang Pekalongan adalah berprofesi sebagai wirausahawan atau wiraswasta, dimana usahanya sering mengalami naik turun, terbukti pada bulan Agustus 2015 tingkat NPF BSM Cabang Pekalongan paling tinggi yaitu sebesar 9 miliar, hal ini disebabkan karena

adanya penurunan omset nasabah, dimana usaha mereka mengalami penurunan setelah lebaran. Sehingga mengakibatkan pembayaran ke BSM Cabang Pekalongan juga terganggu dan berdampak pada tingkat NPF BSM Cabang Pekalongan menjadi tinggi.⁹

Nilai NPF yang rendah menunjukkan bahwa Bank tersebut telah berhasil dalam mengelola bisnis perbankan khususnya pembiayaan, sehingga bank-bank berlomba untuk dapat mencapai nilai NPF yang serendah mungkin, termasuk BSM Cabang Pekalongan. NPF (*Non Performing Financing*) adalah upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan melakukan penjualan aset pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah terjadi karena pembiayaan yang debiturnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan atau debitur tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Hal ini jika terus-menerus terjadi maka akan mengakibatkan kerugian bagi bank.

Untuk mengatasi hal tersebut perlu adanya penyelamatan pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah bersifat kasuistis artinya setiap debitur memiliki permasalahan yang berbeda satu sama lain, sehingga pembiayaan bermasalah yang akan diselamatkan juga menggunakan strategi yang berbeda. Namun secara umum strategi penyelamatan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan 3R yaitu *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali), dan *restructuring* (penataan kembali).¹⁰

⁹ Hasil wawancara langsung dengan Bapak Bryan Prima Susanto bagian *Account Maintenance* di BSM Cabang pekalongan, wawancara dilakukan pada hari sabtu, 9 April 2016 pukul 14.15 WIB.

¹⁰ Ahmad Subagyo, *Teknik Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2015), hlm. 88.

Selain itu, salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh calon pembeli (*musytari*) dalam pembiayaan murabahah adalah dengan adanya jaminan/agunan (*dhoman*). Agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah. Jaminan di sini dapat berupa benda bergerak ataupun benda tetap. Untuk benda bergerak dalam pengikatannya menggunakan jaminan fidusia, sedangkan untuk benda tetap dalam hal pengikatannya menggunakan Hak Tanggungan. Dimana jaminan di sini sebagai langkah akhir yang harus diambil oleh bank, apabila nasabah tidak mampu lagi dalam melunasi kewajibannya yaitu dengan mengeksekusi jaminan tersebut. Sebagai bank yang berlandaskan syariat Islam bank syariah dalam melakukan penanganan pembiayaan bermasalah termasuk dalam mengeksekusi jaminan, harus berpedoman pada fatwa DSN MUI demi terwujudnya kemaslahatan bersama.¹¹

Berdasarkan Fatwa DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah yang tidak mampu bayar, dijelaskan bahwa LKS boleh melakukan penyelesaian murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Objek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati
- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan

¹¹ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 99-100.

- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya

Dalam fatwa diatas dijelaskan bahwa LKS boleh melakukan penyelesaian murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan yang telah diatur di dalam isi fatwa tersebut. Dan yang menjadi permasalahan disini adalah apakah LKS atau dalam hal ini BSM Cabang Pekalongan, dalam penyelesaian piutang murabahah dan dalam mengeksekusi jaminan murabahah bagi nasabah yang tidak mampu membayar sesuai dengan fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 ataukah bertolak belakang dengan ketentuan fatwa tersebut.

Dengan mempertimbangkan uraian di atas, maka hal ini menjadi penting dan menarik untuk diteliti dan diketahui bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah dan pelaksanaan eksekusi jaminan produk griya syariah dengan akad murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan berdasarkan pada Fatwa DSN MUI. Jadi, dari latar belakang permasalahan yang telah diuraikan diatas, penulis mengambil judul **“ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN PADA PRODUK GRIYA SYARIAH AKAD MURABAHAH BERDASARKAN FATWA DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PEKALONGAN”**.

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut.

1. Bagaimana kondisi pembiayaan macet pada produk griya syariah akad murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan?
2. Bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan pada produk griya syariah dengan akad murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan berdasarkan fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui kondisi pembiayaan macet pada produk griya syariah akad murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi jaminan pada produk griya syariah dengan akad murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan berdasarkan fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat dalam menambah wawasan atau ilmu bagi penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya mengenai kondisi dan penanganan pembiayaan bermasalah serta pelaksanaan eksekusi jaminan pada produk griya syariah berdasarkan fatwa DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan.

2. Secara Praktis

- a. Diharapkan dapat menjadi wawasan dan pengetahuan bagi masyarakat, agar mengerti kondisi dan penanganan pembiayaan bermasalah serta pelaksanaan eksekusi jaminan pada produk griya syariah akad murabahah berdasarkan Fatwa DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan.
- b. Sebagai bahan kajian bagi para pembaca, para praktisi khususnya bagi mahasiswa jurusan Perbankan Syariah dan Ekonomi Syariah.
- c. Bagi Bank Syariah, dengan adanya penelitian ini diharapkan bank syariah dapat memaksimalkan penanganan agar tidak menyebabkan pembiayaan macet di bank syariah sehingga dapat mengantisipasi dan mengurangi kerugian yang diakibatkan oleh pembiayaan macet.

E. Penegasan Istilah

Untuk mengatasi pengertian dan untuk menghindari kesalahpahaman dalam menafsirkan istilah-istilah yang terdapat dalam judul tugas akhir ini, maka penulis memandang perlu untuk menguraikan secara singkat dari judul “Analisis Eksekusi Jaminan Pada Produk Griya Syariah Akad Murabahah Berdasarkan Fatwa DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan”.

1. Analisis

Analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya.¹² Analisis yang dimaksud dalam penelitian ini adalah penyelidikan yang didalamnya tercakup penyelesaian

¹² Anton M. Moelino, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1998) hlm. 32.

pembiayaan bermasalah dan pelaksanaan eksekusi jaminan murabahah yang ditinjau berdasarkan fatwa DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005.

2. Eksekusi

Eksekusi adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan dan tata lanjutan dalam proses pemeriksaan perkara.¹³ Oleh karena itu eksekusi tiada berkesinambungan dari seluruh proses hukum acara perdata. Maksud eksekusi ini adalah bagaimana cara pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan.

3. Jaminan atau agunan

Jaminan atau agunan adalah jaminan tambahan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan atau UUS, guna jaminan pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.¹⁴

4. Murabahah

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan margin disepakati oleh penjual dan pembeli, dengan pembayaran atas akad murabahah dapat dilakukan secara tangguh atau tunai.¹⁵

5. Griya Syariah

¹³ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Yogyakarta: UII Press, 2010), hlm. 35.

¹⁴ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 100.

¹⁵ Djoko Muljono, *Buku Pintar Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Andi, 2015), hlm. 144.

Merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah/tempat tinggal/apartemen/rukan yang dijual melalui *developer* atau *nondeveloper* dan diperuntukkan bukan untuk usaha, tetapi dapat juga digunakan untuk *take over* dan renovasi.¹⁶

6. DSN (Dewan Syariah Nasional)

Dewan Syariah nasional (DSN) adalah dewan yang dibentuk pada Majelis Ulama Indonesia (MUI) telah memberikan fatwa berkaitan dengan setiap transaksi keuangan yang akan menjadi dasar dan acuan dari penyelenggaraan syariah, agar terjadi ketetapan hukum syariah. Yang berlandaskan Al Qur'an dan Al Hadis serta mempertimbangkan berbagai pendapat para ulama yang ada.¹⁷

7. Bank Syariah Mandiri

Bank Syariah Mandiri adalah lembaga perbankan di Indonesia. Bank ini semula bernama PT Bank Susila Bakti berubah menjadi PT Bank Syariah Sakinah Mandiri, kemudian melalui Akta No. 23 tanggal 8 September 1999 Notaris: Sutjipto, SH nama PT Bank Syariah Sakinah Mandiri diubah menjadi PT Bank Syariah Mandiri.

F. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Cara ilmiah berarti kegiatan

¹⁶ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), hlm. 50.

¹⁷ Djoko Muljono, *Buku Pintar Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Andi, 2015), hlm. 8.

penelitian itu didasarkan pada ciri-ciri keilmuan, yaitu rasional, empiris, dan sistematis.¹⁸

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif yaitu suatu bentuk pengumpulan informasi yang ditemukan dilapangan dengan cara mencatat dan melakukan wawancara. Maksud dalam penelitian ini peneliti memaparkan data hasil penelitian dilapangan yakni tentang Eksekusi Jaminan Pada Produk Griya Syariah Akad Murabahah Berdasarkan Fatwa DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan.

2. Sumber Data

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), maka sumber data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh melalui serangkaian yang diambil secara langsung dari lapangan.¹⁹ Sumber ini diperoleh langsung dari tempat penelitian, melalui observasi dan wawancara (*interview*) langsung.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang diperoleh untuk memberikan penjelasan yang berhubungan dengan pokok permasalahan seperti buku-buku dan referensi lain yang berkaitan

¹⁸ Amos Neolaka, *Metode Penelitian dan Statistik*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2014), hlm.17.

¹⁹ Iskandar, *Metode Penelitian dan Sosial*, (Jakarta: Gaung Persada Press, 2008), hlm. 76.

dengan permasalahan pembiayaan. Sumber data sekunder merupakan data pendukung yang berasal dari buku-buku maupun literatur lain, meliputi

- 1) Dokumen legal yang digunakan BSM Cabang Pekalongan, dokumen terkait eksekusi jaminan,
- 2) Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- 3) Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah
- 4) Fatwa DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu bayar
- 5) Djoko Muljono, *Buku Pintar Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah*. dan lain sebagainya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini bersifat kualitatif, teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Observasi /Pengamatan

Observasi adalah proses pencatatan pola perilaku subjek (orang), objek (benda) atau kejadian yang sistematis tanpa adanya pertanyaan atau komunikasi dengan individu-individu yang diteliti.²⁰ Peneliti melakukan pengamatan secara langsung pelaksanaan eksekusi jaminan murabahah pada pembiayaan bermasalah yang terjadi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan.

²⁰ Burhan Bungin, *Metode Penelitian Sosial: Format-format Kuantitatif dan Kualitatif ...* hlm. 157.

b. Wawancara

Wawancara (*interview*) merupakan proses untuk memperoleh informasi dengan cara tanya-jawab secara tatap muka antara peneliti (sebagai pewawancara dengan atau tidak menggunakan pedoman wawancara) dengan subyek yang diteliti.²¹ Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan cara wawancara langsung baik secara terstruktur maupun bebas dengan pihak BSM Cabang Pekalongan. Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara kepada Bapak Bryan Prima Susanto selaku *Account Maintenance* dan Ibu Denna Azri Sulistyowati selaku *Consumer Financing Executive* di BSM Cabang Pekalongan.

c. Dokumentasi

Metode yang digunakan untuk menyelidiki benda-benda tertulis arsip-arsip dan dokumentasi berupa data-data seperti dokumen yang terkait dengan produk pembiayaan pemilikan rumah di BSM Cabang Pekalongan, dokumen-dokumen terkait eksekusi jaminan. arsip pembiayaan bermasalah, plafon angsuran BSM Griya.

3. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode deskriptif. Metode deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat. Metode deskriptif digunakan untuk menelaah gambaran secara objektif bagaimana fakta yang terjadi dilapangan tepatnya di BSM Cabang

²¹ V. Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Pustakabaru press, 2014), hlm. 19.

Pekalongan, dalam pelaksanaan eksekusi jaminan pada produk Griya Syariah akad murabahah berdasarkan Fatwa DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 apakah sesuai atau tidak dengan fatwa tersebut.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman isi tugas akhir ini, penulis akan menjelaskan sistematika penulisan tugas akhir ini sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisikan tentang latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, penegasan istilah, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI

Berisikan tentang konsep dasar perbankan syariah, konsep dasar pembiayaan, pembiayaan murabahah, pembiayaan bermasalah, jaminan, alur proses eksekusi lelang jaminan, fatwa DSN MUI, kajian pustaka.

BAB III : TINJAUAN UMUM BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PEKALONGAN

Berisi tentang gambaran mengenai Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan secara umum meliputi sejarah berdirinya, lokasi, visi dan misi, struktur organisasi, produk-produk BSM Cabang Pekalongan, aplikasi pembiayaan Griya BSM akad murabahah di BSM Cabang Pekalongan, penyelesaian pembiayaan bermasalah di BSM Cabang Pekalongan.

BAB IV : ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN PADA PRODUK GRIYA SYARIAH AKAD MURABAHAH BERDASARKAN FATWA DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PEKALONGAN.

Berisikan tentang kondisi pembiayaan macet pada produk Griya Syariah dan analisis pelaksanaan eksekusi jaminan pada produk Griya Syariah akad murabahah pada Bank Syariah mandiri Cabang Pekalongan berdasarkan Fatwa DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 apakah sesuai dengan ketentuan isi fatwa tersebut atau tidak.

BAB V : PENUTUP

Dalam penutup berisikan uraian kesimpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan serta saran-saran yang dipandang perlu yang berkenaan dengan pembahasan tugas akhir ini.



BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Dari pembahasan mengenai Analisis Eksekusi Jaminan pada Produk Griya Syariah Akad Murabahah berdasarkan Fatwa DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Kondisi pembiayaan macet pada produk griya syariah atau sering disebut Griya BSM dengan menggunakan akad murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan cukup tinggi dari total 194 nasabah pembiayaan griya BSM terdapat 164 nasabah masuk dalam kolektibilitas 1, 19 nasabah masuk dalam kolektibilitas 2, dan 9 nasabah masuk dalam kolektibilitas 3,4,5 atau masuk dalam kategori NPF (*Non Performing Financing*), dan terdapat dua nasabah yang dieksekusi jaminannya. Kondisi pembiayaan macet yang tinggi ini dibuktikan dengan naiknya tingkat NPF (*Non Performing Financing*) yang pada tahun 2014 sebesar 5,6 miliar naik menjadi 8,58 miliar pada tahun 2015. Naiknya NPF ini disebabkan karena kondisi ekonomi nasabah yang mengalami penurunan selain itu juga disebabkan karena adanya *over financing* yaitu keadaan dimana nasabah pembiayaan tersebut mengajukan pembiayaan lagi di bank lain tanpa sepengetahuan dari BSM Cabang Pekalongan, sehingga mengakibatkan tingkat pembayaran ke BSM mengalami penurunan. BSM Cabang pekalongan tetap berusaha

mengupayakan langkah-langkah penyelamatan mulai dari penagihan, pemberian surat peringatan, penyelamatan dengan restrukturisasi (*rescheduling, reconditioning, restructuring*) bagi nasabah yang masih kooperatif, dengan harapan agar nasabah yang tergolong dalam kolektibilitas 3,4,5 atau nasabah NPF bisa menjadi nasabah kolektibilitas 2.

2. Pelaksanaan eksekusi jaminan untuk produk griya syariah atau biasa disebut Griya BSM berdasarkan fatwa DSN MUI NO. 47/DSN-MUI/II/2005 yang berisi tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu bayar, sudah dilaksanakan dengan baik di BSM Cabang Pekalongan. Sebelum dilakukan eksekusi lelang jaminan, BSM melakukan upaya penyelamatan dengan menjual barang jaminan secara suka rela. Jadi BSM Cabang Pekalongan dalam pelaksanaan eksekusi jaminan sudah sesuai dengan isi fatwa tersebut kecuali di poin terakhir yang menyatakan bahwa “apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya”. Jadi BSM Cabang Pekalongan tidak membebaskan sisa hutang nasabah, BSM Cabang Pekalongan tetap mengupayakan penagihan kepada nasabah tersebut sampai hutang-hutangnya lunas.

B. Saran

1. Bagi pihak Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan, untuk lebih berhati-hati dalam memberikan pembiayaan, agar dapat meminimalisir terjadinya pembiayaan macet dan eksekusi jaminan yang dapat merugikan pihak bank tersebut. Selain itu, dalam setiap aktivitasnya BSM Cabang Pekalongan harus berdasarkan pada aturan dalam ajaran Islam, termasuk dalam penanganan

pembiayaan macet dan eksekusi jaminan. BSM harus memperhatikan penanganan yang dilakukan untuk pembiayaan macet dan eksekusi jaminan tersebut telah sesuai dengan pelaksanaan fatwa DSN-MUI atau belum. BSM harus tetap menjaga cara penanganan pembiayaan macet dan eksekusi jaminan yang telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI.

2. Peneliti lain, hendaknya ada penelitian yang lebih lanjut tentang pembiayaan macet dan eksekusi jaminan dengan obyek penelitian yang berbeda, pembahasan yang lebih mendalam, metode yang berbeda dan cakupan wilayah yang lebih luas.
3. Saat ini masih banyak masyarakat yang menganggap bahwa perbankan syariah dengan perbankan konvensional tidak terdapat perbedaan, oleh karena itu hal tersebut menjadi tugas yang penting bagi perbankan untuk mensyiarkan ajaran Islam melalui bidang keuangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsini *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* 1998. Yogyakarta: Rineka.
- Bungin, Burhan. *Metode Penelitian Sosial: Format-format Kuantitatif dan Kualitatif*. 2001. Surabaya: Airlangga University Press.
- Chairul Umam, M. 2010. Tugas Akhir. *Mekanisme Penanganan Pembiayaan Macet Diperusahaan Internasional Finance Cabang Pekalongan*. STAIN Pekalongan: Tidak Diterbitkan.
- Cundriani. 2010. Tugas Akhir. *Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Hak Tanggungan Dan Penyelesaiannya Di BMT Bahtera Pekalongan*. STAIN Pekalongan: Tidak Diterbitkan.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kampus Besar Bahasa Indonesia. 1998. Jakarta: Balai Pustaka.
- Dja'is, Mochammad *Peran Sifat Accessoir Hak Tanggungan dalam Mengatasi Kredit Macet*. Masalah-masalah Hukum Edisi Khusus. 1997.
- Fitriani, Laela. 2012. Tugas Akhir. *Mekanisme Pelelangan Agunan atas Non Performing Finance Di Bank Syariah Mandiri Pekalongan*. STAIN Pekalongan: Tugas Akhir Tidak Diterbitkan.
- Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*. 2015. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Iskandar, *Metode Penelitian dan Sosial*. 2008. Jakarta: Gaung Persada Press.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. 2011. Jakarta: Kencana.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. 2008. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Mahmudah. 2009. Tugas Akhir. *Penyelesaian Kredit Macet Murabahah Bank Muamalat Indonesia*. STAIN Pekalongan: Tugas Akhir Tidak Diterbitkan.
- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. 2012. Jakarta: Kencana.

- Masitoh, Dewi. 2010. Tugas Akhir. *Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di UJKS BMT Mitra Umat Pekalongan*. STAIN Pekalongan: Tidak Diterbitkan.
- Miridho, Muhammad. 2014. Tugas Akhir. *Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Kasus Pada Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah BNI Syariah Cabang Pekalongan)*. STAIN Pekalongan: Tugas Akhir Tidak Diterbitkan.
- Mughni, M. 2007. Tugas Akhir. *Kebijakan Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah (Studi Kasus Di BNI Syariah Pekalongan)*. STAIN Pekalongan: Tidak Diterbitkan.
- Muhammad. *Bank Syariah*. 2005. Yogyakarta: Ghaha Ilmu.
- Muldjadi Kartini, Gunawan Widjaja. 2006. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana.
- Muljono, Djoko. *Buku Pintar Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah*. 2015. Yogyakarta: Andi.
- Nafilah, Nila. 2014. Tugas Akhir. *Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Murabahah di KJKS Mitra Sejahtera Subah Batang*. STAIN Pekalongan: Tugas Akhir Tidak Diterbitkan.
- Neolaka, Amos. *Metode penelitian dan Statistik*. 2014. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Nur Aisyah, Binti. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. 2014. Yogyakarta: Teras.
- Prabowo Agung, Bagya. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. 2012. Yogyakarta: UII Press.
- Siti Hanna, Noor. 2009. Tugas Akhir. *Mekanisme Penyelesaian Sengketa Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah Pada KJKS BMT Bahtera Pekalongan*. STAIN Pekalongan: Tugas Akhir Tidak Diterbitkan.
- Subagyo, Ahmad. *Teknik Penyelesaian Kredit Bermasalah*. 2015. Jakarta: Mitra Wacana.
- Sudarsono, Heri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. 2007. Yogyakarta: Ekonisia.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Bisnis*. 2008. Bandung: Alfa Beta.

Sujarweni, V. Wiratna. *Metodologi Penelitian*. 2014. Yogyakarta: Pustakabaru press.

Sulachudin. 2008. Tugas Akhir. *Pembiayaan Bermasalah Atau Non Performing Loan (NPL) Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan*. STAIN Pekalongan: Tugas Akhir Tidak Diterbitkan.

Sutedi, Adrian. *Perbankan Syariah*. 2009. Bogor: Galia Indonesia.

Suyuthi, Wildan. *Sita Eksekusi Praktik Kejurusitaan Pengadilan*. 2004. Jakarta: Tatanusa.

Syafi'i Antonio, M. *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. 2001. Jakarta: Tazkia Cendekia.

Wiroso. *Jual Beli Murabahah*. 2005. Yogyakarta: UII Press.

Internet:

Anisa Sulistyorini, "Kredit Bermasalah Meningkat, BI Imbau Bank Utamakan Kualitas Kredit", (<http://finansial.bisnis.com/read/20150808/90/460581/kredit-bermasalah-meningkat-bi-imbau-bank-utamakan-kualitas-kredit>) diakses pada 05 Januari 2016 pukul 11.20.

<http://www.syariahmandiri.co.id>, diakses tanggal 23 Mei 2016, pukul 12.10 WIB.

Nidia Zuraya, "BSM Targetkan Pembiayaan Konsumer Rp 13,5 T", (<http://www.republika.co.id/berita/ekonomi/syariah-ekonomi/15/10/08/nvwgzk383-bsm-targetkan-pembiayaan-konsumer-rp-135-t>) diakses pada 29 Desember 2015 jam 11.45.

Undang-Undang No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Dewan Syariah Nasional, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional untuk Keuangan Syariah*. 2001. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Bank Indonesia.

Hasil wawancara dengan Bapak Briyan Prima Susanto, bagian *Account Maintenance*.

Hasil wawancara dengan Ibu Denna Azri Sulistyowati, bagian *Consumer Financing Executive*.

DAFTAR WAWANCARA

1. **Pertanyaan** : Bagaimana penanganan pembiayaan bermasalah di BSM Cabang Pekalongan?

Jawaban : Pertama yang dilakukan adalah penagihan melalui via telepon, apabila tidak ada respon maka akan mendatangi rumah nasabah, kemudian pemberian SP (surat peringatan) dari mulai SP1 sampai SP3 (SP terakhir), *Restrukturisasi* pembiayaan bagi nasabah yang masih kooperatif, dan yang terakhir adalah eksekusi jaminan. Tapi sebelum dieksekusi jaminan, pihak BSM memberikan kesempatan kepada nasabah untuk menjual barang jaminan secara suka rela.

2. **Pertanyaan** : Berapa besar NPF (*Net Performing Finance*) di BSM Cabang Pekalongan?

Jawaban : NPF di BSM cukup tinggi, untuk pada desember 2015 saja mencapai kurang lebih 8,5 miliar jauh lebih tinggi dibandingkan dengan desember tahun 2014 yang hanya sekitar 5,6 miliar

3. **Pertanyaan** : Apa saja penyebab tinggi dan rendahnya tingkat NPF di BSM Cabang Pekalongan?

Jawaban : Untuk nasabah wiraswasta dan wirausahawan disebabkan karena kondisi ekonomi yang mengalami penurunan, sedangkan untuk golongan nasabah berpenghasilan tetap disebabkan karena *over financing*.

4. **Pertanyaan** : Bagaimana prosedur dalam mengeksekusi jaminan murabahah pada pembiayaan macet di BSM Cabang Pekalongan?

Jawaban : BSM Cabang Pekalongan terlebih dahulu meminta nasabah untuk melengkapi dokumen-dokumen persyaratan lelang seperti copy surat penegasan persetujuan pemberian pembiayaan (SP3), copy surat peringatan mulai dari SP1 sampai SP3, copy akad pembiayaan, copy sertifikat hak tanggungan dan persyaratan lainnya. Setelah lengkap maka BSM mendaftarkan permohonan lelang ke KPKNL, selanjutnya KPKNL

menetapkan tanggal lelang dan melakukan publikasi di dua media cetak barulah dilakukan proses lelang jaminan.

5. **Pertanyaan** : Apa yang menjadi landasan hukum bagi BSM Cabang Pekalongan dalam penyelamatan pembiayaan macet?

Jawaban : BSM berlandaskan pada hukum positif yaitu pasal 6 UU Hak Tanggungan tahun 1996 dan pasal 20 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan. Selain itu juga berlandaskan pada fatwa DSN MUI.

6. **Pertanyaan** : Apakah BSM Cabang Pekalongan akan membebaskan sisa hutang nasabah apabila jaminan yang diberikan masih belum dapat menutupi hutang nasabah tersebut?

Jawaban : Tidak, BSM tidak membebaskan sisa hutang nasabah apabila setelah dilakukan eksekusi jaminan masih belum dapat menutupi hutang nasabah. BSM masih terus mengupayakan penagihan kepada nasabah.

7. **Pertanyaan** : Berapa jumlah nasabah Griya BSM di BSM Cabang Pekalongan, yang dalam kategori lancar, sampai nasabah yang masuk dalam kategori macet?

Jawaban : Jumlah ada 194 yang lancar ada 164, kolektibilitas 2 ada 19 nasabah, sedangkan untuk nasabah yang masuk kategori NPF (kelektibilitas 3,4,5) ada 9.

8. **Pertanyaan** : Apakah ada nasabah Griya BSM yang di eksekusi jaminannya?

Jawaban : Ada, ada dua nasabah yang dieksekusi jaminannya.

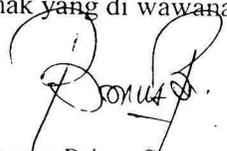
9. **Pertanyaan** : Tahun 2015 sampai tahun 2016 sudah berapa kali BSM melakukan eksekusi jaminan?

Jawaban : Tahun 2015 ada satu nasabah. waktu itu limit Rp 450.000.000 dan berhasil terjual saat lelang dengan harga yang sama. Sedangkan untuk tahun 2016 bulan Maret kemarin terdapat satu nasabah juga dengan limit Rp 350.000.000 tapi sampai sekarang belum berhasil terjual saat lelang jaminan. untuk dua nasabah yang di eksekusi limitnya Rp 271.000.000 dan Rp 340.000.000.

10. **Pertanyaan** : Berapa besarnya limit lelang dan diambil dari mana limit lelang itu ?

Jawaban : Limit lelang di ambil dari nilai HT (hak tanggungan), nilai pasar jaminan, nilai likuidasi, atau 125% dari besaran pencairan awal atau outstanding pokok dari plafon awal.

Pihak yang di wawacara



Bryan Prima Susanto
Accounting Maintenance

PERMOHONAN PEMBIAYAAN

Jumlah Pembiayaan Yang Diajukan : Rp. Pengajuan : Baru Perubahan Take Over

Jangka Waktu :

Tujuan Penggunaan (Dijelaskan) :

DATA PRIBADI PERMOHONAN

Nama : Jenis Kelamin : Laki Perempuan

Tempat/Tanggal Lahir : Status : Belum Menikah Menikah Janda/Duda

Nomor KTP/Paspor : Jumlah Tanggungan :

Nomor NPWP : Pendidikan Terakhir :

Alamat Tinggal Sekarang :

Telepon : Wilayah : Kode Pos : Lama Tinggal Di Alamat ini :

Status Tempat Tinggal : Pribadi Keluarga Dinas Lainnya (Sebutkan)

Untuk Keperluan Mendadak Hubungi (Yang Tidak Serumah)

Nama :

Hubungan :

Alamat :

Telepon : Wilayah : Kode Pos : Lama Tinggal Di Alamat ini :

Waktu Terbaik Untuk Menghubungi Anda : Di Rumah Pukul : Di Kantor, Pukul :

Alamat :

Wilayah : Kode Pos :

DATA PEKERJAAN

Nama Perusahaan :

Bidang Usaha :

Jabatan / Pangkat :

Mulai Bekerja Sejak :

Alamat :

Telepon : Wilayah : Kode Pos :

(Khusus Wiraswasta)

SIUP : NPWP :

Tanggal / Tahun Didirikan :

DATA SUAMI / ISTRI

Nama :

Tempat / Tanggal Lahir :

(Jika Bekerja)

Nama Perusahaan :

Bidang Usaha :

Pangkat / Jabatan :

Mulai Bekerja Sejak :

Alamat Kantor :

Telepon : Wilayah : Kode Pos :

DATA PEKERJAAN

Penghasilan Bersih / Bulan Pemohon : Rp.

Penghasilan Bersih / Bulan Suami / Istri : Rp.

Penghasilan Tambahan (Jika Ada) : Rp.

Biaya Hidup / Pengeluaran Per Bulan : Rp.

Angsuran Dari Pinjaman Lainnya / Bulan : Rp.

Sisa Penghasilan Bersih : Rp.

PINJAMAN LAIN

Nama Kreditur	Jenis Pinjaman / Credit Card	Jumlah Pinjaman	Jatuh Tempo
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

SIMPANAN REKENING DI BANK

Jenis	Jumlah	Lokasi / Merk	Nilai Rp.	Nama Bank	Jenis Simpanan	Atas Nama	Nomor
<input type="checkbox"/> Rumah	<input type="text"/>						
<input type="checkbox"/> Mobil	<input type="text"/>						
<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>						

DATA JAMINAN

TANAH RUMAH TINGGAL RUKO BPKB

Alamat Jaminan :

Telepon : Wilayah : Kode Pos :

Merk Kendaraan :

Tahun Dibangun : LT : LB :

Type : Sedan Minibus Lainnya

Harga Taksiran : No. IMB :

Tahun : Warna :

Status Tanah :

Harga Kendaraan :

Uang Muka :

Berlaku Hingga : A/N :

Nama Dealer :

Nama Pemilik Jaminan / Pemegang :

Alamat Dealer :

Hubungan Keluarga :

Alamat Pemilik Jaminan :

Telepon Dealer :

Telepon : Wilayah : Kode Pos :

Klasifikasi : PERUSAHAAN Pemertintahan BUMN Swasta

REFERENSI

1. Nama	2. Nama
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Perusahaan : <input type="text"/>	Perusahaan : <input type="text"/>
Posisi / Jabatan : <input type="text"/>	Posisi / Jabatan : <input type="text"/>
Alamat / Telepon : <input type="text"/>	Alamat / Telepon : <input type="text"/>

Saya menyatakan bahwa semua informasi yang diberikan adalah benar. Informasi ini diberikan untuk tujuan permohonan pembiayaan dan dengan ini Saya mengizinkan Bank Syariah Mandiri untuk mendapatkan dan memeriksa seluruh informasi yang diperlukan. Bersama ini Saya memberi kuasa kepada Bank untuk memotong dari rekening koran/tabungan/deposito Saya gunakan melunasi angsuran pembiayaan dan/atau kewajiban lainnya kepada Bank jika terjadi penundaan pembayaran. Dengan ini pula, Saya menyatakan bersedia dan akan patuh pada peraturan dan persyaratan yang ditentukan Bank dan Saya mengetahui dan menyetujui bahwa Bank berhak menyetujui/menolak permohonan ini tanpa memberitahukan alasannya.

Pemohon, Suami / Istri, Penjamin,

(Nama / TTD) (Nama / TTD) (Nama / TTD)

BANK SYARIAH MANDIRI - DCA PEKALONGAN

Kategori	JANGKA WAKTU ANGSURAN														
	1 THN	2 THN	3 THN	4 THN	5 THN	6 THN	7 THN	8 THN	9 THN	10 THN	11 THN	12 THN	13 THN	14 THN	15 THN
100.000.000	8.908.286	4.730.731	3.345.363	2.658.000	2.249.794	2.033.896	1.846.489	1.708.816	1.604.231	1.522.743	1.519.644	1.468.849	1.427.538	1.393.603	1.365.501
150.000.000	13.362.729	7.096.096	5.018.044	3.987.000	3.374.691	3.050.844	2.769.734	2.563.224	2.406.347	2.284.114	2.279.466	2.203.273	2.141.306	2.090.405	2.048.251
200.000.000	17.816.573	9.461.462	6.660.725	5.116.000	4.499.588	4.067.792	3.692.979	3.417.632	3.208.463	3.045.486	3.039.288	2.931.698	2.855.075	2.787.207	2.731.002
250.000.000	22.270.716	11.826.827	8.363.406	6.645.000	5.624.485	5.084.741	4.616.223	4.272.040	4.010.579	3.868.857	3.799.110	3.672.122	3.568.844	3.484.009	3.413.752
300.000.000	26.724.859	14.192.192	10.036.088	7.934.000	6.749.381	6.101.689	5.559.468	5.126.448	4.812.694	4.568.229	4.558.931	4.406.547	4.282.613	4.180.010	4.096.503
350.000.000	31.179.002	16.557.558	11.708.769	9.303.000	7.934.381	7.118.637	6.462.712	5.980.856	5.614.810	5.329.600	5.318.971	5.140.971	4.996.381	4.877.612	4.779.253
400.000.000	35.633.145	18.922.923	13.381.450	10.632.000	8.999.175	8.135.565	7.385.957	6.835.264	6.416.936	6.090.972	6.078.575	5.876.396	5.710.150	5.574.414	5.462.003
450.000.000	40.087.288	21.288.289	15.054.132	11.961.000	10.124.022	9.152.533	8.309.202	7.689.672	7.191.041	6.852.343	6.838.397	6.609.820	6.423.919	6.271.215	6.144.754
500.000.000	44.541.431	23.653.654	16.726.813	13.289.999	11.248.969	10.169.461	9.232.446	8.544.080	8.021.157	7.613.714	7.598.219	7.344.245	7.137.688	6.968.017	6.827.504
550.000.000	48.995.574	26.019.020	18.399.494	14.618.999	12.373.866	11.186.429	10.155.691	9.398.488	8.823.273	8.375.086	8.358.041	8.078.669	7.851.457	7.664.819	7.510.255
600.000.000	53.448.718	28.348.385	20.072.175	15.947.999	13.498.763	12.203.377	11.078.936	10.252.896	9.625.388	9.136.457	9.117.863	8.814.904	8.565.225	8.361.621	8.193.005
650.000.000	57.903.861	30.749.750	21.744.857	17.276.999	14.623.660	13.220.375	12.002.180	11.107.304	10.427.504	9.897.829	9.877.685	9.541.518	9.278.994	9.058.432	8.875.756
700.000.000	62.358.004	33.115.116	23.417.538	18.605.999	15.748.557	14.232.014	13.000.000	12.068.670	11.361.712	10.829.670	10.809.200	10.473.507	10.201.943	9.992.763	9.755.224
750.000.000	66.812.147	35.480.481	25.090.219	19.934.999	16.873.454	15.254.422	13.988.670	13.048.670	12.316.120	11.779.972	11.759.272	11.420.572	11.148.827	10.924.007	10.694.007
800.000.000	71.270.433	37.845.847	26.762.900	21.263.999	17.998.351	16.271.170	14.971.914	14.028.670	13.285.536	12.843.851	12.823.151	12.483.973	12.208.216	11.983.629	11.758.007
850.000.000	75.720.433	40.111.212	28.435.582	22.592.999	19.121.247	17.282.858	15.938.137	14.947.568	14.160.160	13.616.976	13.602.893	13.263.344	13.038.641	12.813.641	12.588.641
900.000.000	80.174.576	42.576.577	30.108.263	23.921.999	20.248.144	18.305.066	16.918.404	15.579.344	14.844.430	14.298.083	14.284.686	13.943.315	13.718.629	13.493.629	13.268.629
950.000.000	84.628.720	44.941.943	31.780.944	25.250.999	21.374.041	19.322.014	17.841.648	16.283.752	15.240.188	14.686.057	14.672.656	14.326.656	14.101.963	13.876.963	13.651.963
1.000.000.000	89.082.863	47.307.308	33.453.626	26.579.999	22.497.938	20.338.962	18.464.893	17.088.160	15.942.314	15.227.429	15.213.028	14.868.490	14.643.797	14.418.797	14.193.797
1.050.000.000	93.537.006	49.672.674	35.126.307	27.908.999	23.627.835	21.355.910	19.388.137	17.947.568	16.844.430	15.988.800	15.974.429	15.624.910	15.400.217	15.175.217	14.950.217
1.100.000.000	97.991.149	52.038.039	36.798.988	29.327.999	24.747.732	22.372.858	20.311.382	18.796.976	17.646.546	16.750.172	16.735.792	16.380.260	16.155.567	15.930.567	15.705.567
1.150.000.000	102.445.292	54.403.404	38.471.669	30.757.999	25.877.629	23.389.806	21.234.627	19.651.384	18.468.661	17.511.543	17.497.163	17.142.631	16.917.938	16.693.245	16.468.245
1.200.000.000	106.899.435	56.768.770	40.144.351	31.895.999	26.997.526	24.406.755	22.157.871	20.505.792	19.250.777	18.272.915	18.258.726	17.903.188	17.678.495	17.453.702	17.230.702
1.250.000.000	111.353.578	59.134.135	41.817.032	33.224.999	28.122.423	25.423.703	23.061.116	21.360.200	20.052.893	19.034.286	18.995.548	18.640.016	18.395.523	18.151.030	17.906.537
1.300.000.000	115.807.722	61.499.501	43.489.713	34.553.999	29.247.310	26.440.651	24.004.361	22.214.608	20.855.008	19.795.658	19.756.370	19.400.841	19.155.348	18.910.855	18.666.362
1.350.000.000	120.261.865	63.864.866	45.162.395	35.882.999	30.372.217	27.457.544	24.927.605	22.714.608	21.657.124	20.557.029	20.517.912	19.828.461	19.583.968	19.339.475	19.094.982
1.400.000.000	124.716.008	66.230.232	46.835.076	37.211.998	31.497.114	28.474.547	25.850.050	23.069.016	21.857.174	20.724.240	20.685.124	20.290.616	20.046.123	19.801.630	19.557.137
1.450.000.000	129.170.151	68.595.597	48.507.757	38.540.998	32.627.010	29.491.495	26.774.095	23.877.832	22.657.240	21.518.400	21.479.284	20.973.716	20.729.223	20.484.730	20.240.237
1.500.000.000	133.624.294	70.960.962	50.180.438	39.869.998	33.746.907	30.508.443	27.697.339	25.632.240	24.403.471	23.279.657	23.230.541	22.724.975	22.480.482	22.235.989	22.000.496
1.550.000.000	142.332.580	75.691.693	53.525.801	42.527.998	35.946.701	32.542.339	29.943.828	27.341.056	26.067.703	24.943.886	24.894.770	24.389.202	24.144.709	23.900.216	23.655.723
1.600.000.000	151.440.867	80.422.424	56.871.163	45.185.998	38.244.405	34.526.216	31.390.318	29.040.871	27.721.934	26.603.871	26.554.755	26.049.187	25.804.694	25.560.201	25.315.708
1.700.000.000	160.349.153	85.153.155	60.216.526	47.843.998	40.446.180	36.610.132	33.216.807	30.256.687	28.876.165	27.759.377	27.710.261	27.204.693	26.959.200	26.714.707	26.469.214
1.800.000.000	169.257.439	89.883.886	63.561.889	50.501.998	42.746.081	38.043.078	35.081.246	32.067.503	30.480.397	29.362.115	29.313.000	28.807.433	28.562.940	28.318.447	28.073.954
1.900.000.000	178.165.725	94.614.616	66.907.251	53.159.998	44.995.876	40.677.974	36.979.286	34.176.319	32.084.628	30.454.858	30.392.877	29.887.300	29.642.807	29.398.314	29.153.821
2.000.000.000	187.074.011	100.447.308	70.034.536	56.000.000	47.999.999	43.999.999	41.000.000	38.999.999	37.000.000	35.000.000	34.999.999	34.000.000	33.000.000	32.000.000	31.000.000
Koefisien	0,089082863	0,047207308	0,033453626	0,026579999	0,022497938	0,020318462	0,018464891	0,017088116	0,016042314	0,015272429	0,015196438	0,014888449	0,014471376	0,013916034	0,013655009
Marginal Fee/Thn	6,90%	6,77%	6,61%	6,50%	7,00%	7,74%	7,87%	8,01%	8,14%	8,27%	8,14%	8,29%	8,44%	9,58%	9,72%

HUBUNGI KANTOR BANK SYARIAH MANDIRI TERDEKAT

Kategori	Karyawan	Wirawasta	Profesional
Kelempakan Bertas	✓	✓	✓
Copy KTP pemohon & pasangan	✓	✓	✓
Copy KK	✓	✓	✓
Copy Akta Nikah	✓	✓	✓
Copy NPWP	✓	✓	✓
Surat Keterangan Kerja/TK Pengangkatan	✓		
Slip Gaji 3 bin			
Akta Pendirian & Akta Perubahan	✓	✓	✓
TDP, SIUP			
Relap Penjualan 6 bin terakhir	✓	✓	✓
Laporan Keuangan 2 tahun terakhir	✓	✓	✓
bin Praktek & Relap Pasken 6 bin*	✓	✓	✓
Surat bin Usaha Jasa Konstruksi**	✓	✓	✓
Kontrak kerja selama satu tahun**	✓	✓	✓
Copy Muiji Tabungin 3 bulan terakhir***	✓	✓	✓
Surat Penawaran Rumah	✓	✓	✓
Copy Sertifikat Tanah, IMB, PBB	✓	✓	✓

* Dokter yang bisa praktek
 ** Kontraktor
 *** Untuk Wirawasta dan Profesional 6 bin



Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pekalongan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Pekalongan akan melaksanakan penjualan dimuka umum/lelang eksekusi dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet dengan mekanisme penawaran secara terbuka (Open Bidding) atas barang tetap milik debitur tersebut dibawah ini:

No	Nama	Alamat Agunan dan obyek Lelang	Jenis	Limit	Jaminan
1	Arief Rachman Achmad	Jl. KH. Mas Mansyur Gg. 5 Kel. Bendar, Kec. Pekalongan Barat, Kota Pekalongan	T/B	Rp. 340.000.000	Rp. 68.000.000
2	Nur Rohmah	Banyurip Alit Gg. 3, Kel. Banyurip Alit, Kec. Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan	T/B	Rp. 271.000.000	Rp. 54.200.000

- Nominal jaminan yang disetorkan ke rekening VA (Virtual Account) harus sama dengan jaminan yang dipersyaratkan.
- Jaminan harus sudah efektif diterima oleh KPKNL selambat-lambatnya 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang (pukul 23.59 WIB)
- Segala biaya yang timbul akibat mekanisme perbankan menjadi beban peserta lelang.
- Uang jaminan pelaksanaan lelang akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan apapun jika peserta lelang tidak ditunjuk sebagai pemenang atau lelang dibatalkan.

Pesyaratan Lelang

- Peserta lelang harus memiliki akun yang telah terverifikasi pada laman <http://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id>.
- Syarat dan ketentuan serta tatacara mengikuti lelang dapat dilihat pada laman diatas..
- Peserta lelang tidak dapat menuntut ganti rugi apabila lelang dibatalkan karena suatu hal sesuai peraturan perundangan yang berlaku.

Cara Penawaran	Open bidding(dengan mengakses laman https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id)
Tempat Pembukaan Penawaran	KPKNL Pekalongan Jalan Sriwijaya No.1 Pekalongan
Pelaksanaan Penawaran Lelang	Kamis, 27 Oktober 2016 Pukul 09.00 – 11.00 WIB
Penetapan Pemenang Lelang	Kamis, 27 Oktober 2016 Pukul 11.01 WIB (waktu server) - Selesai
Pelunasan harga lelang	5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang
Bea lelang pembeli	2% dari harga lelang

Peserta lelang atau peminat dapat melihat barang sejak terbitnya pengumuman ini, bilamana ada tunggakan PAM, PBB, PLN, dan Telepon, seluruhnya menjadi tanggung jawab pemenang Lelang. Informasi lebih lanjut hubungi PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pekalongan. Jl.KH Wahid Hasyim No.11A Pekalongan Telp.(0285) 434911, 434912 dan KPKNL Pekalongan Jl. Sriwijaya No. 1 Pekalongan (0285) 436118.



مجلس الشريعة الإسلامية

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp. (021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL
NO. 47/DSN-MUI/II/2005

Tentang

**PENYELESAIAN PIUTANG MURABAHAH
BAGI NASABAH TIDAK MAMPU MEMBAYAR**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah.

- Menimbang :
- a. bahwa sistem pembayaran dalam akad murabahah pada Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah;
 - b. bahwa dalam hal nasabah tidak mampu membayar, maka diselesaikan dengan prinsip-prinsip syari'ah Islam;
 - c. bahwa untuk kepastian hukum tentang masalah tersebut menurut Syari'ah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa untuk dijadikan pedoman.

Mengingat :

1. Firman Allah SWT; antara lain:
 - a. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 280:

... وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ. وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ...

"... Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui."

- b. Firman Allah QS. al-Nisa' [4]: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

"Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu..."

- c. Firman Allah QS. al-Ma'idah [5]: 2:

... وَتَعَاوَنُوا عَلَىٰ الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَىٰ الْإِثْمِ

وَالْعُدْوَانَ (المائدة: ٢)

“... dan tolong-menolonglah dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa....”

2. Hadis-hadis Nabi s.a.w.; antara lain:
- a. Hadist Nabi riwayat al-Baihaqi dan Ibnu Majah dan shahihkan oleh Ibnu Hibban :

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه

البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu hanya boleh dilakukan dengan kerelaian kedua belah pihak.

- b. Hadis Nabi riwayat al-Thabrani dalam *al-Kabir* dan al-Hakim dalam *al-Mustadrak* yang menyatakan bahwa hadis ini shahih sanadnya :

روى ابن عباس أن النبي صلى الله عليه وآله وسلم لما أمر بإخراج بني النضير جاءه ناسٌ منهم، فقالوا: يا نبي الله، إنك أمرت بإخراجنا ولنا على الناس ذيونٌ لم تجل، فقال رسول الله صلى الله عليه وآله وسلم: ضَعُوا وَتَعَجَّلُوا (رواه

الطبري والحاكم في المستدرک وصححه)

Ibnu Abbas meriwayatkan bahwa Nabi Saw. ketika beliau memerintahkan untuk mengusir Bani Nadhir, datanglah beberapa orang dari mereka seraya mengatakan: "Wahai Nabiyallah, sesungguhnya Engkau telah memerintahkan untuk mengusir kami sementara kami mempunyai piutang pada orang-orang yang belum jatuh tempo" Maka Rasulullah saw berkata: "Berilah keringanan dan tagihlah lebih cepat".

- c. Hadits Nabi Riwayat Muslim:

مَنْ فَرَّجَ عَنْ مُسْلِمٍ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ الدُّنْيَا، فَرَجَّ اللَّهُ عَنْهُ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ يَوْمِ الْقِيَامَةِ، وَاللَّهُ فِي عَوْنِ الْعَبْدِ مَا دَامَ الْعَبْدُ فِي عَوْنِ أَخِيهِ (رواه مسلم).

"Orang yang melepaskan seorang muslim dari kesulitannya di dunia, Allah akan melepaskan kesulitannya di hari kiamat; dan Allah senantiasa menolong hamba-Nya selama ia (suka) menolong saudaranya".

- d. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Perjanjian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

3. Kaidah fiqh:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Memperhatikan

1. Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah.
2. Hasil workshop BPH DSN, 9-10 Dzulqad’ah 1425/21-22 Desember 2004.
3. Surat Direksi BSM No. 6/552/DIR tertanggal 21 September 2004 perihal Permohonan Fatwa.
4. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional pada hari Selasa, tanggal 13 Muharram 1426 H./ 22 Februari 2005.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : **PENYELESAIAN PIUTANG MURABAHAH BAGI NASABAH TIDAK MAMPU MEMBAYAR**

Pertama : **Ketentuan Penyelesaian**

LKS boleh melakukan penyelesaian (settlement) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- a. Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;
- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS

mengembalikan sisanya kepada nasabah;

- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya;

Kedua : **Ketentuan Penutup**

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 08 Muharram 1425 H.
17 Februari 2005 M.

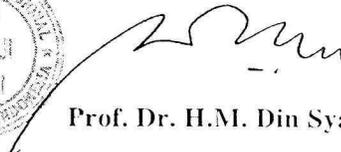
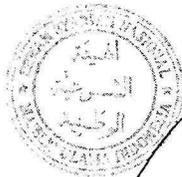
**DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,



K.H.M.A. Sahal Mahfudh

Sekretaris,



Prof. Dr. H.M. Din Syamsuddin



KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN) PEKALONGAN
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM

Jl. Kusuma Bangsa No 9 Pekalongan, Telp. (0285) 412575 | Faks. (0285) 423418
Website : syariah.stain-pekalongan.ac.id | Email : syariah@stain-pekalongan.ac.id

Nomor : Sti.20/ C-0.2 /PP.00.9/ 0118 /2016
Lampiran : -
Hal : Permohonan Survey

6 Januari 2016

Kepada Yth.
Pimpinan
Bank Syariah Mandiri
Cabang Pekalongan
Di
Pekalongan

Assalamu'alaikum. Wr. Wb.

Diberitahukan dengan hormat bahwa dalam rangka meningkatkan kualitas output Prodi D3 Perbankan Syariah Jurusan Syariah STAIN Pekalongan, serta penyelesaian Tugas Akhir (TA), maka kami selaku pengelola bermaksud mengajukan permohonan agar mahasiswa/ mahasiswi kami :

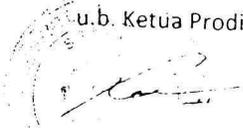
Nama : Dewi Ratna Auliyah
Nim : 2012113060
Judul Tugas Akhir : "Mekanisme Penanganan Kredit Macet dan Eksekusi Jaminan Akad Murabahah pada Produk KPR Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No 47/ DSN-MUI/II/2005 pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan"

Diberi ijin untuk mengadakan riset di lembaga yang bapak/ ibu pimpin guna menyelesaikan Tugas Akhir (TA) sebagaimana tersebut diatas.

Demikian permohonan ini, atas perhatian dan kesempatannya disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

A.n. Ketua
Ketua Jurusan Syari'ah
u.b. Ketua Prodi D3 Perbankan Syari,ah


H. Ahmad Rosyid, M.Si
NIP.19790331 200604 1 003

Tembusan

1. Puket I STAIN Pekalongan
2. Ketua Jurusan Syari'ah STAIN Pekalongan
3. Arsip

SURAT KETERANGAN

Assalamualaikum. Wr Wb

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Resa Permansyah
Jabatan : Kepala Cabang
NIP : 048172289

Menerangkan bahwa mahasiswa berikut ini :

Nama : Dewi Ratna Auliya
NIM : 2012113060
Program Studi : DIII Perbankan Syariah Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam
STAIN Pekalongan

Telah melaksanakan survey/wawancara di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan dalam rangka menyusun Tugas Akhir berjudul "Analisis Eksekusi Jaminan Pada Produk Griya Syariah Akad Murabahah Berdasarkan Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/III/2005 Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan".

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

PT. BANK SYARIAH MANDIRI
CABANG PEKALONGAN



Resa Permansyah
Branch Manager



Bryan Prima Susanto
Account Maintenance



KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN) PEKALONGAN
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM

Jl. Kusuma Bangsa No. 100 Pekalongan
Website : syariah.stain.pekalongan.ac.id | Email : syariah@stain.pekalongan.ac.id

Nomor : Sti. 20/ C-0.2 /PP.00.9/ 046 / 2016
Lamp : -
Hal : Penunjukan Pembimbing Proposal & Tugas Akhir

6 Januari 2016

Kepada Yth.

Marlina, M.Pd
di-

PEKALONGAN

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Diberitahukan dengan hormat bahwa mahasiswa berikut ini :

Nama : Dewi Ratna Auliya

NIM : 2012113060

Semester : V (Lima)

dinyatakan telah memenuhi syarat untuk mendapatkan bimbingan penyusunan Proposal dan tugas akhir (TA), dengan judul : "Mekanisme Penanganan Kredit Macet dan Eksekusi Jaminan Akad Murabahah pada Produk KPR Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No 47/ DSN-MUI/II/2005 pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekalongan "

Sehubungan dengan itu dimohon kesediaan Bapak/Ibu untuk membimbing mahasiswa tersebut di atas.

Demikian permohonan ini untuk dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Atas kesediaan dan perhatiannya disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

A.n Ketua
Ketua Jurusan Syariah & Ekonomi Islam

Drs. H. A. Tubagus Surur, M.Ag
NIP. 196912271998031004

NB.

1. Pembimbing Proposal sekaligus Pembimbing Tugas Akhir
2. Satu (1) mahasiswa mendapatkan 1 pembimbing
3. Setelah proposal dinyatakan layak untuk diseminarkan, formulir surat persetujuan seminar proposal harap ditandatangani.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Dewi Ratna Auliya

NIM : 2012113060

Jenis Kelamin : Perempuan

Tempat tgl lahir : Pekalongan, 5 Desember 1994

Alamat : Desa Kebontengah, kedung patangewu RT 09 RW 05 Kec.
Kedungwuni Kab. Pekalongan

Nama Orang tua : 1) Ayah : Zaenudin

2) Ibu : Nur Kholisoh

RIWAYAT PENDIDIKAN :

1. RA Muslimat NU Kebontengah lulus tahun 2001
2. MI YMI 1 Wonopringgo lulus tahun 2007
3. SMP N 1 Wonopringgo lulus tahun 2010
4. SMA N 1 Kedungwuni lulus tahun 2013

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, November 2016



Dewi Ratna Auliya
NIM 2012113060