

# **STRATEGI PENYELESAIAN SENGKETA DALAM HAK TANGGUNGAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA BANK MUAMALAT CABANG PADANGSIDIMPUAN**

**Ansor Syaputra Siregar;**

Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Indonesia

[ansorsyaputra12@gmail.com](mailto:ansorsyaputra12@gmail.com)

## **Abstract**

*Financing is one of the products of Bank Muamalat Indonesia with an interest-free financing installment scheme that uses a Mudharabah financing contract. The occurrence of problem financing cases in financial transactions can be categorized as a form of default because the debtor cannot fulfill the obligation to pay off his debt to the creditor. The purpose of this study is to explain the strategy for resolving troubled financing disputes at Bank Muamalat Indonesia. This type of research uses qualitative literature study. The results of this study are the strategy of Bank Muamalat Indonesia in resolving disputes using non-litigation channels with steps, billing, rescheduling, re-requirements, rearrangements, and with execution parties. Settlement of disputes using separate execution is the final step in resolving non-performing financing disputes.*

**Keywords:** *Problematic Financing, Dispute Resolution Strategy*

## **Abstrak**

*Pembiayaan merupakan salah satu produk dari Bank Muamalat Indonesia dengan skema cicilan pembiayaan tanpa bunga yang menggunakan akad pembiayaan Mudharabah. Terjadinya kasus pembiayaan bermasalah dalam transaksi keuangan dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi karena debitur tidak dapat memenuhi kewajiban melunasi hutangnya kepada kreditor. Tujuan penelitian ini, yaitu untuk menjelaskan strategi penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia. Jenis penelitian ini menggunakan kualitatif dengan studi pustaka. Hasil dari penelitian ini adalah strategi bank muamalat Indonesia dalam penyelesaian sengketa menggunakan jalur non litigasi dengan langkah-langkah, penagihan, penjadwalan kembali, persyaratan kembali, penataan kembali dan dengan parate eksekusi. Penyelesaian sengketa dengan menggunakan parate eksekusi adalah langkah terakhir dalam penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah.*

**Kata Kunci:** *Pembiayaan Bermasalah, Strategi Penyelesaian Sengketa*

## **1. PENDAHULUAN**

Pembiayaan atau financing adalah pemberian dana oleh suatu pihak terhadap pihak lain untuk mendukung sebuah investasi yang telah direncanakan, baik dikerjakan secara bersama maupun sendiri. Jadi pembiayaan adalah dana yang telah dikeluarkan untuk mendukung sebuah investasi yang telah direncanakan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Suhaimi, "Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah," *Al-INTAJ* 45, no. July (2018): 1–7.

Kegiatan pembiayaan yang diberikan oleh bank memiliki peran yang sangat besar dalam pelaksanaan pembangunan ekonomi karena bertujuan untuk meningkatkan kehidupan masyarakat yang lebih sejahtera. Peran yang sangat besar sebanding juga dengan resiko yang dihadapi oleh bank, sehingga bank perlu mendapatkan perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum untuk menjamin atas pemberian hutang piutang yang diberikan kepada penerima pembiayaan atau debitur.<sup>2</sup>

Perbankan syariah di Indonesia diatur dalam undang- undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, sesuai pasal 23 dalam undang-undang tersebut, bahwa ada ketentuan menghendaki adanya agunan tambahan disetiap pembiayaan yang beresiko tinggi seperti pembiayaan mudharabah.<sup>3</sup>

Pembiayaan bermasalah adalah sebuah resiko yang tidak bisa dihindari oleh setiap bank dalam pemberian pembiayaan. Hal-hal tersebut dapat disebabkan oleh tidak terpenuhinya prestasi kepada pihak bank seperti debitur mengalami gagal usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan dari usaha debitur, tapi ada juga debitur dengan sengaja tidak memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian karena karakter debitur yang tidak baik.<sup>4</sup>

Keberadaan agunan berupa jaminan dipandang sangat penting meskipun tidak dapat dikatakan mutlak dalam pemberian pembiayaan dari perbankan syariah kepada masyarakat. Dalam praktik perbankan Syariah sehari-hari, agunan tersebut dapat diikat dengan lembaga jaminan Gadai berdasarkan KUH Perdata dan lembaga jaminan fidusia berdasarkan UU No. 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia (selanjutnya disingkat UU JF), apabila agunan tersebut benda bergerak, atau dengan lembaga hak tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disingkat UU HT), apabila agunan tersebut berupa tanah dan bangunan.

Sebagai bagaian dari bank syariah di Indonesia, Bank Muamalat Cabang Padangsidempuan yang memberikan produk pembiayaan dengan agunan hak tanggungan. Akan tetapi dibalik pembiayaan tersebut banyak juga yang mengalami permasalahan dalam pembiayaan yang dijamin dengan hak tanggungan. Sehingga untuk menjaga kesehatan Bank Muamalat tersebut diperlukan penyelesaian sengketa yang cepat, hemat dan sederhana.

---

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah* (Jakarta: BP.Cipta Jaya, 2016).1.

<sup>3</sup> *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*, n.d.

<sup>4</sup> Chadijah Rizki Lestari, "Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi," *Kanun Jurnal Hukum* 19, no. 1 (2017):81–96.

Dari paparan diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terhadap “Strategi Penyelesaian Sengketa Dalam Hak Tanggungan Pembiayaan Bermasalah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Cabang Padangsidempuan).”

Penelitian yang membahas tentang Penyelesaian Sengketa Dalam Hak Tanggungan Pembiayaan Bermasalah telah banyak diteliti oleh peniliti sebelumnya dengan tema yang sama oleh penyusun. Namun yang membedakan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah lebih memfokuskan pada penyelesaian sengketa secara parate eksekusi terhadap pembiayaan bermasalah studi kasus Bank Muamalat Cabang Padangsidempuan Murabahah.

Chadjiah rizki lestari “Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi” penelitian ini memfokuskan pada proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasaeakan ketentuan pasal 6 UUHT. Dengan hasil menunjukkan bahwa eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan pasal 6 UUHT haruslah diperjanjikan terlebih dahulu antara para pihak. Janji tersebut dituangkan dalam kontrak akta pemberian hak tanggungan atas hak tanah (APHT). Apabila telah diperjanjikan maka, maka bank dapat mengajukan eksekusi hak tanggungan kepada KPKNL.<sup>5</sup>

Shohib Muslim dkk. “ pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan dalam praktek perbankan. penelitian ini memfokuskan pada kekonsistenan pengaturan parate eksekusi pasal 6 UUHT.<sup>6</sup>

Penelitian Azharsyah Ibrahim dan Arinal Rahmati “Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh “ penelitian ini bertujuan untuk mengkaji faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia (BMI) Banda Aceh dan kebijakan yang diambil untuk menyelesaikan persoalan tersebut. Secara khusus, penelitian ini juga mengkaji keefektifan kebijakan tersebut dalam mereduksi pembiayaan bermasalah di BMI Banda Aceh.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> *Ibid.* hlm.96.

<sup>6</sup> shohib dkk. Muslim, “Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Praktek Perbankan” (Malang, 2017).45-57.

<sup>7</sup> Arinal Rahmat Ibrahim, Azharsyah, “Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah Di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh,” *Jurnal Kajian Ekonomi Dan Bisnis Islam* 10, no. 1 (2017).71.

## **2. METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif kepustakaan (library research). Metode kualitatif kepustakaan adalah pendalaman dan pemahaman data berdasarkan kajian teoritis dan sumber lain yang berkaitan dengan penelitian. Bahan kajian dalam penelitian ini diperoleh melalui literature yang relevan dengan penelitian, seperti buku, jurnal, dan sumber lain yang berkaitan. Metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif analitik yaitu mendeskripsikan dan menganalisis data yang dikumpulkan yang berasal dari studi kepustakaan.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **3.1. Hasil penelitian**

Model penyelesaian sengketa pada umumnya melalui dua jalur, yaitu jalur litigasi dan jalur non litigasi.

#### **a. Penyelesaian sengketa jalur litigasi (Pengadilan)**

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui lembaga pengadilan. Menurut ketentuan pasal 10 ayat (1) Undang-undang nomor 14 tahun 1970 jo Undang-undang nomor 35 tahun 1999 tentang pokok kekuasaan kehakiman, secara eksplisit menyebutkan bahwa di Indonesia ada empat lingkungan lembaga peradilan yaitu, peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer dan peradilan agama.<sup>8</sup>

#### **b. Penyelesaian sengketa jalur non litigasi (diluar Pengadilan)**

Penyelesaian sengketa dengan jalur non litigasi adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang didasarkan kepada hukum, serta penyelesaiannya bisa digolongkan sebagai penyelesaian sengketa dengan kualitas tinggi, karena sengketa yang dapat diselesaikan tanpa ada perasaan kebencian maupun dendam. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan meliputi:

##### **1) Arbitrase**

Dalam literatur sejarah hukum Islam, arbitrase lebih identic dengan istilah tahkim atau hakam yang wasit atau juru damai.<sup>9</sup> Menurut UU Arbitrase No.30 Tahun 1999 Pasal 1 ayat 1, yang dimaksud dengan arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Mengutip pendapat Steven H. Gifis, Munir Fuady arbitrase yaitu : *“Submission of controversies, by agreement of the parties thereto, to person chosen by themselves for determination”* (Suatu pengajuan sengketa, berdasarkan perjanjian

---

<sup>8</sup> Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, ke 2 (Jakarta: Fajar Interpratam Media, 2014).472.

<sup>9</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenamedia Group, 2015).

antara para pihak, kepada orang-orang yang dipilih sendiri oleh mereka untuk mendapatkan keputusan)

2) **Negosiasi**

Maksudnya adalah berkomunikasi dengan keinginan penyelesaian masalah yang timbul yang dilakukan oleh kedua pihak yang bermasalah.<sup>10</sup>

3) **Mediasi**

Mediasi bisa dikatakan intervensi terhadap suatu sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak berpihak dan netral yang tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan dalam membantu para pihak yang berselisih dalam upaya mencapai kesepakatan secara sukarela dalam penyelesaian permasalahan yang disengketakan.<sup>11</sup>

4) **Konsiliasi**

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi, mediator berubah fungsinya jadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi *resolution*. Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak.<sup>12</sup>

5) **Penilaian ahli merupakan penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap sengketa yang sedang terjadi.**<sup>13</sup>

6) **Penyelesaian sengketa perantara *debt collector* dapat melakukan penyelesaian sengketa kredit macet melalui perantara pihak ketiga atau *debt collector*.**<sup>14</sup>

c. **Hak Tanggungan**

Hak tanggungan diatur dalam UU. No. 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atas tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang

---

<sup>10</sup> Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia*. 76.

<sup>11</sup> *Ibid.*, 78.

<sup>12</sup> *Ibid.*, 79.

<sup>13</sup> Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. hlm.452.

<sup>14</sup> F.Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012). 12.

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>15</sup>

Dari pengertian mengenai hak tanggungan tersebut, dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan obyek jaminannya berupa Hak-Hak atas Tanah yang diatur dalam UUPA.<sup>16</sup>

### **3.2. Pembahasan**

Bank muamalat Indonesia adalah perusahaan perbankan yang berbasis syariah, beroperasi mulai tanggal 03 Juli 2003, untuk peresmian dibuka pada saat itu juga yang dibuka secara resmi oleh Dewan Komisaris dari kantor pusat Jakarta beserta rombongan bersama bapak Andi Bukhari kepala cabang Medan dan disaksikan oleh Muspida, MUI, Kementerian Agama, Pejabat setempat serta seluruh karyawan, yang pada saat itu berjumlah 16 orang.<sup>17</sup>

Jenis produk pembiayaan yang ditawarkan Bank Muamalat Indonesia KCP. Padangsidempuan adalah mudharabah, mudharabah *muqoyyadah*, wakalah, istisnak, ijarah, Ijarah *Muntahiyya Bit Tamlik* (IMBT), musyarakah dan musyarakah mutanaqisah.<sup>18</sup>

Ketika terjadi pembiayaan bermasalah Pihak Bank Muamalat Indonesia KCP Padangsidempuan memberikan penanganan sebagai berikut:

#### **a. Penagihan**

Penagihan bertujuan untuk memperoleh kembali pembayaran sesuai dengan akad yang telah disepakati. Cara ini yang dilakukan oleh pihak Bank Muamalat Indonesia KCP Padangsidempuan untuk menarik kembali dana yang diberikan kepada nasabah. Adapun cara penagihannya antara lain:

- 1) Pihak Bank Menghubungi pihak nasabah melalui via telepon dengan mengingatkan nasabah atas keterlambatan yang telah jatuh tempo pembayaran.<sup>19</sup>
- 2) Pihak Bank memberikan somasi atau surat untuk memperingati dan memberikan teguran kepada nasabah untuk melakukan pembayaran.<sup>20</sup>

---

<sup>15</sup> Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah Implementasinya Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia* (Yogyakarta: UII Press, 2017).23.

<sup>16</sup> Muljadi dan Gunawan Widjaja Kartini, *Hak Tanggungan* (Kencana Prenada Media Group, 2005).13.

<sup>17</sup> Rajali Batubara, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Parate Eksekusi Dalam Hak Tanggungan Pembiayaan Bermasalah Studi Kasus Bank Muamalat Indonesia Cabang Padangsidempuan" (Universitas Islam Negeri Yogyakarta Sunan Kalijaga, 2022). 95.

<sup>18</sup> *Ibid.*,96-99.

<sup>19</sup> Saifullah Bombang and Syaakir Sofyan, "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Transaksi Murabahah Pada PT . Bank Muamalat Indonesia ( BMI ) Cabang Palu Dalam Perspektif Ekonomi Syariah," *Jurnal Perbankan Dan Keuangan Syariah* 1, no. 1 (2015). 89-98.

<sup>20</sup> Marnita, "UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH ( Studi Pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung )," *Fiat Justisia* 10, no. 3 (2016): 525-44.

b. *Rescheduling* (penjadwalan kembali)

Penjadwalan kembali dengan perubahan jadwal atau jangka waktu pembayaran termasuk masa tenggang dimana ini adalah upaya dari pihak bank untuk menyelamatkan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah. Hal tersebut diselaraskan dengan proyeksi arus kas nasabah yang bersumber kepada usaha nasabah yang mengalami kesusahan dalam hal pembayaran. Penjadwalan tersebut antara lain:

1. Memperpanjang jangka waktu pembiayaan,
2. Memperpanjang waktu angsuran, misalnya keseluruhan angsuran ditetapkan 24 bulan menjadi 36 bulan.
3. Menurunkan jumlah angsuran untuk setiap angsuran yang mengakibatkan perpanjangan jangka waktu pembiayaan,<sup>21</sup>

c. *Reconditioning* (persyaratan kembali)

Perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat pembiayaan, dapat dilakukan dengan merubah jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu ataupun pemberian potongan. Ini merupakan usaha dari pihak bank untuk menyelamatkan pembiayaan yang diberikan dengan cara merubah sebagian atau seluruh persyaratan yang semula disepakati bersama pihak nasabah.<sup>22</sup>

d. *Restructuring* (penataan kembali)

Penataan kembali dengan merubah persyaratan pembiayaan, dapat dilakukan melalui dana fasilitas pembiayaan bank, konversi pembiayaan menjadi utang, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah. Prospek usaha dapat dilihat melalui potensi usaha untuk menghasilkan *Net Flow* yang positif dan prospek pemasaran dari usaha yang dihasilkan. Itikad baik dari nasabah dapat dilihat dari kemampuan dan kesediaan nasabah dalam melakukan negosiasi dengan pihak bank.<sup>23</sup>

e. Parate Eksekusi (eksekusi jaminan dengan sukarela)

Pihak Bank Muamalat Indonesia KCP Padangsidempuan melakukan eksekusi jaminan dengan cara penjualan barang jaminan melalui KPKNL tanpa fiat pengadilan dimana pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat debitur wanprestasi, padahal debitur sendiri baru membutuhkannya apabila debitur melakukan wanprestasi. Dalam kajian ini terfokus pada

---

<sup>21</sup> *Ibid.*,533.

<sup>22</sup> Bombang and Sofyan, "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Transaksi Murabahah Pada PT . Bank Muamalat Indonesia ( BMI ) Cabang Palu Dalam Perspektif Ekonomi Syariah." 90."

<sup>23</sup> Bombang and Sofyan.

praktik Parate Eksekusi yang dilakukan oleh pihak Bank Muamalat Indonesia untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah.<sup>24</sup>

Dalam penerapannya, penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia KCP Padangsidempuan dilakukan dengan berbagai alternatif penyelesaian. Pertama, penyelesaian dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia KCP Padangsidempuan adalah dengan melakukan penagihan dengan melakukan negoisasi untuk memahami kesulitan atas permasalahan yang dialami oleh nasabah. Dalam hal seperti ini, pihak Bank dapat memberikan kebijakan untuk melaksanakan *rescheduling* (penjadwalan pembiayaan nasabah), *restructuring* (perubahan struktur pembiayaan), *reconditioning* (penataan kembali dengan merubah persyaratan pembiayaan), dan alternatif negoisasi yang masih menjunjung keberlangsungan usaha nasabah selaku debitur.<sup>25</sup>

Dengan penilaian dari pihak Bank Muamalat Indonesia KCP Padangsidempuan diketahui prospek keberlangsungan usaha nasabah tidak sesuai dengan tingkat sebagaimana mestinya atau tidak dapat diupayakan kembali sehingga nasabah tidak sanggup melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan awal, maka pihak Bank Muamalat Indonesia mengusulkan nasabah untuk menjual asetnya berupa jaminan yang diberikan kepada pihak bank dengan memperoleh harga terbaik sehingga pihak nasabah dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembiayaan tersebut.<sup>26</sup>

Jaminan tersebut berupa tanah dan bangunan yang diikat dengan Hak Tanggungan, maka dengan demikian pihak bank dapat melakukan eksekusi hak tanggungan dengan menggunakan parate eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).<sup>27</sup>

Perihal dilaksanakan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan atau bangunan oleh pihak Bank Muamalat Indonesia KCP Padangsidempuan, maka unsur terkait di Bank Muamalat Indonesia KCP Padangsidempuan yang dibebankan secara khusus untuk menangani penyelesaian pembiayaan bermasalah akan mengajukan permohonan parate eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada KPKNL di zona tempat tanah dan atau bangunan tersebut berada. Dalam permohonan ini diajukan setelah nasabah tidak merespon somasi tertulis yang

---

<sup>24</sup> Marnita, "UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH ( Studi Pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung ). 47"

<sup>25</sup> Bombang and Sofyan, "Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Transaksi Murabahah Pada PT . Bank Muamalat Indonesia ( BMI ) Cabang Palu Dalam Perspektif Ekonomi Syariah."

<sup>26</sup> Batubara, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Parate Eksekusi Dalam Hak Tanggungan Pembiayaan. 65.

<sup>27</sup> *Ibid.* 67.



disampaikan oleh pihak Bank dan tidak pula melaksanakan kewajiban berupa pembayaran pada waktu yang telah ditentukan.

Dokumen yang diarsipkan oleh pihak Bank Muamalat Indonesia KCP Padangsidimpuan dan kemudian diserahkan kepada KPKNL, sebagai lampiran pelengkap dari surat permohonan Lelang adalah antara lain:

- 1) Fotokopi perjanjian atau akad Pembiayaan Mudharabah yang digunakan,
- 2) Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan,
- 3) Fotokopi bukti kepemilikan pidana,
- 4) Laporan hasil penilaian atas tanah dan bangunan yang dikeluarkan oleh jasa penilaian.

Setelah dokumen persyaratan lelang dinyatakan terpenuhi, maka Pihak KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada pihak Bank Muamalat Indonesia selaku pemohon atas lelang tersebut. Surat tersebut berisi tentang penetapan sebagai berikut:

- 1) Penetapan tempat dan waktu pelaksanaan lelang,
- 2) Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketetapan dan penyampaian bukti pengumuman tersebut,
- 3) Prihal yang urgen disampaikan kepada penjual, seperti halnya, harga limit, penguasaan secara fisik terhadap barang tetap tang di lelang dan lain sebagainya.
- 4) Terkait pengumuman isi lelang tersebut antara lain:
- 5) Identitas kuasa pemberi atau penjual,
- 6) Hari, tanggal, tempat dan waktu pelaksanaan lelang,
- 7) Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidaknya bangunan yang berdiri di atasnya,
- 8) Limit lelang,
- 9) Tata cara penawaran lelang,
- 10) Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli.

Sebelum melaksanakan lelang, pihak Bank Muamalat Indonesia akan membuat surat pemberitahuan kepada nasabah tentang pelaksanaan lelang yang akan dilakukan. Terkait pemberitahuan pelelangan juga dilakukan kepada penghuni bangunan dan pemilik barang. Dengan dilakukannya hal tersebut maka lelang dapat dilaksanakan sesuai jadwal yang ditentukan.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Marnita, “Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah ( Studi Pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung . 50.

Pada jadwal yang ditetapkan sesuai dengan berita acara dari pihak Lelang, maka pelaksanaan lelang diterapkan oleh pejabat lelang yang di amanahkan oleh kepala KPKNL. Penawaran objek lelang akan dilakukan secara naik sesuai dengan penawaran yang dimulai dari hari limit lelang yang ditetapkan. Dengan penawar tertinggi dari peserta lelang, maka pihak lelang akan menunjukkan dan menetapkan penawaran tertinggi sebagai pemenang sekaligus pembeli lelang secara sah. Paling lambat 3 s/d 7 hari setelah tanggal pelaksanaan dilakukan. Pemenang sekaligus pembeli melakukan pembayaran untuk pelunasan sesuai dengan harga yang ditawarkan dan dikurangi dengan jaminan lelang yang telah disetorkan sebelumnya.<sup>29</sup>

Selanjutnya Bendahara KPKNL akan menyerahkan uang hasil pelelangan kepada pihak Bank Muamalat Indonesia setelah dikurangi pajak penjual lelang sebesar 5% (lima persen) dan Bea Lelang Penjual sebesar 1% (satu persen) dihitung dalam jumlah nilai lelang yang terjual. Setelah mendapatkan dana dari hasil lelang tersebut, pihak Bank Muamalat Indonesia akan mengkalkulasikan hasil penjualan objek jaminan tersebut untuk pelunasan seluruh kewajiban nasabah pada bank, yang terdiri dari pembayaran pokok pembiayaan, nisbah yang disepakati dan biaya-biaya lainnya dalam eksekusi tersebut. Dengan pelunasan ini, sekiranya masih terdapat sisa dari penjualan tersebut, maka pihak Bank Muamalat Indonesia mengembalikan dana hasil dari penjualan tersebut kepada nasabah selaku debitur.<sup>30</sup>

#### **4. KESIMPULAN**

Strategi penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah di Bank Muamalat Indonesia terdiri dari berapa tahap, antara lain 1) penagihan, yaitu dengan menghubungi nasabah dengan via telepon dan mensomasi nasabah untuk menagih hutang serta menanyakan alasan nasabah tidak membayar cicilan kewajibannya; 2) *Rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu proses penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan memperpanjang jangka waktu cicilan, semisal dari 6 bulan menjadi 12 bulan dan/atau menurunkan nominal cicilan nasabah yang disesuaikan dengan tingkat kemampuan nasabah, semisal cicilan nasabah perbulannya sebesar Rp. 500.000, setelah direstrukturisasi menjadi Rp. 200.000 perbulan. 3) *Reconditioning* (persyaratan kembali) yaitu dengan cara merubah sebagian atau seluruh persyaratan yang semula disepakati bersama pihak nasabah; 4) *Restructuring* (penataan kembali) yaitu dengan merubah persyaratan pembiayaan, dapat dilakukan melalui dana fasilitas pembiayaan bank, konversi pembiayaan menjadi utang, konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah; 5) Parate Eksekusi yaitu dengan melakukan eksekusi jaminan dengan cara penjualan

---

<sup>29</sup> Batubara, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Parate Eksekusi Dalam Hak Tanggungan Pembiayaan Bermasalah Studi Kasus Bank Muamalat Indonesia Cabang Padangsidimpuan."

<sup>30</sup> Batubara.

barang jaminan melalui KPKNL tanpa fiat pengadilan dimana pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat debitur wanprestasi, padahal debitur sendiri baru membutuhkannya apabila debitur melakukan wanprestasi.

## REFERENSI

- Batubara, Rajali. ( 2022), “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Parate Eksekusi Dalam Hak Tanggungan Pembiayaan Bermasalah Studi Kasus Bank Muamalat Indonesia Cabang Padangsidempuan.” Universitas Islam Negeri Yogyakarta Sunan Kalijaga,.
- Bombang, Saifullah, and Syaakir Sofyan. (2015),“Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Transaksi Murabahah Pada PT . Bank Muamalat Indonesia ( BMI ) Cabang Palu Dalam Perspektif Ekonomi Syariah.” *Jurnal Perbankan Dan Keuangan Syariah* 1, no. 1.
- F.Djamil. (2012) *Penyelesaian Pembiayan Bermasalah Di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika,.
- Hafidah, Noor (2017)*Hukum Jaminan Syariah Implementasinya Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press.
- Ibrahim, Azharsyah, Arinal Rahmat. (2017), “Analisis Solutif Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah: Kajian Pada Produk Murabahah Di Bank Muamalat Indonesia Banda Aceh.” *Jurnal Kajian Ekonomi Dan Bisnis Islam* 10, no. 1.
- Kartini, Muljadi dan Gunawan Widjaja.( 2005), *Hak Tanggungan*. Kencana Prenada Media Group.
- Lestari, Chadijah Rizki. (2017), “Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi.” *Kanun Jurnal Hukum* 19, no. 1: 81–96.
- Manan, Abdul. (2014), *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Ke 2. Jakarta: Fajar Interpratam Media.
- Mardani. (2015), *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenamedia Group.
- Marnita. (2016), “UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH ( Studi Pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung ).” *Fiat Justisia* 10, no. 3: 525–44.
- Mujahidin, Ahmad. (2010), *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia,.
- Muslim, shohib dkk. (2017), “Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Praktek Perbankan.” Malang,.
- Suhaimi. (2018), “Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah.” *Al-INTAJ* 45, no. July: 1–7.
- Sutedi, Adrian. (2016), *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta: BP.Cipta Jaya.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*, n.d.