

**SISTEM PENYITAAN OBJEK PROPERTI PADA  
PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH DI  
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG  
PADANGSIDIMPUAN**

**(Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)**



**SKRIPSI**

*Diajukan sebagai Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi  
dalam Bidang Perbankan Syariah*

**Oleh**

**Septiana Putri**

NIM. 2140100123

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY  
PADANGSIDIMPUAN**

**2025**

**SISTEM PENYITAAN OBJEK PROPERTI PADA  
PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH DI  
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG  
PADANGSIDIMPUAN**

**(Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)**



**SKRIPSI**

*Diajukan sebagai Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi  
Dalam Bidang Perbankan Syariah*

**Oleh**

**Septiana Putri**

**NIM. 2140100123**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD AD-DARY  
PADANGSIDIMPUAN**

**2025**

**SISTEM PENYITAAN OBJEK PROPERTI PADA  
PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH DI  
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG  
PADANGSIDIMPUAN**

**(Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)**



**SKRIPSI**

*Diajukan sebagai Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi  
Dalam Bidang Perbankan Syariah*

**Oleh**

**Septiana Putri**

**NIM. 2140100123**

**PEMBIMBING I**

**Dr. Rukiah, M.Si**  
NIP.197603242006042002

**PEMBIMBING II**

**Dr. Purnama Hidayat Harahap, M.H**  
NIP. 198812132019031009

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD AD-DARY  
PADANGSIDIMPUAN**

**2025**

Hal: Lampiran Skripsi  
A.n. SEPTIANA PUTRI

Padangsidimpuan, 24-04-2025  
Kepada Yth:  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Islam Universitas Islam Negeri Syekh  
Ali Hasan Ahmad Addary  
Padangsidimpuan  
Di-  
Padangsidimpuan

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

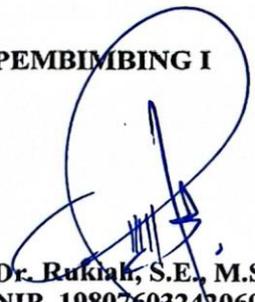
Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n. **Septiana Putri** yang berjudul "**Sistem Penyitaan Objek Properti Pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidimpuan (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)**", maka kami berpendapat bahwa skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Ekonomi (SE) dalam bidang Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan.

Untuk itu, dalam waktu yang tidak berapa lama kami harapkan saudara tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggungjawabkan skripsinya dalam sidang munaqasyah.

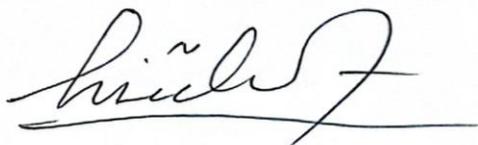
Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama dari Bapak/Ibu kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

PEMBIMBING I

  
Dr. Rukiah, S.E., M.Si.  
NIP. 1980760324206042002

PEMBIMBING II

  
Dr. Purnama Hidayah, M.H  
NIP.198812132019031009

## SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, bahwa saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Septiana Putri**  
NIM : 21 401 00123  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Judul Skripsi : **Sistem Penyitaan Objek Properti Pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)**

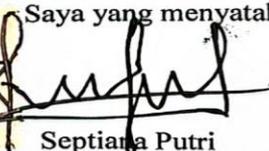
Dengan ini menyatakan bahwa saya telah Menyusun Skripsi ini sendiri tanpa meminta bantuan yang tidak sah dari pihak lain, kecuali arahan tim pembimbing dan tidak melakukan plagiasi sesuai dengan Kode Etik Mahasiswa UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan Pasal 14 Ayat 12 Tahun 2023.

Penyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercampum dalam Pasal 19 Ayat 3 Tahun 2023 tentang Kode Etik Mahasiswa UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidempuan, 05-Mei 2025

Saya yang menyatakan,





Septiana Putri

NIM. 21 401 00123

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

---

Sebagai civitas akademika Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan, saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Septiana Putri  
NIM : 21 401 00123  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jenis Karya : Skripsi

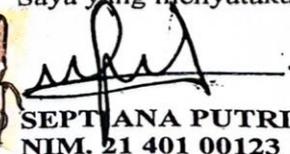
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan. Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul "Sistem Penyitaan Objek Properti Pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidimpuan (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)". Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan. berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama Saya sebagai peneliti dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini Saya buat dengan sebenarnya

Dibuat di : Padangsidimpuan

Pada tanggal : 05 Mei 2025

Saya yang menyatakan,

   
**SEPTIANA PUTRI**  
**NIM. 21 401 00123**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**  
**SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
Jalan. T. Rizal Nurdin KM. 4,5 Sihitang, Padangsidimpuan 22733  
Telepon. (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

---

**PENGESAHAN**

**Judul Skripsi** : **Sistem Penyitaan Objek Properti Pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsisimpuan (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)**

**Nama** : **Septiana Putri**

**NIM** : **21 401 00123**

Telah dapat diterima untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar  
**Sarjana Ekonomi (S.E)**  
Dalam Bidang Perbankan Syariah

Padangsidimpuan, 22 Mei 2025  
Dekan,



Prof. Dr. Darwis Harahap, S.H.I., M.Si.  
NIP. 19780818 200901 1 015



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jalan. T. Rizal Nurdin KM. 4,5 Sihitang, Padangsidempuan 22733  
Telepon. (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

**DEWAN PENGUJI  
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

**Nama** : Septiana Putri  
**NIM** : 21 401 00123  
**Program Studi** : Perbankan Syariah  
**Fakultas** : Ekonomi dan Bisnis Islam  
**Judul Skripsi** : Sistem Penyitaan Objek Properti Pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)

**Ketua**

**Dr. Rukiah, SE., M.Si**  
NIDN.2024037601

**Sekretaris**

**Damri Batubara, M.A.**  
NIDN.2019108602

**Anggota**

**Dr. Rukiah, SE., M.Si**  
NIDN.2024037601

**Damri Batubara, M.A.**  
NIDN. 2019108602

**Samsuddin Muhammad, M.Si**  
NIDN.0105128603

**Indah Permatasari, M.Si**  
NIDN. 2024059302

**Pelaksanaan Sidang Munaqasyah**

**Di** : Padangsidempuan  
**Hari/Tanggal** : Kamis/ 15 Mei 2025  
**Pukul** : 10.00 WIB s/d Selesai  
**Hasil/Nilai** : Lulus/ 75 (B)  
**Indeks Predikat Kumulatif** : 3,70  
**Predikat** : Pujian

## ABSTRAK

**Nama** : Septiana Putri  
**NIM** : 21 401 00123  
**Judul Skripsi** : **Sistem penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah bermasalah di bank syariah Indonesia cabang Padangsidempuan (suatu penelitian mekanisme penyelesaian wanprestasi)**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sistem penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah bermasalah di bank syariah Indonesia cabang Padangsidempuan (suatu penelitian mekanisme penyelesaian wanprestasi). Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana mekanisme penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah yang mengalami masalah di bank Bank Syariah Indonesia cabang Padangsidempuan, apa saja faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia cabang Padangsidempuan, bagaimana proses penyelesaian wanprestasi yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia cabang Padangsidempuan dalam kasus-kasus pembiayaan murabahah yang bermasalah ditinjau dari manajemen resiko. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah yang mengalami masalah di Bank Syariah Indonesia cabang Padangsidempuan, untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah menjadi bermasalah di Bank Syariah Indonesia cabang Padangsidempuan, untuk mengetahui proses penyelesaian wanprestasi yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia cabang Padangsidempuan dalam kasus-kasus pembiayaan murabahah yang bermasalah ditinjau dari manajemen resiko. Penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif. Subjek penelitian ini adalah pegawai/karyawan Bank Syariah Indonesia cabang Padangsidempuan, dan sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data yang dilakukan adalah metode wawancara, observasi, dan dokumentasi. Penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme proses penyitaan objek properti di Bank Syariah Indonesia cabang Padangsidempuan dilakukan secara bertahap dan mengutamakan pendekatan persuasif yaitu penagihan awal, restrukturisasi, likuidasi, dan litigasi. Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah ada dua yaitu faktor eksternal dan faktor internal, faktor eksternal meliputi kurangnya literasi keuangan di kalangan nasabah, perubahan kondisi ekonomi, fluktuasi harga barang, faktor internal yaitu kekurangan dalam analisis resiko saat nasabah pengajuan pembiayaan. Penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia cabang Padangsidempuan dilakukan melalui pendekatan yang melibatkan manajemen resiko yang komprehensif, termasuk faktor 5C+1S. Pihak bank melakukan upaya preventif melalui komunikasi yang aktif dan kunjungan langsung untuk mencegah wanprestasi. Jika gagal bank melakukan restrukturisasi dan pengawasan ketat terhadap nasabah. Jika tetap gagal, bank akan menempuh langkah hukum untuk melindungi aset dan hak bank secara profesional sesuai syariah

**Kata Kunci : Sistem Penyitaan , Pembiayaan Murabahah Bermasalah, Wanprestasi**

## ABSTRACT

**Name** : Septiana Putri  
**Reg. Number** : 21 401 00123  
**Thesis Title** : **Property object confiscation system in murabahah financing Problem at the Indonesian Islamic Bank Padangsidempuan branch (a study of the mechanism of resolving defaults)**

This study aims to determine the system of confiscation of property objects in problematic murabahah financing at Indonesian Islamic banks Padangsidempuan branch (a study on default settlement mechanisms). The formulation of the problem in this study is how the mechanism of confiscation of property objects in murabahah financing that has problems at Bank Syariah Indonesia Padangsidempuan branch, what are the factors that cause problematic financing at Bank Syariah Indonesia Padangsidempuan branch, how the default settlement process applied by Bank Syariah Indonesia Padangsidempuan branch in problematic murabahah financing cases is reviewed from the management Risk. The purpose of this study is to find out the mechanism of confiscation of property objects in murabahah financing that has problems at Bank Syariah Indonesia Padangsidempuan branch, to find out the factors that cause murabahah financing to become problematic at Bank Syariah Indonesia Padangsidempuan branch, to find out the default settlement process applied by Bank Syariah Indonesia Padangsidempuan branch in problematic murabahah financing cases reviewed from Risk Management. This research is a field research with a qualitative approach. The subjects of this study are employees/employees of Bank Syariah Indonesia Padangsidempuan branch, and the data sources used are primary data and secondary data. The data collection methods carried out are interview, observation, and documentation methods. This study shows that the mechanism of the property object confiscation process at Bank Syariah Indonesia Padangsidempuan branch is carried out in stages and prioritizes a persuasive approach, namely initial collection, restructuring, liquidation, and litigation. There are two factors that cause problematic murabahah financing, namely external factors and internal factors, external factors including lack of financial literacy among customers, changes in economic conditions, fluctuations in the price of goods, internal factors, namely shortcomings in risk analysis when customers apply for financing. The settlement of defaults in murabahah financing at Bank Syariah Indonesia Padangsidempuan branch is carried out through an approach that involves comprehensive risk management, including the 5C+1S factor. The bank makes preventive efforts through active communication and direct visits to prevent defaults. If the bank fails, it will restructure and strictly supervise customers. If it still fails, the bank will take legal steps to protect the bank's assets and rights professionally in accordance with sharia

**Keywords: Foreclosure System, Problematic Murabahah Financing, Default**

## ملخص البحث

الاسم : سيبتيانا بوتري  
رقم التسجيل : ٢١٤٠١٠٠١٢٣  
عنوان البحث : نظام مصادرة الأعيان العقارية في تمويل المراجعة الإشكالي في فرع بنك الشريعة الإندونيسي بادانغسيديمبوان (بحث حول آلية حل التعثر)

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد نظام مصادرة أعيان الممتلكات في تمويل المراجعة الإشكالي في فرع بنك الشريعة الإندونيسي بادانغسيديمبوان (دراسة آليات حل التعثر)، وصياغة المشكلة في هذه الدراسة هي كيفية آلية مصادرة أعيان الممتلكات في تمويل المراجعة الذي يواجه مشاكل في فرع بنك الشريعة الإندونيسي بادانغسيديمبوان، وما هي العوامل التي تسبب التمويل الإشكالي في فرع بنك الشريعة الإندونيسي بادانغسيديمبوان، وكيف يتم تطبيق عملية حل التعثر في التمويل الإشكالي في فرع بنك الشريعة الإندونيسي بادانغسيديمبوان في حالات تمويل المراجعة الإشكالي من حيث إدارة المخاطر. الغرض من هذا البحث هو معرفة آلية مصادرة أعيان الممتلكات في تمويل المراجعة التي تعاني من مشاكل في فرع بنك الشريعة الإندونيسي بادانغسيديمبوان، ومعرفة العوامل التي تجعل تمويل المراجعة إشكالية في فرع بنك الشريعة الإندونيسي بادانغسيديمبوان، ومعرفة عملية حل التعثر التي يطبقها فرع بنك الشريعة الإندونيسي بادانغسيديمبوان في حالات تمويل المراجعة الإشكالي من حيث إدارة المخاطر. هذا البحث عبارة عن بحث ميداني بمنهج نوعي، وموضوع هذا البحث هم موظفو فرع بنك الشريعة الإندونيسي بادانغسيديمبوان، ومصادر البيانات المستخدمة هي البيانات الأولية والبيانات الثانوية. أما طرق جمع البيانات المستخدمة فهي المقابلات والملاحظة والتوثيق. يُظهر هذا البحث أن آلية عملية رهن الأعيان العقارية في فرع بنك الشريعة الإندونيسي بادانغسيديمبوان تتم على مراحل، وتعطي الأولوية لنهج الإقناع، وهي التحصيل الأولي، وإعادة الهيكلة، والتصفية، والتقاضي. والعوامل التي تجعل تمويل المراجعة إشكالية هي عاملان، هما العوامل الخارجية والعوامل الداخلية، وتشمل العوامل الخارجية نقص الثقافة المالية لدى العملاء، والتغيرات في الظروف الاقتصادية، والتقلبات في أسعار السلع، والعوامل الداخلية هي أوجه القصور في تحليل المخاطر عندما يتقدم العملاء بطلبات التمويل، وتتم تسوية حالات التعثر في تمويل المراجعة في فرع بنك الشريعة الإندونيسي بادانغسيديمبوان من خلال نَحج يتضمن إدارة شاملة للمخاطر، بما في ذلك عامل الشخصية والقدرة ورأس المال والضمان والشروط الشرعية.. يبذل البنك جهودًا وقائية من خلال التواصل النشط والزيارات المباشرة لمنع التعثر. إذا فشل، يقوم البنك بإعادة الهيكلة والإشراف على العميل عن كثب. وفي حال استمرار التعثر، يقوم البنك باتخاذ الإجراءات القانونية لحماية أصول البنك وحقوقه بطريقة مهنية تتوافق مع الشريعة الإسلامية.

الكلمات المفتاحية نظام المصادرة، تمويل المراجعة الإشكالي، التمويل بالمراجعة الإشكالي، التعثر في السداد

## KATA PENGANTAR



*Assalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh*

*Alḥamdulillāh*, segala puji syukur ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Untaian *Salawāt* serta Salam senantiasa tercurahkan kepada insan mulia Nabi Besar Muhammad SAW, figur seorang pemimpin yang patut dicontoh dan diteladani, *madinatul 'ilmi*, pencerah dunia dari kegelapan beserta keluarga dan para sahabatnya.

Skripsi ini berjudul: **“Sistem Penyitaan Objek Poperti Pada Pembiayaan Murbahah Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi),”** ditulis untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam Perbankan Syariah di Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary (UIN SYAHADA) Padangsidempuan.

Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang terbatas dan jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, peneliti mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M. Ag., selaku Rektor UIN SYAHADA Padangsidempuan, serta Bapak Dr. Erawadi, M. Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Dr.

Anhar,

M.A., selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kerjasama.

2. Bapak Prof. Dr. Darwis Harahap, S.H.I, M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN SYAHADA Padangsidempuan, Bapak Dr. Abdul Nasser Hasibuan S.E. M.Si selaku Wakil Dekan Bidang Akademik. Ibu Dr. Rukiah, M.Si, selaku wakil dekan bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan keuangan dan Ibu Dra. Hj, Replita ,M.Si selaku wakil dekan bidang keemahasiswaan dan kerjasama .Ibu Sarmiana Batubara, M.A selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN SYAHADA Padangsidempuan. Terima kasih kepada seluruh dosen Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam yang tidak bisa peneliti sebut satu persatu sehingga peneliti bisa menyanggah gelar Sarjana Ekonomi (S.E).
3. Ibu Dr. Rukiah ,M.Si .Selaku Pembimbing I saya dan Bapak Dr.Purnama Hidayah Harahap M.A .Selaku Pembimbing II saya yang telah menyediakan waktu dan tenaganya untuk memberikan pengarahan, bimbingan, dan petunjuk yang sangat berharga bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Kepada Instansi Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan terimakasih telah memberikan izin untuk meneliti sehingga saya dapat menyelesaikan penelitian ini.
5. Bapak Kepala Perpustakaan serta pegawai perpustakaan yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas bagi peneliti untuk memperoleh buku-buku dalam menyelesaikan skripsi ini.

6. Bapak/Ibu dosen beserta staf di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN SYAHADA Padangsidempuan yang dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan, dorongan dan masukan kepada peneliti dalam proses perkuliahan di UIN SYAHADA Padangsidempuan.
  
7. Teristimewa cinta pertamaku dan panutanku, Ayahanda Lokot Djohan terimakasih atas segala pengorbanan dan tulus kasih yang diberikan. Beliau tidak pernah kenal lelah mendoakan serta memberikan perhatian, materi, dan dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai gelar sarjana. Tidak kalah istimewanya pintu surgaku, Terimakasih Ibundaku Alm. Nurlily Lubis yang sangat cantik dan baik hati, beliau sangat berperan penting dalam hidup penulis beliau wanita yang kuat yang selalu mengajari rasa sabar untuk anak-anaknya ,yang tidak henti-hentinya memberikan kasih sayang dengan penuh cinta dan selalu memberikan motivasi serta doa hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana . Semoga mama disana bisa bangga dan melihat anak terakhir mama menjadi sarjana. Berkat doa mama papa penulis bisa sampai ke tahap ini.
  
8. Kepada cinta kasih saudara-saudara saya, abang saya Edy Dermawan S.kom dan kakak saya Diana Pratiwi S.KM, terimakasih atas segala doa dan usaha yang diberikan kepada penulis ,motivasi yang telah diberikan dan materi yang telah diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studinya sampai sarjana ,dan telah membantu disetiap keadaan penulis. Semoga penulis dapat membalas kebaikan abang dan kakak .Dan tidak lupa untuk kakak ipar saya Iky Emely Rajali Silalahi Amd.keb dan abang ipar saya Muhammad Alfarisi S.E yang telah memberikan bantuan doa maupun

materi untuk penulis,dan selalu memberikan motivasi bagi penulis. Dan tidak lupa juga untuk sepupu saya Roma Gabe Dalimunthe S.kom yang telah memberikan doa dan suport kepada penulis dan selalu mengajari penulis dalam mengerjakan skripsi.

9. Terimakasih kepada nenek saya tercinta Sufiyati Nasution yang selalu mendoakan dan memberikan motivasi kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studinya sampai gelar sarjana.
10. Kepada sahabat-sahabat saya yaitu Ina Yolanda Harahap, Indah Febriani Pane Ratna Dewi Juliani.Terimakasih telah menghibur hari-hari penulis dalam proses skripsi saya dan terimakasih telah menjadi supportsistem penulis, yang selalu memberikan hiburan, bantuan dan sabar dalam menghadapi penulis .Terimakasih telah menjadi teman seperjuangan penulis.
11. Terimakasih juga kepada teman –teman keluarga besar PS-5 angkatan 2021 Fakultas Ekonomin dan Bisnis Islam UIN SYAHADA Padangsidempuan yang telah berjuang bersama meraih gelar S.E dan semoga kita semua sukses dalam meraih cita-cita.
12. Terakhir untuk diri saya sendiri Septiana Putri terimakasih telah kuat sampai detik ini,yang mampu mengendalikan diri dari tekanan luar.Yang tidak menyerah sesulit apapun rintangan kuliah ataupun proses penyusunan skripsi, yang mampu berdiri tegak ketika dihadapi permasalahan yang ada. Terimakasih diriku semoga tetap rendah hati,ini baru awal dari permulaan hidup, tetap semangat cantik kamu pasti bisa.

Akhirnya peneliti mengucapkan rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Peneliti menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada peneliti sehingga tidak menutup kemungkinan bila skripsi ini masih banyak kekurangan. Akhir kata, dengan segala kerendahan hati peneliti mempersembahkan karya ini, semoga bermanfaat bagi pembaca dan peneliti.

*Wassalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātih.*

Padangsidempuan, 2025

Peneliti

**SEPTIANA PUTRI**

**NIM. 21 401 00123**

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

### A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin.

| Huruf Arab | Nama Huruf Latin | Huruf Latin         | Nama                        |
|------------|------------------|---------------------|-----------------------------|
| ا          | Alif             | Tidak di lambangkan | Tidak di lambangkan         |
| ب          | Ba               | B                   | Be                          |
| ت          | Ta               | T                   | Te                          |
| ث          | ‘a               | ’                   | es (dengan titik di atas)   |
| ج          | Jim              | J                   | Je                          |
| ح          | ha               | h                   | ha(dengan titik di bawah)   |
| خ          | Kha              | Kh                  | Kadan ha                    |
| د          | Dal              | D                   | De                          |
| ذ          | ‘al              | ’                   | zet (dengan titik di atas)  |
| ر          | Ra               | R                   | Er                          |
| ز          | Zai              | Z                   | Zet                         |
| س          | Sin              | S                   | Es                          |
| ش          | Syin             | Sy                  | Es dan ye                   |
| ص          | ṣad              | ṣ                   | s (dengan titik dibawah)    |
| ض          | ḍad              | ḍ                   | de (dengan titik di bawah)  |
| ط          | ṭa               | ṭ                   | te (dengan titik di bawah)  |
| ظ          | ẓa               | ẓ                   | zet (dengan titik di bawah) |
| ع          | ain              | ..                  | Koma terbalik di atas       |
| غ          | Gain             | G                   | Ge                          |
| ف          | Fa               | F                   | Ef                          |
| ق          | Qaf              | Q                   | Ki                          |
| ك          | Kaf              | K                   | Ka                          |
| ل          | Lam              | L                   | El                          |
| م          | Mim              | M                   | Em                          |
| ن          | Nun              | N                   | En                          |
| و          | Wau              | W                   | We                          |
| ه          | Ha               | H                   | Ha                          |
| ء          | Hamzah           | ..‘..               | Apostrof                    |
| ي          | Ya               | Y                   | Ya                          |

## B. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

| Tanda | Nama   | Huruf Latin | Nama |
|-------|--------|-------------|------|
| —     | fathah | A           | A    |
| —     | Kasrah | I           | I    |
| — و   | ḍommah | U           | U    |

2. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

| Tanda dan Huruf | Nama           | Gabungan | Nama    |
|-----------------|----------------|----------|---------|
| ... ي           | fathah danya   | Ai       | a dan i |
| و .....         | fathah dan wau | Au       | a dan u |

3. Maddah adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

| Harkat dan Huruf  | Nama                  | Huruf dan Tanda | Nama                |
|-------------------|-----------------------|-----------------|---------------------|
| ... َ ... ِ ... ُ | fathah dan alifatauya | -               | a dangaris atas     |
| ... ِ , ...       | Kasrah danya          | -               | I dangaris di Bawah |
| ... ُ             | ḍommah dan wau        | -               | u dangaris di atas  |

## C. Ta Marbutah

Transliterasi untuk *Ta Marbutah* ada dua:

1. *Ta Marbutah* hidup yaitu *Ta Marbutah* yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan ḍommah, transliterasinya adalah /t/.
2. *Ta Marbutah* mati yaitu *Ta Marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *Ta Marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *Ta Marbutah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

#### **D. Syaddah (Tasydid)**

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu

#### **E. Kata Sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ة. Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*.

1. Kata sandang yang diikuti huruf *syamsiah* adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.
2. Kata sandang yang diikuti huruf *qamariah* adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

#### **F. Hamzah**

Dinyatakan di depan daftar transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu diletakkan di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

#### **G. Penulisan Kata**

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun *huruf*, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim

dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah per kata dan bisa pula dirangkaikan.

## **H. Huruf Kapital**

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu di satukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

## **I. Tajwid**

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin, Cetakan Kelima*, Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama

## DAFTAR ISI

|   |             |
|---|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL</b>  |             |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING</b>                            |             |
| <b>SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING</b>                              |             |
| <b>SURAT KETERANGAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b>                   |             |
| <b>SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI</b>                |             |
| <b>ABSTRAK.....</b>   | <b>i</b>    |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                                      | <b>iv</b>   |
| <b>PEDOMAN TERANSLITERASI ARAB-LATIN .....</b>                  | <b>ix</b>   |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>   | <b>xiii</b> |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                                       | <b>xv</b>   |
| <b>DAFTAR GAMBAR.....</b>                                       | <b>xvi</b>  |
| <br>  |             |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>                                   | <b>1</b>    |
| <br>  |             |
| <b>1. Latar Belakang Masalah .....</b>                          | <b>1</b>    |
| <b>2. Batasan Masalah .....</b>                                 | <b>10</b>   |
| <b>3. Batasan Istilah .....</b>                                 | <b>10</b>   |
| <b>4. Rumusan Masalah .....</b>                                 | <b>12</b>   |
| <b>5. Tujuan Penelitian .....</b>                               | <b>12</b>   |
| <b>6. Manfaat Penelitian.....</b>                               | <b>13</b>   |
| <b>7. Sistematika Pembahasan.....</b>                           | <b>13</b>   |
| <br>  |             |
| <b>BAB II .LANDASAN TEORI .....</b>                             | <b>16</b>   |
| <br>  |             |
| <b>1. TINJAUAN PUSTAKA.....</b>                                 | <b>16</b>   |
| <b>1. Landasan Teori .....</b>                                  | <b>16</b>   |
| <b>a. Sistem Penyitaan Objek Properti.....</b>                  | <b>16</b>   |
| <b>b. Pembiayaan Murabahah Bermasalah .....</b>                 | <b>26</b>   |
| <b>2. Penelitian Terdahulu.....</b>                             | <b>32</b>   |
| <br>  |             |
| <b>BAB III. METODE PENELITIAN .....</b>                         | <b>41</b>   |
| <b>A. Lokasi dan Waktu Penelitian.....</b>                      | <b>41</b>   |
| <b>B. Jenis Penelitian.....</b>                                 | <b>41</b>   |
| <b>C. Unit Analisis/Subjek Penelitian .....</b>                 | <b>41</b>   |
| <b>D. Sumber Data.....</b>                                      | <b>42</b>   |
| <b>E. Teknik Pengumpulan Data .....</b>                         | <b>43</b>   |
| a. Observasi .....  | 43          |
| b. Wawancara.....   | 44          |
| c. Dokumentasi .....  | 44          |
| <b>F. Teknik Pengecekan Keabsahan Data.....</b>                 | <b>44</b>   |
| 1. Tringgulasi Sumber.....                                      | 45          |
| 2. Tringgulasi Metode.....                                      | 45          |
| <br>  |             |
| <b>G. Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....</b>             | <b>46</b>   |
| <br>  |             |
| <b>BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>            | <b>48</b>   |
| <b>a) Deskripsi Data .....</b>                                  | <b>48</b>   |
| 1. Sejarah Umum Bank Syariah Indonesia KC Padangsidimpuan ..... | 48          |
| 2. Visi .....   | 49          |

|   |           |
|---|-----------|
| 3. Misi .....   | 49        |
| 4. Ruang Lingkup BSI KC Padangsidempuan .....   | 49        |
| 5. Lokasi BSI KC Padangsidempuan dan Wilayah Kerja BSI<br>KC Padangsidempuan.....   | 51        |
| 6. Struktur Organisasi BSI KC Padangsidempuan .....   | 52        |
| <b>b) Deskripsi Data Penelitian .....</b>   | <b>53</b> |
| A. Produk Pembiayaan BSI KC Padangsidempuan .....   | 53        |
| <b>c) Hasil Penelitian.....</b>   | <b>57</b> |
| 1. Mekanisme Sistem Penyitaan Objek Properti pada Pembiayaan Murabahah yang<br>Mengalami Masalah di BSI KC Padangsidempuan .....  | 57        |
| 2. Faktor-faktor yang Menyebabkan Pembiayaan Murabahah Menjadi Bermasalah<br>Di BSI KC Padangsidempuan .....  | 67        |
| 3. Proses Penyelesaian Wanprestasi yang Diterapkan oleh BSI KC Padangsidempuan<br>dalam kasus-kasus Pembiayaan Murabahah Bermasalah Ditinjau dari Manajemen<br>Resiko ..... | 72        |
| <b>d) Pembahasan Penelitian.....</b>  | <b>90</b> |
| <b>e) Keterbatasan Penelitian .....</b>   | <b>94</b> |
| <b>BAB V. PENUTUP.....</b>  | <b>95</b> |
| <b>1. Kesimpulan.....</b>   | <b>95</b> |
| <b>2. Saran .....</b>   | <b>96</b> |

**DAFTAR PUSTAKA**  
**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu..... | 32 |
| Tabel 2.2 Profil Informan.....      | 42 |

## DAFTAR GAMBAR

|   |    |
|---|----|
| Gambar 1.1 Struktur Organisasi BSI KC Padangsidempuan. .... | 52 |
|---|----|

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Perbankan syariah telah menjadi bagian integral dari sistem keuangan global. Dengan prinsip-prinsip yang didasarkan pada hukum Islam, perbankan syariah menawarkan berbagai produk keuangan yang bebas dari riba (bunga), spekulasi, dan ketidakpastian berlebihan. Salah satu produk utama dalam perbankan syariah adalah pembiayaan murabahah. Pembiayaan ini melibatkan penjualan suatu barang dengan harga jual yang terdiri dari harga beli ditambah margin keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah.<sup>1</sup>

Di Indonesia, perbankan syariah telah berkembang pesat dalam beberapa dekade terakhir. Bank Syariah Indonesia (BSI), sebagai salah satu pemain utama dalam industri ini, menawarkan berbagai produk pembiayaan, termasuk murabahah. Pembiayaan murabahah sangat populer di kalangan nasabah karena sifatnya yang transparan dan mudah dipahami. Namun, seiring dengan meningkatnya jumlah pembiayaan yang diberikan, risiko terjadinya wanprestasi atau kegagalan pembayaran oleh nasabah juga meningkat.

Dalam sistem perbankan syariah, pembiayaan murabahah adalah salah satu produk pembiayaan yang paling banyak diminati. Hal ini dikarenakan murabahah menawarkan mekanisme pembiayaan yang relatif mudah dipahami oleh nasabah. Dalam kontrak murabahah, bank membeli barang yang

---

<sup>1</sup> Dwi Lismawati Rifca, Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Lelang Jaminan Dalam Mengurangi Resiko Penurunan Pendapatan Bank (Studi Bank Syariah Indonesia Area Lampung), *Skripsi* UIN Raden Intan Lampung, 2023

diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Namun, dalam praktiknya, terdapat risiko wanprestasi yang dapat terjadi, yaitu ketika nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan perjanjian.

Wanprestasi merupakan istilah dalam hukum perdata yang merujuk pada kegagalan atau kelalaian salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam suatu perjanjian.<sup>2</sup> Dalam konteks pembiayaan murabahah di perbankan syariah, wanprestasi terjadi ketika nasabah gagal memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak pembiayaan. Ini dapat terjadi karena berbagai alasan, seperti kesulitan keuangan, kehilangan pekerjaan, atau masalah kesehatan. Ketika wanprestasi terjadi, bank harus mengambil langkah-langkah yang tepat untuk melindungi asetnya dan memastikan kelangsungan operasionalnya.

Bank Syariah Indonesia (BSI) sebagai salah satu lembaga keuangan syariah terbesar di Indonesia, termasuk cabang Padangsidimpuan, menghadapi tantangan dalam mengelola pembiayaan bermasalah ini. Ketika nasabah tidak dapat membayar angsuran, bank harus mengambil langkah-langkah penyelesaian yang sesuai dengan prinsip syariah dan regulasi yang berlaku.<sup>3</sup> Penyitaan objek properti menjadi salah satu mekanisme penyelesaian yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia untuk menangani wanprestasi pada

---

<sup>2</sup> Maulidar M Jakfar, Sistem Penyitaan Objek Properti pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi), *Skripsi*, UIN Ar-Raniry, 2019

<sup>3</sup> Rukiah Rukiah. Implementasi sifat ta'awun dalam lembaga keuangan syariah melalui akad al-qardh. *Studi Multidisipliner: Jurnal Kajian Keislaman* 6 (1), 87-103, 2019

pembiayaan murabahah.

Proses penyitaan ini tentu harus dilakukan dengan hati-hati agar tidak melanggar prinsip keadilan dalam Islam dan peraturan perbankan syariah. Penyitaan objek properti sebagai jaminan harus mempertimbangkan aspek-aspek hukum, sosial, dan ekonomi dari nasabah. Hal ini mencakup penilaian atas kelayakan objek yang disita, transparansi proses penyitaan, serta dampak penyitaan terhadap nasabah dan keluarganya.

Selain itu, mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam pembiayaan murabahah juga harus memperhatikan aspek penyelesaian sengketa yang adil dan bermartabat. Bank harus menyediakan jalur mediasi atau arbitrase untuk menyelesaikan sengketa yang mungkin timbul antara bank dan nasabah. Penyelesaian secara damai ini diharapkan dapat meminimalkan dampak negatif dari penyitaan objek properti dan menjaga hubungan baik antara bank dengan nasabah.<sup>4</sup>

Fenomena permasalahan yang dihadapi pada pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Padangsidimpuan dapat dilihat dari beberapa aspek. Pertama, tingkat wanprestasi atau gagal bayar yang cukup tinggi pada produk pembiayaan murabahah. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor seperti kondisi ekonomi nasabah yang tidak stabil, manajemen keuangan yang buruk, atau ketidakmampuan nasabah dalam mengelola usaha yang dibiayai.

Kemudian prosedur penyelesaian wanprestasi yang kompleks dan

---

<sup>4</sup> Cut Dara, Eksekusi Jaminan Pada Penyelesaian Wanprestasi Gadai Emas Pada PT. Pegadaian dalam Konsep Rahn (Studi Kasus Pada PT. Pegadaian (Persero) Cabang UPS Peunayong). *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2023

memakan waktu. Bank harus melalui berbagai tahap dalam upaya menyelesaikan pembiayaan bermasalah ini, mulai dari pemberian peringatan kepada nasabah, restrukturisasi pembiayaan, hingga tindakan penyitaan objek properti yang dijadikan jaminan. Proses ini tidak hanya memerlukan waktu yang lama tetapi juga biaya yang tidak sedikit, sehingga dapat mengurangi efisiensi operasional bank.<sup>5</sup>

Bank Syariah Indonesia harus memastikan bahwa setiap langkah yang diambil dalam menangani pembiayaan bermasalah tetap sesuai dengan hukum Islam. Penyitaan objek properti, misalnya, harus dilakukan dengan adil dan tidak menimbulkan mudharat yang berlebihan bagi nasabah. Hal ini menambah kompleksitas dalam penanganan kasus wanprestasi karena bank harus menyeimbangkan antara kepentingan bisnis dan prinsip moral

Proses penyitaan objek properti bisa memberikan tekanan yang besar bagi nasabah dan keluarganya. Banyak nasabah yang mengalami stres dan ketidakpastian akibat kehilangan properti yang dijadikan jaminan. Selain itu, hubungan antara bank dan nasabah juga dapat terganggu, yang pada gilirannya dapat mempengaruhi reputasi bank di mata masyarakat.

Kasus penyitaan yang menyebabkan hubungan bank dengan nasabah terganggu contohnya seperti situasi dimana seorang nasabah memilih pembiayaan (misalnya, pembiayaan rumah atau kendaraan) aset tertentu, karena kesulitan ekonomi nasabah tidak dapat membayar cicilan sesuai jadwal. Bank Syariah Indonesia, sebagai lembaga keuangan, memiliki hak

---

<sup>5</sup> Ika Fitri Handayani, Analisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Gadai Emas (Studi Kasus PT Pegadaian Syariah Kantor Cabang Ciputat), Jakarta: FITK UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2020

untuk menindaklanjuti dengan melakukan penyitaan aset sesuai dengan perjanjian awal.<sup>6</sup>

Jika proses penyitaan ini dilakukan tanpa komunikasi yang cukup baik tanpa memperhatikan situasi ekonomi nasabah, hubungan antara bank dan nasabah bisa terganggu. Nasabah mungkin merasa tidak mendapat dukungan atau solusi alternatif dari pihak bank, seperti restrukturisasi pinjaman. Hal ini bisa menimbulkan persepsi negatif terhadap bank, sehingga kepercayaan nasabah terhadap layanan dan etika bank terganggu.

Kasus selanjutnya penyitaan karena kesalahan administrasi atau kesalahan teknis dimana pihak bank lalai dalam pencatatan pembayaran cicilan oleh nasabah, sehingga meski nasabah membayar tepat waktu, asetnya tetap disita karena dianggap menunggak. Jika ini terjadi, nasabah tentu merasa dirugikan dan kepercayaan pada bank bisa menurun, terutama jika proses masalah berlangsung lambat.

Fenomena permasalahan dalam sistem penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah yang bermasalah di Bank Syariah Indonesia dapat dilihat sebagai isu yang terkait dengan manajemen risiko. Pembiayaan murabahah, yang berbasis pada prinsip jual beli dengan margin keuntungan yang disepakati, seringkali menghadapi permasalahan ketika nasabah gagal membayar kewajibannya. Hal ini menimbulkan potensi kerugian yang harus dikelola oleh bank. Penyitaan objek properti yang dilakukan dalam kasus ini bertujuan untuk memitigasi kerugian dan memastikan hak bank terlindungi,

---

<sup>6</sup> Iva Mala and others, 'Internalisasi Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Kredit Pada Bank Syariah Indonesia (Bsi) Kota Malang', *Qawānīn Journal of Economic Syaria Law*, 6.1 (2022), 21–35 <<https://doi.org/10.30762/qawanin.v6i1.2>>.

namun proses ini seringkali menimbulkan berbagai komplikasi hukum dan operasional.

Sebagaimana hasil wawancara awal peneliti dengan bapak Rizqi Alamanda Siregar selaku pegawai bank bagian recovery mengatakan bahwa

“Manajemen risiko dalam hal ini berperan penting untuk memastikan bahwa penyitaan dilakukan dengan cara yang sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan yang berlaku. Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan harus memiliki sistem manajemen risiko yang matang untuk mengidentifikasi, mengevaluasi, dan mengatasi potensi masalah yang muncul, baik dari sisi nasabah maupun dari sisi hukum. Risiko yang terkait dengan pembiayaan murabahah yang bermasalah dapat mencakup risiko kredit, risiko likuiditas, dan risiko reputasi. Oleh karena itu, penting bagi kami pihak bank untuk memiliki prosedur yang jelas dalam menangani keterlambatan pembayaran dan penyitaan, serta untuk memastikan bahwa setiap tindakan yang diambil tetap sesuai dengan ketentuan syariah.”<sup>7</sup>

Di sisi lain, bank juga perlu mengelola hubungan dengan nasabah secara hati-hati untuk menghindari kerugian reputasi dan memastikan bahwa nasabah tidak merasa diperlakukan secara tidak adil. Implementasi sistem manajemen risiko yang efektif tidak hanya mengurangi kerugian finansial bagi bank, tetapi juga meningkatkan kepercayaan nasabah terhadap layanan yang diberikan. Dengan demikian, meskipun penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah yang bermasalah dapat menjadi langkah yang perlu diambil dalam beberapa kasus, pendekatan manajemen risiko yang baik akan membantu bank untuk mengelola situasi ini secara lebih efisien dan berkeadilan.

Adapun jumlah data Nasabah properti yang di Sita di Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan dapat dilihat pada tabel berikut ini

---

<sup>7</sup> Wawancara Pegawai Bank BSI Bapak Rizqi Alamanda Siregar Kepala Bidang Recovery, 20 November Jam 14.00 BSI Padangsidempuan

**Tabel I.2 Jumlah Nasabah yang di Sita Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpun Tahun 2024**

| <b>Tahun</b> | <b>NOA</b> | <b>OS</b> | <b>Yang Laku</b> | <b>Total</b> |
|--------------|------------|-----------|------------------|--------------|
| Des 2022     | 12         | 6.1 M     | 1 NOA            | 300 Juta     |
| Des 2023     | 18         | 6.3 M     | 1 NOA            | 490 Juta     |
| Nov 2024     | 18         | 4.9 M     | 1 NOA            | 80 Juta      |

*Sumber: Data dari staf recovery Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpun <sup>8</sup>*

Berdasarkan data tabel diatas, pada tahun 2022 berjumlah 12 NOA (*net operating assets*), OS (*outstanding principal*) 6.1 M, yang laku 1 NOA (*net operating assets*) dengan total 300 juta dan setiap tahun meningkat dimana tahun 2024 NOA (*net operating assets*) berjumlah 18, OS (*outstanding principal*) 4.9 M dan yang laku 1 NOA dengan total cash in 80 juta.

Adapun jumlah nasabah pembiayaan murabahah yang bermasalah dapat dilihat pada tabel berikut ini:

**Tabel I.1 Jumlah Nasabah Pembiayaan Murabahah yang Bermasalah Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpun Tahun 2024**

| <b>Tahun</b> | <b>Jumlah</b> | <b>Total OS/Pokok</b> |
|--------------|---------------|-----------------------|
| Des 2022     | 12            | 397 Juta              |
| Des 2023     | 7             | 328 Juta              |
| Nov 2024     | 18            | 2.9 M                 |

*Sumber: Data dari staf recovery Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpun <sup>9</sup>*

Berdasarkan data tabel diatas dapat dilihat bahwa pada tahun 2022 jumlah

<sup>8</sup> Wawancara Pegawai Bank BSI Ibu Irma Asisten Bidang *Recovery*, 20 November Jam 14.00 BSI Padangsidimpun

<sup>9</sup> Wawancara Pegawai Bank BSI Ibu Irma Asisten Bidang *Recovery*, 20 November Jam 14.00 BSI Padangsidimpun

nasabah yang bermasalah sebanyak 12 dengan total OS/Pokok 397 juta, Sedangkan pada tahun 2023 jumlah nasabah yang bermasalah menurun dengan jumlah 7 nasabah dengan Total 328 juta, kemudian pada 2024 jumlah nasabah yang bermasalah menaik dengan jumlah 18 nasabah dengan total OS Pokok 2.9 M.

Dalam kasus-kasus di atas, penting bagi bank untuk melakukan komunikasi yang baik dengan nasabah dan menawarkan solusi yang berorientasi pada penyelesaian masalah serta menjaga etika sesuai prinsip syariah yang dipegang BSI.

Penelitian ini penting dilakukan untuk memahami lebih dalam bagaimana sistem penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah bermasalah di BSI Cabang Padangsidempuan diterapkan. Dengan demikian, diharapkan dapat memberikan rekomendasi perbaikan terhadap mekanisme penyitaan yang ada sehingga lebih efektif dan efisien, serta tetap mematuhi prinsip-prinsip syariah.

Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengevaluasi kepatuhan BSI terhadap regulasi perbankan syariah yang berlaku di Indonesia. Evaluasi ini meliputi aspek hukum penyitaan, perlindungan hak-hak nasabah, dan kesesuaian prosedur yang diterapkan oleh BSI dengan prinsip syariah. Melalui evaluasi ini, diharapkan dapat ditemukan celah-celah perbaikan yang dapat meningkatkan kinerja BSI dalam menangani pembiayaan bermasalah.

Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan sebagai objek penelitian dipilih karena merupakan salah satu cabang yang aktif dalam

menawarkan produk pembiayaan murabahah. Cabang ini juga memiliki karakteristik unik dalam hal demografi nasabah dan kondisi ekonomi lokal yang mempengaruhi kinerja pembiayaan. Dengan demikian, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai mekanisme penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah bermasalah di daerah tersebut.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi praktis bagi Bank Syariah Indonesia dalam meningkatkan mekanisme penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah bermasalah. Rekomendasi ini dapat mencakup perbaikan prosedur, pelatihan bagi staf bank, serta pengembangan sistem yang lebih transparan dan akuntabel. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi lembaga perbankan syariah lainnya dalam menangani pembiayaan bermasalah.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, peneliti sangat tertarik untuk mengambil judul yang berkaitan dengan topik tersebut, sehingga peneliti mengangkat judul,

**“SISTEM PENYITAAN OBJEK PROPERTI PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH BERMASALAH DI BANK SYARIAH INDONESIA CABANG PADANGSIDIMPUAN (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)**

## **B. Batasan Masalah**

Dalam penelitian ini, peneliti membatasi masalah yang akan diteliti, agar hasilnya lebih akurat serta pembahasannya lebih spesifik dan mendalam. Maka peneliti membatasi penelitian ini hanya membahas mengenai sistem penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan dalam perspektif manajemen resiko.

## **C. Batasan Istilah**

Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman atau pemahaman yang berbeda terhadap istilah yang digunakan dalam pembahasan ini, maka diperlukan penjabaran maksud istilah dalam judul. Adapun penjelasan judul ini sebagai berikut:

### **1. Sistem**

Sistem adalah suatu kesatuan yang terdiri dari elemen-elemen yang saling berinteraksi untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Dalam konteks penelitian Anda tentang sistem penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan, sistem merujuk pada proses dan mekanisme yang melibatkan berbagai elemen, seperti aturan, prosedur, dan pelaku, yang bekerja bersama untuk melaksanakan penyitaan objek properti sebagai bagian dari penyelesaian wanprestasi.

## 2. Penyitaan objek properti

Penyitaan objek properti dalam bank syariah Indonesia merujuk pada tindakan pengambilalihan hak atas objek properti yang menjadi jaminan dalam pembiayaan yang tidak dapat dilunasi oleh peminjam (nasabah) sesuai dengan ketentuan yang disepakati. Dalam konteks bank syariah Indonesia, penyitaan properti dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, yang melibatkan proses yang adil dan transparan serta menghindari unsur riba dan gharar (ketidakpastian). Proses penyitaan ini biasanya diatur dalam perjanjian pembiayaan dan sesuai dengan regulasi yang berlaku serta prinsip-prinsip hukum Islam.

## 3. Pembiayaan murabahah bermasalah

Pembiayaan murabahah bermasalah terjadi ketika peminjam (nasabah) tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam pembayaran angsuran atau pokok pinjaman sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pembiayaan murabahah. Faktor-faktor yang dapat menyebabkan pembiayaan murabahah menjadi bermasalah antara lain adalah keterlambatan pembayaran, ketidakmampuan nasabah untuk melunasi kewajiban, atau ketidakmampuan nasabah untuk mempertahankan nilai objek yang dijadikan jaminan. Pembiayaan murabahah bermasalah memerlukan penyelesaian khusus untuk mengatasi masalah tersebut, yang dapat melibatkan berbagai proses seperti restrukturisasi, negosiasi, atau bahkan penyitaan objek jaminan..

#### **D. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, maka adapun perumusan masalah pada penelitian ini yaitu,

- a. Bagaimana mekanisme penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah yang mengalami masalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan ?
- b. Apa saja factor-faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan?
- c. Bagaimana proses penyelesaian wanprestasi yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan dalam kasus-kasus pembiayaan murabahah yang bermasalah ditinjau dari manajemen resiko?

#### **E. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka adapun tujuan penelitian ini dilakukan yaitu:

- a. Untuk mengetahui mekanisme sistem penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah yang mengalami masalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah menjadi bermasalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan
- c. Untuk mengetahui proses penyelesaian wanprestasi yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan dalam kasus-kasus pembiayaan murabahah yang bermasalah ditinjau dari manajemen resiko

## **F. Manfaat Penelitian**

Peneliti berharap agar penelitian ini dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis.

1. Bagi Peneliti, penelitian ini diharapkan sebagai sarana untuk menambah ilmu pengetahuan, wawasan, serta pengalaman dalam mengaplikasikan ilmu pengetahuan yang telah peneliti peroleh selama kuliah.
2. Bagi Peneliti Berikutnya, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan referensi dalam melakukan penelitian dengan tema yang sama.
3. Bagi Pihak Akademik, memberikan kontribusi baru terhadap literatur akademis dalam bidang hukum perbankan syariah dengan menggali mekanisme penyelesaian wanprestasi yang spesifik dalam konteks penyitaan objek properti.
4. Bagi Pihak Bank Syariah, Memberikan panduan praktis bagi pihak terkait, seperti nasabah dan lembaga keuangan syariah lainnya, dalam menghadapi masalah penyelesaian wanprestasi terkait pembiayaan murabahah.

## **G. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan ini dibuat memudahkan penulis dalam menyusun proposal ini dan agar mudah dipahami oleh pembaca. Adapun sistematika pembahasan peneliti ini adalah:

**BAB I Pendahuluan**, pada bagian ini berisi tentang gambaran umum mengenai isi penelitian yang terdiri dari latar belakang masalah yang

menguraikan tentang masalah dalam penelitian ini, batasan masalah yang membatasi masalah atau ruang lingkup permasalahan, batasan istilah untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman atau pemahaman yang berbeda terhadap istilah yang digunakan dalam pembahasan, selanjutnya dalam rumusan masalah, penelitian merumuskan permasalahan penelitian dan menyebutkan tujuan dari penelitian yang dilakukan, serta kegunaan penelitian yang menjelaskan manfaat yang akan diperoleh dari penelitian.

**BAB II Tinjauan Pustaka**, pada bagian ini berisi tentang landasan teori yang menjelaskan uraian-uraian tentang teori dari masing-masing variabel dari berbagai referensi yang berbeda, kemudian penelitian ini diperkuat dengan penelitian terdahulu.

**BAB III Metodologi Penelitian**, pada bagian ini berisi tentang metodologi penelitian yang terdiri dari lokasi dan waktu penelitian. Kemudian jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian kualitatif yang menggunakan data primer dan pengumpulan data dari buku, jurnal penelitian, wawancara dalam penelitian.

**BAB IV Hasil Penelitian**, akan membahas mengenai gambaran objek penelitian, dan deskripsi data penelitian yang berisi tentang bagaimana sebenarnya sistem penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan dalam perspektif manajemen resiko.

**BAB V Penutup**, merupakan kesimpulan penelitian yang berisi tentang hasil yang telah diperoleh dan saran-saran kepada peneliti. Selanjutnya terkait

dengan hasil penelitian yang telah dilakukan peneliti.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Tinjauan Pustaka**

##### **1. Landasan Teori**

###### **a. Sistem Penyitaan Objek Properti**

###### **a) Pengertian Penyitaan Objek Properti**

Penyitaan objek properti dalam bank syariah adalah proses yang penting dalam menjaga keseimbangan dan kestabilan transaksi keuangan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam.<sup>10</sup> Proses ini terjadi ketika peminjam tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam pembayaran angsuran atau pokok pinjaman sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Dalam konteks bank syariah, penyitaan properti harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip syariah yang melarang riba dan mengedepankan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Penyitaan properti di bank syariah diatur oleh ketentuan hukum Islam dan prinsip-prinsip syariah yang melarang segala bentuk riba atau bunga. Proses ini harus dilakukan secara transparan dan adil, serta memperhatikan hak-hak nasabah sebagai pihak yang terlibat dalam transaksi. Dengan demikian, penyitaan properti menjadi langkah terakhir yang diambil untuk menyelesaikan

---

<sup>10</sup> Khairina Tambunan, Muhammad Sandi, Mekanisme Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR Syariah Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan, *MENAWAN: Jurnal Riset dan Publikasi Ilmu Ekonomi* 2 (2), 111-133, 2024

masalah pembayaran dalam transaksi pembiayaan yang bermasalah.

Keberadaan penyitaan properti dalam bank syariah merupakan bagian dari upaya untuk memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah dalam aktivitas keuangan. Meskipun merupakan langkah yang seringkali tidak diinginkan, penyitaan properti dapat menjadi solusi terakhir untuk menjaga kestabilan sistem perbankan syariah dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi.

Pemahaman yang mendalam tentang proses penyitaan properti dalam bank syariah Indonesia sangat penting bagi lembaga keuangan, nasabah, dan masyarakat secara umum. Dengan pemahaman yang baik tentang prinsip-prinsip yang mendasari penyitaan properti, semua pihak dapat menjalankan transaksi keuangan dengan lebih aman, terpercaya, dan sesuai dengan nilai-nilai Islam yang diterapkan dalam bank syariah Indonesia.

Secara keseluruhan, penyitaan objek properti dalam bank syariah Indonesia adalah bagian integral dari sistem keuangan yang memastikan keadilan, kepatuhan hukum, dan keamanan dalam aktivitas perbankan syariah. Dengan menjalankan proses ini sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, bank syariah dapat mempertahankan integritasnya sebagai lembaga keuangan yang berbasis pada prinsip-prinsip Islam yang adil dan berkeadilan.

## **b) Mekanisme Penyitaan Objek Properti**

Mekanisme penyitaan objek properti dalam bank syariah melibatkan beberapa langkah dan prosedur yang harus diikuti sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam dan regulasi yang berlaku. Berikut adalah beberapa mekanisme umum yang terkait dengan penyitaan objek properti:<sup>11</sup>

### **1. Pemberitahuan dan Peringatan**

Bank syariah biasanya memberikan pemberitahuan kepada nasabah yang mengalami keterlambatan pembayaran, memberikan kesempatan bagi nasabah untuk memperbaiki situasi keuangan mereka. Peringatan ini seringkali dilakukan secara tertulis dan berisi detail tentang keterlambatan pembayaran dan konsekuensi yang mungkin terjadi jika masalah tidak segera diatasi.

### **2. Penyelesaian Secara Damai**

Sebelum memulai proses penyitaan properti, bank syariah biasanya berupaya menyelesaikan masalah secara damai melalui negosiasi dengan nasabah. Ini bisa mencakup pembahasan restrukturisasi pembayaran atau perencanaan pembayaran ulang yang sesuai dengan kemampuan nasabah.

---

<sup>11</sup> Fadliyah Aruan, Mitigasi risiko produk Griya BSM Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan, *Skripsi*, IAIN Padangsidempuan, 2018

### 3. Pemeriksaan Dokumen dan Legalitas

Sebelum memulai proses penyitaan, bank syariah melakukan pemeriksaan dokumen dan legalitas terkait properti yang akan disita. Ini termasuk memastikan bahwa jaminan properti tersebut sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

### 4. Pengumuman dan Proses Hukum

Setelah upaya penyelesaian damai gagal, bank syariah dapat memulai proses penyitaan properti dengan mengumumkan secara resmi dan memulai proses hukum yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

### 5. Penjualan Properti

Setelah proses penyitaan selesai, bank syariah dapat menjual properti yang disita untuk mendapatkan kembali dana yang telah dipinjamkan kepada nasabah. Hasil penjualan properti biasanya digunakan untuk menutupi hutang yang masih tersisa dan biaya-biaya terkait dengan proses penyitaan.

Mekanisme penyitaan objek properti dalam bank syariah harus dilakukan dengan hati-hati dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang mengedepankan keadilan, transparansi, dan kepatuhan terhadap hukum Islam. Dalam semua tahapan proses ini, bank syariah bertanggung jawab untuk memastikan bahwa hak-hak nasabah dilindungi dan bahwa proses tersebut dilakukan dengan

penuh integritas dan kewajaran.

### c) Manajemen Resiko Bank Syariah

Agama Islam mengajarkan pada umatnya bahwa setiap perbuatan yang dilakukan akan selalu dilihat oleh Allah Swt. Untuk itu setiap muslim harus selaluberhati-hatidalam hal bertindak dan mengambil keputusan untuk melakukan sesuatu. Hal ini dijelaskan dalam Q.S. AlHasyr ayat 18

خَيْرُ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ وَاتَّقُوا لِعَدِّ قَدَمْتِ مَا نَفْسٍ وَتَنْتَظِرُ اللَّهُ اتَّقُوا الَّذِينَ آمَنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا  
تَعْمَلُونَ بِمَا ُ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat); dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan

Menurut Al-Sheikh Abdullah bin Muhammad bin Ishaq dalam Tafsir Ibnu Katsir Jilid 8 sebagaimana dikutip oleh Sarah Nadia, bahwa ayat di atas menjelaskan bahwa setiap keputusan yang di ambil akan selalu berisiko. Oleh sebab itu sangat dianjurkan bagi para manajer/pengambil keputusan untuk selalu berhati-hati dan memikirkan secara matang sebelum mengambil keputusan. Hal tersebut untuk meminimalisir terjadinya risiko yang akan merugikan bagi perusahaannya. Maka dari itu sangat diperlukan manajemen risiko untuk mengelola, memetakan, serta memprediksi risiko- risiko

yang mungkin terjadi di masa mendatang.<sup>12</sup>

Aspek Risiko Penyitaan Objek Properti di Bank Syariah meliputi:<sup>13</sup>

a) Risiko Hukum (Legal Risk)

Risiko hukum muncul ketika proses penyitaan tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku, baik hukum nasional maupun prinsip-prinsip syariah. Bank Syariah harus memastikan bahwa penyitaan dilakukan melalui prosedur hukum yang sah, seperti melalui pengadilan atau lembaga eksekusi yang diakui. Jika prosedur ini dilanggar, bank dapat menghadapi gugatan hukum dari nasabah. Selain itu, ada kemungkinan nasabah mengajukan keberatan atau banding yang dapat memperlambat proses penyitaan dan menambah beban biaya operasional.

b) Risiko Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance Risk)

Bank syariah wajib memastikan bahwa semua proses operasional, termasuk penyitaan, sejalan dengan prinsip syariah. Penyitaan yang bertentangan dengan prinsip syariah, seperti adanya unsur kezaliman (zalim) atau ketidakadilan terhadap

---

<sup>12</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Risiko 1*, (Jakarta Pusat: PT.Gramedia Pustaka Utama, 2015), 32-32

<sup>13</sup> Ajeng Indah Lestari, M Abrar Kasmin Hutagulung, Analisis Implementasi Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada Program Kepemilikan Rumah Subsidi FLPP di Bank BTN Syariah Cabang Medan, *Management, Accounting, Islamic Banking and Islamic Economic Journal* 1 (2), 821-832, 2023

nasabah, dapat merusak reputasi bank syariah.<sup>14</sup> Dewan Pengawas Syariah (DPS) harus terlibat dalam proses ini untuk memastikan bahwa prosedur penyitaan sesuai dengan prinsip syariah, termasuk aspek keadilan, transparansi, dan perlindungan hak-hak nasabah.

c) Risiko Reputasi (Reputation Risk)

Risiko reputasi timbul jika nasabah atau masyarakat merasa bahwa penyitaan dilakukan secara tidak adil atau melanggar prinsip-prinsip keadilan syariah. Informasi negatif tentang proses penyitaan yang tersebar di media sosial atau media massa dapat merusak citra Bank Syariah Indonesia (BSI) di mata masyarakat. Untuk mengurangi risiko ini, bank perlu menjaga komunikasi yang baik dengan nasabah dan publik, serta memastikan proses penyitaan dilakukan secara adil, transparan, dan manusiawi.

d) Risiko Kredit (Credit Risk)

Risiko kredit terjadi ketika nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran dalam pembiayaan murabahah. Proses penyitaan menjadi upaya terakhir untuk mengamankan hak bank terhadap jaminan properti. Risiko ini dapat meningkat jika nilai pasar properti yang disita turun

---

<sup>14</sup> Rukiah Lubis, M. Fauzan, Ananda Anugrah Nasution, Wanda Khoirun Nasirin, Tasiu Tijjani Sabiu. The Relationship between Foreign Direct Investment, Islamic Financial Performance and Economic Growth: Analysis of Economic Freedom as a Moderating Variable. *International Journal of Islamic Business and Economics (IJIBEC)* 7 (1), 49-63, 2023

sehingga tidak cukup untuk menutupi sisa kewajiban nasabah. Untuk mengelola risiko ini, bank harus melakukan penilaian agunan secara akurat dan memperkirakan kemungkinan penurunan nilai properti.

e) Risiko Operasional (Operational Risk)

Proses penyitaan membutuhkan koordinasi antara berbagai pihak, seperti pengacara, pengadilan, pengelola properti, dan pihak keamanan. Kegagalan dalam pengelolaan operasional, seperti kesalahan administrasi, dokumentasi yang tidak lengkap, atau proses eksekusi yang tidak efektif, dapat mengakibatkan penundaan proses dan menambah biaya operasional. Oleh karena itu, bank perlu memiliki sistem pengelolaan risiko operasional yang baik dan melatih karyawannya dalam mengelola proses penyitaan.

f) Risiko Likuiditas (Liquidity Risk)

Risiko likuiditas terjadi jika bank tidak dapat segera mencairkan dana dari hasil penyitaan properti. Proses pelelangan atau penjualan properti bisa memakan waktu lama, terutama jika properti tidak diminati di pasar. Selama periode tersebut, bank tidak bisa mendapatkan dana segar dari properti yang telah disita, yang pada akhirnya dapat memengaruhi likuiditas bank. Oleh karena itu, bank perlu memiliki strategi likuiditas yang memadai dan mempertimbangkan opsi seperti menjual properti

dengan cepat atau mengelola properti untuk menghasilkan pendapatan sementara.

g) Risiko Pasar (Market Risk)

Nilai properti yang disita dapat berfluktuasi tergantung pada kondisi pasar real estat. Jika pasar properti sedang lesu, nilai properti bisa turun sehingga hasil penjualan properti tidak mencukupi untuk menutupi kewajiban nasabah kepada bank. Risiko ini dapat diatasi dengan melakukan valuasi properti secara berkala dan mempertimbangkan tren pasar sebelum melakukan penyitaan.

**d) Landasan Hukum Penyitaan Objek Properti**

Landasan hukum penyitaan objek properti dalam bank syariah dapat bervariasi tergantung pada peraturan dan regulasi yang berlaku di negara yang bersangkutan. Di Indonesia, beberapa landasan hukum yang mendasari penyitaan objek properti dalam bank syariah antara lain:<sup>15</sup>

a. Undang-Undang Perbankan Syariah

Di Indonesia, penyitaan objek properti dalam bank syariah diatur oleh Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008. Undang-Undang ini menyediakan kerangka kerja yang mengatur kegiatan perbankan syariah, termasuk proses penyitaan aset jaminan yang tidak dapat dipenuhi oleh nasabah

---

<sup>15</sup> Olga Chintya Octavia, Analisis pengaruh mitigasi risiko pembiayaan terhadap kualitas aktiva produktif pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Padangsidempuan, *skripsi*, IAIN Padangsidempuan, 2014

b. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

OJK memiliki peran penting dalam mengawasi dan mengatur kegiatan perbankan, termasuk bank syariah. Peraturan OJK mengatur tata cara, prosedur, dan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses penyitaan objek properti oleh bank syariah.

c. Peraturan Menteri Agama

Dalam konteks bank syariah, prinsip-prinsip syariah dan ketentuan hukum Islam memainkan peran penting dalam regulasi kegiatan perbankan. Peraturan Menteri Agama atau fatwa dari lembaga-lembaga otoritatif Islam juga dapat menjadi landasan hukum yang digunakan dalam menjalankan praktik perbankan syariah, termasuk penyitaan objek properti.

d. Peraturan Kontrak Murabahah

Peraturan yang mengatur kontrak-kontrak pembiayaan, seperti pembiayaan murabahah, juga menjadi landasan hukum bagi penyitaan objek properti dalam bank syariah. Ketentuan-ketentuan yang terkait dengan jaminan dan penyelesaian pembayaran yang tidak dapat dipenuhi oleh nasabah biasanya diatur dalam kontrak tersebut.

Dengan mematuhi landasan hukum yang telah ditetapkan, bank syariah dapat menjalankan proses penyitaan objek properti dengan penuh kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah dan

ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini penting untuk memastikan bahwa hak-hak nasabah dilindungi dan bahwa proses tersebut dilakukan dengan transparansi dan keadilan yang sesuai dengan ajaran Islam.

## **b. Pembiayaan Murabahah Bermasalah**

### **1. Pembiayaan Murabahah**

Pembiayaan Murabahah merupakan salah satu produk pembiayaan yang populer dalam sistem keuangan syariah. Dalam pembiayaan ini, bank atau lembaga keuangan syariah membeli barang yang diminta oleh nasabah dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati, yang biasanya mencakup tambahan keuntungan yang telah ditentukan sebelumnya. Konsep dasar pembiayaan Murabahah adalah jual beli dengan harga yang telah disepakati, dan transaksi ini tidak melibatkan unsur riba atau bunga.<sup>16</sup>

Pembiayaan Murabahah menjadi pilihan bagi nasabah yang ingin mendapatkan pembiayaan tanpa melibatkan bunga, sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Transparansi harga dan kesepakatan yang jelas antara bank dan nasabah menjadi ciri khas dari pembiayaan Murabahah, yang menjadikannya sebagai instrumen keuangan yang sesuai dengan prinsip keadilan dan kebersamaan

---

<sup>16</sup> Feby Shania Shaqilah, ANALISIS PENERAPAN DENDA PADA AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH DI BANK BRI SYARIAH CABANG TANGERANG DAN CABANG JAKARTA PUSAT, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021

dalam Islam.<sup>17</sup>

Dalam praktiknya, pembiayaan Murabahah dapat digunakan untuk berbagai kebutuhan, mulai dari pembiayaan kendaraan bermotor, peralatan, hingga properti. Bank atau lembaga keuangan syariah bertindak sebagai perantara dalam transaksi jual beli ini, di mana nasabah membayar harga barang tersebut dalam bentuk angsuran sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan sebelumnya.

Pembiayaan Murabahah memainkan peran penting dalam pengembangan industri keuangan syariah, karena memberikan alternatif yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam bagi nasabah yang ingin memperoleh pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan Murabahah tidak hanya memberikan manfaat finansial bagi nasabah, tetapi juga mempromosikan prinsip keadilan dan kebersamaan dalam aktivitas keuangan sesuai dengan ajaran Islam.

Pemahaman yang mendalam tentang pembiayaan Murabahah sangat penting bagi nasabah dan lembaga keuangan syariah untuk menjalankan transaksi keuangan dengan tepat sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang diterapkan. Dengan demikian, pembiayaan Murabahah dapat menjadi instrumen yang memberikan manfaat bagi semua pihak yang terlibat, sambil tetap mematuhi nilai-nilai etika dan moral yang dijunjung tinggi dalam Islam.

---

<sup>17</sup> Rukiah Lubis, Ade Fatma Lubis, Isfenti Sadalia. Analisis Pengaruh Dana Pihak Ketiga dan Non Performing Financing terhadap Penyaluran Dana Perbankan Syariah di Indonesia. Universitas Sumatera Utara, 2010

## 2. Pengertian Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Pembiayaan Murabahah bermasalah terjadi ketika nasabah mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran atau pokok pinjaman sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian pembiayaan. Situasi ini dapat timbul akibat berbagai faktor, seperti keterlambatan pembayaran, ketidakmampuan nasabah untuk membayar, atau bahkan ketidakmampuan nasabah untuk menjaga nilai objek yang dijadikan jaminan.<sup>18</sup>

Kondisi pembiayaan Murabahah yang bermasalah menjadi perhatian serius bagi lembaga keuangan syariah dan nasabah, karena dapat berdampak pada stabilitas keuangan dan hubungan antara bank dan nasabah. Ketika pembiayaan Murabahah mengalami masalah, baik bank maupun nasabah perlu melakukan penanganan yang tepat guna menyelesaikan masalah tersebut dan menghindari eskalasi yang dapat merugikan kedua belah pihak.

Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan Murabahah menjadi bermasalah dapat sangat bervariasi, termasuk kondisi ekonomi yang sulit, perubahan dalam situasi keuangan pribadi nasabah, atau bahkan kesalahan dalam perencanaan atau pengelolaan keuangan. Oleh karena itu, penanganan pembiayaan Murabahah

---

<sup>18</sup> Ajeng Indah Lestari, M Abrar Kasmin Hutagulung, Analisis Implementasi Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada Program Kepemilikan Rumah Subsidi FLPP di Bank BTN Syariah Cabang Medan, *Management, Accounting, Islamic Banking and Islamic Economic Journal* 1 (2), 821-832, 2023

yang bermasalah memerlukan pendekatan yang holistik dan cermat untuk mengidentifikasi akar masalah dan menemukan solusi yang tepat.

Penting bagi lembaga keuangan syariah untuk memiliki mekanisme yang efektif dalam menangani pembiayaan Murabahah yang bermasalah, termasuk restrukturisasi, negosiasi, atau bahkan penyitaan objek jaminan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan prinsip-prinsip syariah. Hal ini tidak hanya untuk melindungi kepentingan bank, tetapi juga untuk menjaga kepercayaan nasabah dan mempertahankan integritas perbankan syariah secara keseluruhan.

Pemahaman yang mendalam tentang pengertian pembiayaan Murabahah yang bermasalah penting bagi lembaga keuangan syariah, nasabah, dan regulator untuk mengimplementasikan langkah-langkah yang tepat guna menangani dan mencegah terjadinya masalah yang serupa di masa depan. Dengan demikian, langkah-langkah penanganan yang tepat dapat membantu meminimalkan risiko dan menjaga stabilitas dalam industri keuangan syariah.

### 3. Faktor Penyebab Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Beberapa faktor penyebab pembiayaan murabahah menjadi bermasalah di bank syariah dapat mencakup:<sup>19</sup>

#### a. Kondisi Ekonomi Nasabah

Fluktuasi ekonomi atau kesulitan keuangan pribadi nasabah bisa menjadi faktor utama dalam timbulnya masalah pembayaran. Jika nasabah mengalami kesulitan finansial, mereka mungkin tidak mampu membayar angsuran atau pokok pinjaman sesuai dengan jadwal yang telah disepakati.

#### b. Ketidakpastian Pendapatan

Nasabah yang mengandalkan pendapatan tidak tetap atau tidak pasti, seperti pekerja lepas atau usaha kecil, dapat mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Fluktuasi pendapatan ini dapat menyebabkan ketidakstabilan dalam pembayaran angsuran atau pokok pinjaman.

#### c. Ketidaksesuaian Nilai Properti

Jika nilai properti yang dijadikan jaminan turun atau tidak sesuai dengan ekspektasi, bank syariah mungkin menghadapi kesulitan dalam menagih kembali dana yang telah dipinjamkan. Hal ini dapat mengakibatkan kerugian dan ketidakmampuan untuk melunasi pembiayaan yang bermasalah

---

<sup>19</sup> Ayu Maulina Hasibuan, Analisis penerapan manajemen risiko produk pembiayaan gadai emas untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah (studi kasus PT. Pegadaian Unit Pelayanan Syariah Madina), UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, 2023

d. Ketidakmampuan Manajemen Keuangan

Nasabah yang kurang memiliki keterampilan atau pengetahuan dalam manajemen keuangan dapat mengalami kesulitan dalam mengelola dan mengalokasikan dana untuk membayar angsuran atau pokok pinjaman dengan tepat waktu.

e. Ketidapatuhan Terhadap Kesepakatan

Beberapa nasabah mungkin tidak mematuhi kesepakatan yang telah disepakati dalam kontrak pembiayaan murabahah, seperti pembayaran keterlambatan atau tidak membayar angsuran sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan.

Memahami faktor-faktor ini penting bagi bank syariah untuk mengidentifikasi dan mengatasi masalah yang muncul dalam pembiayaan murabahah. Dengan pemahaman yang mendalam tentang penyebab pembiayaan murabahah menjadi bermasalah, bank syariah dapat mengembangkan strategi penyelesaian yang efektif dan proaktif untuk meminimalkan risiko dan menjaga stabilitas dalam aktivitas perbankan syariah.

## **B. Penelitian Terdahulu**

Untuk menguatkan penelitian yang diteliti, peneliti mengambil beberapa penelitian terdahulu yang digunakan dan dianggap saling berhubungan dengan penelitian ini dapat dilihat dari tabel berikut:

**Tabel II.1**  
**Penelitian Terdahulu**

| <b>No</b> | <b>Nama Peneliti</b>   | <b>Judul Penelitian</b>  | <b>Metode Penelitian</b> | <b>Hasil Penelitian</b>  |
|-----------|--|--|--------------------------|--|
| 1         | Maulidar M Jakfar<br>UIN Ar-Raniry,<br>2019 <sup>20</sup>          | Sistem Penyitaan Objek Properti pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi) | Kualitatif               | Manajemen risiko pada BSM adalah dengan menyertakan jaminan berupa objek properti. Yang menjadi fokus dalam penelitian ini bagaimana prosedur penyitaan objek pembiayaan dalam bentuk properti pada BSM cabang Banda Aceh, bagaimana penetapan dan perhitungan hak bank pada objek properti yang disita oleh BSM cabang Banda Aceh, dan perspektif UU No. 21 Tahun 2008. |
| 2         | Taufiq Danur<br>UIN Ar-Raniry<br>Banda Aceh,<br>2018 <sup>21</sup> | Analisis Sistem Pembiayaan Murabahah Untuk Produk Properti Pada Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh   | Kualitatif               | Untuk pembiayaan murabahah dalam bentuk properti, pihak manajemen BNI Syariah Cabang Banda Aceh membuat kebijakan dengan penalangan dalam tiga bentuk yaitu, pembelian rumah, pembelian material bangunan termasuk ongkos pembangunannya dan pembangunan rumah dari dasar. Artinya melanjutkan pembangunan rumah   |

<sup>20</sup> Maulidar M Jakfar. Sistem Penyitaan Objek Properti pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi). UIN Ar-Raniry, 2019

<sup>21</sup> Taufiq Danur. Analisis Sistem Pembiayaan Murabahah Untuk Produk Properti Pada Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh. UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2018

|   |  |   |            |   |
|---|--|---|------------|---|
|   |  |   |            | yang belum selesai maupun untuk renovasi rumah  |
| 3 | Cut Afra<br>UIN Ar-Raniry,<br>2023 <sup>22</sup>   | Analisis<br>Penyelesaian<br>Wanprestasi pada<br>Pembiayaan<br>Murabahah Studi<br>Kasus Pada Bank<br>Aceh Syariah<br>Cabang Bireuen                    | Kualitatif | Pembiayaan murabahah adalah salah satu kegiatan utama dari perbankan syariah sebab pendapatan utama bank syariah berasal dari kegiatan tersebut. Namun adanya kegagalan dalam pemberian pembiayaan akan berpengaruh kepada mengecilnya kemampuan bank dalam memenuhi kebutuhan atau kewajiban terhadap berbagai pihak pemangku berkepentingan (stake holders) |
| 4 | Siti Rodiah<br>Hasana, Iwan<br>Triyuwono<br>Paper<br>Proceedings<br>Universitas<br>Brawijaya<br>Malang 3, 49-58,<br>2016 <sup>23</sup> | Manajemen<br>Risiko<br>Pembiayaan<br>(Studi Kasus pada<br>Pembiayaan<br>Musyarakah<br>Mutanaqishah di<br>Bank Muamalat<br>Indonesia Cabang<br>Malang) | Kualitatif | Hasil penelitian menunjukkan bahwa manajemen risiko meliputi kegiatan identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko. Karakteristik manajemen risiko pembiayaan pada akad musyarakah mutanaqishah terletak pada beberapa kebijakannya yaitu adanya evaluasi harga sewa, uang muka sebagai jaminan   |

<sup>22</sup> Cut Afra. Analisis Penyelesaian Wanprestasi pada Pembiayaan Murabahah Studi Kasus Pada Bank Aceh Syariah Cabang Bireuen. UIN Ar-Raniry, 2023

<sup>23</sup> Siti Rodiah Hasana, Iwan Triyuwono. Manajemen Risiko Pembiayaan (Studi Kasus pada Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang). Paper Proceedings Universitas Brawijaya Malang 3, 49-58, 2016

|   |   |  |            |  |
|---|---|--|------------|--|
|   |   |  |            | kerugian, dan Financing to Value (FTV) yang diterapkan   |
| 5 | Nilam Sari,<br>Rachmi Meutia,<br>Julita Julita<br>IQTISHADIA<br>Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah 9 (1), 78-89, 2022 <sup>24</sup> | Analisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera pada Bank Aceh Syariah | Kualitatif | Bank Aceh mengukur level risiko itu sendiri dengan kriteria rendah yaitu apabila nasabah tidak melunasi kewajibannya 1-2 bulan, sedang yaitu nasabah tidak membayar 1 hingga 5 bulan dan tinggi yaitu apabila nasabah tidak mampu membayarkan kewajibannya lebih dari 6 bulan ke atas. 4. Pengendalian Risiko, langkah terakhir ini dilakukan untuk mengendalikan risiko berdasarkan tingkat kolektibilitas bank, dimulai dari kolektibilitas 1 s/d 5, apabila telah sampai pada kolektibilitas 5 maka bank berhak melakukan eksekusi terhadap barang jaminan yaitu penyitaan rumah yang telah diberikan kepada nasabah. |
| 6 | Firqi Fauzi<br>Ariswan<br>Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi<br>Universitas Islam Negeri Syarif                               | Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Griya iB hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Jakarta         | Kualitatif | Pada kegiatan perbankan dalam hal ini Bank Syariah akan selalu berurusan dengan banyak macam risiko yang memiliki kompleksitas beragam   |

<sup>24</sup> Nilam Sari, Rachmi Meutia, Julita Julita. Analisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera pada Bank Aceh Syariah. IQTISHADIA Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah 9 (1), 78-89, 2022

|   |   |   |            |   |
|---|---|---|------------|---|
|   | Hidayatullah Jakarta, 2019 <sup>25</sup>  | Barat   |            | dan akan terus berkaitan dengan kegiatan bisnisnya. Maka dari itu peranan manajemen risiko dalam kegiatan Perbankan syariah amat sangat dibutuhkan serta diterapkan untuk mengidentifikasi, mengukur, dan mengendalikan berbagai risiko yang akan dihadapi.   |
| 7 | Yana Chaeru Taufik Ismail, Yadi Janwari, Deni Kamaludin Yusup, Beni Ahmad Saebani<br>Journal of Comprehensive Science (JCS) 3 (9), 2024 <sup>26</sup> | Hukum Islam pada Implementasi Manajemen Risiko Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah Indonesia (BSI). | Kualitatif | Penerapan manajemen risiko berbasis hukum Islam diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap perbankan syariah dan memperkuat stabilitasnya di Indonesia. Penggunaan akad sebagai dasar hukum dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah memastikan transparansi dan keadilan yang sejalan dengan prinsip-prinsip syariah. Hal ini memberikan perlindungan bagi nasabah dan bank, serta menciptakan fondasi yang lebih kuat dalam menjaga keberlanjutan perbankan syariah di masa depan. |

<sup>25</sup> Firqi Fauzi Ariswan. Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Griya iB hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Jakarta Barat. Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2019

<sup>26</sup> Yana Chaeru Taufik Ismail, Yadi Janwari, Deni Kamaludin Yusup, Beni Ahmad Saebani. Hukum Islam pada Implementasi Manajemen Risiko Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah Indonesia (BSI). Journal of Comprehensive Science (JCS) 3 (9), 2024

|   |   |  |            |  |
|---|---|--|------------|--|
| 8 | ANISA PERTIWI<br>UIN Raden Intan<br>Lampung, 2020 <sup>27</sup>   | IMPLEMENTASI<br>MANAJEMEN<br>PEMBIAYAAN<br>BERMASALAH<br>DALAM<br>MENEKAN NON<br>PERFORMING<br>FINANCING<br>(NPF)(Studi pada<br>Pembiayaan<br>Warung Mikro<br>Bank Syariah<br>Mandiri KC<br>Pringsewu) | Kualitatif | Pembiayaan bermasalah disebabkan oleh 2 faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Pembiayaan bermasalah dapat ditangani secara benar sesuai dengan SOP yang ada. Implementasi manajemen pembiayaan bermasalah yang diterapkan di Bank Syariah Mandiri KC Pringsewu diawali dengan menggunakan kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah teknis penanganan pembiayaan bermasalah dilakukan dengan cara, restrukturisasi, dan penyitaan jaminan. Dengan begitu NPF yang ada pada pembiayaan mikro tersebut dapat ditekan hingga 0, 8% yang sebelumnya mencapai 1.64% yang berarti Bank Syariah Mandiri KC Pringsewu berhasil melakukan implementasi manajemen pembiayaan bermasalah dengan baik dan benar. |
| 9 | Ayu Maulina<br>Hasibuan<br>UIN Syekh Ali<br>Hasan Ahmad<br>Addary | Analisis<br>penerapan<br>manajemen risiko<br>produk<br>pembiayaan gadai  | Kualitatif | Identifikasi risiko pada Pegadaian Unit Pelayanan Syariah Madina dilakukan oleh pihak pegadaian setiap   |

<sup>27</sup> ANISA PERTIWI. IMPLEMENTASI MANAJEMEN PEMBIAYAAN BERMASALAH DALAM MENEKAN NON PERFORMING FINANCING (NPF)(Studi pada Pembiayaan Warung Mikro Bank Syariah Mandiri KC Pringsewu. UIN Raden Intan Lampung, 2020

|    |  |   |            |  |
|----|--|---|------------|--|
|    | Padangsidimpunan, 2023 <sup>28</sup>                           | emas untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah (studi kasus PT. Pegadaian Unit Pelayanan Syariah Madina)                        |            | hari selalu mengecek kembali dan memeriksa seluruh bukti-bukti gadai emas yang dilakukan serta pelaksanaan pelatihan rutin kepada penaksir. Pengukuran risiko mengukur risiko pada gadai emas dilakukan dalam dua uji yaitu pengujian fisik dan pengujian kimia. Pengelolaan Risiko dengan cara pihak pegadaian menekan karyawan pegadaian melakukan pengawasan/mentoring terhadap nasabah seperti mengingatkan nasabah dengan mengirimkan pesan dan call-calling serta sampai tahap pelelangan terhadap barang jaminan. |
| 10 | KURNIAWATI LENI<br>UIN Raden Intan Lampung, 2023 <sup>29</sup> | STRATEGI PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DALAM PERSPEKTIF MANAJEMEN RISIKO (Studi Pada BMT | Kualitatif | Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi yang diterapkan dalam penyelesaian pembiayaan musyarakah bermasalah yaitu pendekatan kepada anggota, rescheduling dan eksekusi jaminan. Strategi yang harus diterapkan dalam   |

<sup>28</sup> Ayu Maulina Hasibuan. Analisis penerapan manajemen risiko produk pembiayaan gadai emas untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah (studi kasus PT. Pegadaian Unit Pelayanan Syariah Madina. UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpunan, 2023

<sup>29</sup>KURNIAWATI LENI. STRATEGI PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DALAM PERSPEKTIF MANAJEMEN RISIKO (Studi Pada BMT Assyafiiyah Berkah Nasional Pekalongan Lampung. UIN Raden Intan Lampung, 2023

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  | Assyafiiyah Berkah Nasional Pekalongan Lampung |  | penyelesaian pembiayaan musyarakah bermasalah dalam perspektif manajemen risiko yaitu dengan rescheduling. BMT Assyafiiyah BN Pekalongan Lampung Timur menerapkan beberapa cara pada proses penilaian risiko dengan langkah awal identifikasi risiko, pengukuran risiko, pemantauan risiko dan pengendalian risiko. BMT Assyafiiyah BN Pekalongan Lampung Timur harus menggunakan prinsip 5C dibagian prosedur pembiayaan sebagai strategi dalam mengantisipasi terjadinya pembiayaan bermasalah |
|--|--|--|--|--|

Adapun perbedaan dan persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah:

1. Penelitian oleh Maulidar M Jakfar dengan judul Sistem Penyitaan Objek Properti pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh berbeda dengan penelitian ini yaitu terletak pada objek penelitian. Sedangkan persamaannya terletak pada variabel penelitian.
2. Penelitian oleh Taufiq Danur berbeda dengan penelitian ini dimana Taufiq Danur Taufiq Danur lebih mengarah pada Analisis Sistem Pembiayaan Murabahah Untuk Produk Properti Pada Bank BNI Syariah sedangkan penelitian ini meneliti di Bank Syariah Indonesia

3. Penelitian oleh Cut Afra berbeda dengan penelitian ini pada objek penelitian dimana cut arfa meneliti di Bank Aceh Syariah Cabang Bireuen sedangkan penelitian ini di Bank Aceh Syariah Padangsidempuan
4. Penelitian oleh Siti Rodiah Hasana, Iwan Triyuwono berbeda dengan penelitian ini, dimana Siti Rodiah Hasana, Iwan Triyuwono meneliti tentang Manajemen Risiko Pembiayaan (Studi Kasus pada Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah sedangkan penelitian ini hanya meneliti tentang marabahah.
5. Penelitian oleh Nilam Sari, Rachmi Meutia, Julita Julita berbeda dengan penelitian ini, dimana perbedaannya terletak pada variabel Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR)
6. Penelitian oleh Firqi Fauzi Ariswan dengan judul penelitian Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Griya iB Hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Jakarta Barat. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian ini terletak pada objek penelitian.
7. Penelitian oleh Yana Chaeru Taufik Ismail, Yadi Janwari, Deni Kamaludin Yusup, Beni Ahmad Saebani dengan judul Hukum Islam pada Implementasi Manajemen Risiko Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah Indonesia (BSI). Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian ini terletak pada variabel penelitian dimana penelitian Yana Chaeru Taufik Ismail lebih mengarah pada aspek hukum
8. Penelitian Anisa Pertiwi dengan judul Implementasi Manajemen Pembiayaan Bermasalah Dalam Menekan Non Performing Financing(NPF). Perbedaan

penelitian tersebut dengan penelitian ini terletak pada objek dan variabel penelitian.

9. Penelitian oleh Ayu Maulina Hasibuan. Analisis penerapan manajemen risiko produk pembiayaan gadai emas untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah (studi kasus PT. Pegadaian Unit Pelayanan Syariah Madina. UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, 2023
10. Penelitian oleh Kurniawati leni dengan judul Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk pembiayaan musyarakah dalam perspektif manajemen risiko. Penelitian tersebut berbeda dengan penelitian ini yaitu terletak pada variabel dan objek penelitian

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **A. Waktu dan Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidimpuan Sumatera Utara. Adapun waktu penelitian dimulai dari 21 November 2024 sampai dengan 24 April 2025.

#### **B. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) metode kualitatif yang digunakan untuk memahami Sistem penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidimpuan (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)

Dalam penelitian ini, data yang diperoleh biasanya berupa deskripsi dan interpretasi dari kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang ditemukan melalui pengamatan, wawancara, atau analisis dokumen. Penelitian kualitatif berfokus pada pemahaman mendalam tentang konteks dan kompleksitas suatu masalah.<sup>30</sup>

#### **C. Unit Analisis/Subjek Penelitian**

Yang dimaksud dengan Subjek penelitian adalah benda, orang atau tempat untuk mendapatkan data terhadap variabel yang dipermasalahkan.

---

<sup>30</sup> Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2014), hlm. 6-7.

dalam suatu penelitian.<sup>31</sup> Dalam penelitian ini subjek penelitian yaitu karyawan yang bekerja pada Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan

#### **Informan**

| Nama           | Jabatan  | Keterangan   |
|----------------|--|--|
| Muhammad Rifai | BOSM ( <i>branch operation &amp; service manager</i> ) | BOSM Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan            |
| Rizki Alamanda | Kepala Divisi Recovery                                 | Narasumber, yang menangani eksekusi agunan/jaminan         |
| Irma           | Asisten Recovery                                       | Narasumber, asisten yang menangani eksekusi agunan/jaminan |

*Sumber: Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan Sumatera Utara*

#### **D. Sumber Data**

Data adalah sekumpulan informasi. Dalam pengertian bisnis, data adalah sekumpulan informasi yang diperlukan untuk pengambilan keputusan.<sup>32</sup> merupakan serangkaian bukti-bukti maupun fakta-fakta ataupun suatu informasi yang jelas keberadaannya. Teknik pengumpulan data merupakan cara yang dilakukan peneliti untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan dari lapangan. Dalam penelitian ini ada dua data yang dikumpulkan terdiri dari data primer dan data sekunder.

Dalam penelitian ini, penulis mengumpulkan data primer melalui wawancara langsung dengan karyawan divisi recovery di Bank Syariah

<sup>31</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 35.

<sup>32</sup> Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi* (Jogjakarta: Erlangga, 2017), hlm. 145.

Indonesia Cabang Padangsidimpuan .

Sedangkan, data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber data yang tidak langsung. Data sekunder dalam penelitian ini diambil dari dokumen kepustakaan yang meliputi brosur, internet, buku-buku, jurnal, dan kripsi-skripsi terdahulu yang relevan dengan topik penelitian ini.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Adapun data yang dikumpulkan dalam penelitian kualitatif berupa data observasi, wawancara dan dokumentasi. Namun perlu disadari bahwa data kualitatif sebenarnya bersifat subjektif.<sup>33</sup> Adapun teknik pengumpulan data dari penelitian ini yaitu:

##### **a. Observasi**

Sebenarnya observasi atau pengamatan dalam pengumpulan data hanya merupakan suplemen dari wawancara, sehingga ada sebagian peneliti yang berpandangan bahwa tak perlu melakukan observasi jika wawancara dirasa sudah memberikan hasil yang lengkap dan mempunyai nilai kebenaran yang dapat dipertanggung jawabkan. Namun demikian, peneliti dalam penelitian ini melaksanakan keduanya dalam rangka mendapatkan data seperti lokasi atau posisi dari Bank, Struktur Organisasi, Kondisi Keuangan, dll yang ada di lapangan

---

<sup>33</sup> Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*, (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm 193.

b. Wawancara

Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian ini ialah wawancara langsung dengan pihak bank secara mendalam (indepth interview), yaitu suatu proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab secara bertatap muka dengan informan atau orang yang diwawancarai. Wawancara akan dilakukan dengan karyawan Bank BSI Cabang Padangsidempuan dalam bidang recovery .

c. Dokumentasi

Penggunaan dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang bersumber dari non-manusia atau benda mati yang sudah ada, sehingga peneliti tinggal memanfaatkannya untuk melengkapi data yang diperoleh dari hasil wawancara dan observasi<sup>34</sup>. Dokumentasi yang dilakukan dengan menggunakan catatan yang ditulis atau yang dijawab secara langsung oleh pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan .

## **F. Teknik Pengecekan Keabsahan Data**

Adapun hal-hal yang harus dilakukan peneliti untuk mendapatkan data yang akurat adalah pengecekan keabsahan data menggunakan triangulasi. Triangulasi adalah tehnik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain. Teknik triangulasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 194.

## 1. Triangulasi Sumber

Triangulasi Sumber menguji kredibilitas data yang dilakukan dengan mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber.<sup>35</sup> Seperti membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara, membandingkan apa yang dilakukan orang dengan apa yang dikatakan secara pribadi, dan membandingkan hasil wawancara dengan isi dokumen yang berkaitan.

## 2. Triangulasi Metode

Triangulasi metode yaitu untuk menganalisa data dan informasi dengan menggunakan minimal dua metode. Jika informasi atau data dari wawancara yang berhasil didapatkan perlu diuji kebenarannya dengan observasi. Kegiatan triangulasi metode terdiri atas pengecekan derajat kepercayaan penemuan hasil penelitian beberapa teknik pengumpulan data dan pengecekan derajat kepercayaan beberapa sumber data dengan metode yang sama, Jika di awal peneliti melakukan dengan metode wawancara untuk tahap selanjutnya peneliti melakukan dengan metode pengamatan langsung.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Endang Widi Winani, *Teori Dan Praktik Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, PTK, R&D* (Jakarta: Bumi Aksara, 2018), hlm. 184

<sup>36</sup> ABD. Rahman Rahim, *Cara Praktis Penulisan Karya Ilmiah*, (Yogyakarta: Zahir Publishing, 2020), hlm. 22.

## **G. Teknik Pengolahan dan Analisis Data**

Adapun langkah-langkah pengumpulan data yang akan dilaksanakan adalah sebagai berikut:

1. Menelaah seluruh data yang dikumpulkan dari sumber data

Langkah pertama yang dilakukan dengan cara pencarian data yang diperlukan terhadap berbagai jenis data dan bentuk data yang ada di lapangan kemudian melaksanakan pencatatan di lapangan.

2. Reduksi Data ( Reduction Data )

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.

3. Penyajian Data (Display Data)

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dan sejenisnya. Dengan mendisplaykan data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut.

4. Kesimpulan

Langkah selanjutnya adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan

berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi jika kesimpulan awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Objek Penelitian**

##### **1. Sejarah Umum Bank Syariah Indonesia KC Padangsidimpuan**

Pada 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 Hijriah menjadi penanda sejarah bergabungnya Bank Syariah Mandiri (BSM), Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah, dan Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah menjadi satu entitas yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Penggabungan ini menyatukan kelebihan dari ke tiga Bank Syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung sinergi dengan perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI) serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN. Bank Syariah Indonesia didorong untuk dapat bersaing di tingkat global.

Penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan Bank Syariah kebanggaan ummat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga menjadi cerminan wajah perbankan syariah di Indonesia yang modern, Universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (Rahmatan Lil ‘Aalamiin).

## **2. VISI**

Menjadi top 10 Bank Syariah global berdasarkan kapitalisasi pasar dalam waktu 5 tahun.

## **3. MISI**

- a. Memberikan akses solusi keuangan Syariah di Indonesia, Melayani lebih dari 20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan aset di tahun 2025.
- b. Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham, Top 5 bank yang paling profitable di Indonesia dan valuasi kuat.
- c. Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia, Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja.

## **4. Ruang Lingkup BSI KC Padangsidimpuan**

Tepat tanggal satu Februari yang lalu publik telah menyaksikan sejarah baru perkembangan ekonomi syariah dibidang perbankan dengan bersatunya (baca merger) tiga bank syariah besar yaitu Bank Syariah Mandiri (BSM), Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah, dan Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah.

Pilihan merger tiga bank syariah merupakan hasil kajian Komite Nasional Ekonomi dan Keuangan syariah yang telah dibentuk oleh pemerintah dalam rangka mendukung pembangunan ekonomi nasional dan mendorong percepatan pengembangan sektor keuangan syariah, pemerintah secara khusus mendirikan

KNKS pada tanggal 8 November 2016 agar dapat meningkatkan efektifitas, efisiensi pelaksanaan rencana pembangunan nasional bidang keuangan dan ekonomi Syariah. Selanjutnya sejak diundangkan tanggal 10 Februari 2020, pemerintah melakukan perubahan Komite Nasional Keuangan Syariah menjadi Komite Nasional Ekonomi dan Keuangan Syariah yang bertujuan meningkatkan pembangunan ekosistem ekonomi dan keuangan syariah guna mendukung pembangunan ekonomi nasional.

Pilihan untuk melakukan merger tiga bank syariah yang kemudian bertransformasi menjadi Bank Syariah Indonesia, tentu bukanlah pilihan yang mudah. Tujuan untuk menjadikan Indonesia sebagai pusat ekonomi syariah diantaranya harus didukung dengan eksistensi entitas bisnis syariah diantaranya Bank Syariah yang mampu bersaing di pasar global.

Keputusan untuk melakukan menimbulkan respon yang berbeda- beda diantara para pakar dan pelaku ekonomi syariah, ada yang pro dan juga ada yang kontra. Dalam salah satu diskusi yang digagas Himpunan Ilmuwan dan Sarjana Syariah beberapa waktu yang lalu, salah seorang pembicara menyatakan bahwa salah satu problem yang mungkin akan timbul sebenarnya dari tujuan yang ingin dicapai dalam rangka meningkatkan market standing bank syariah bukanlah merger, akan tetapi penambahan modal salah satu bank syariah agar mampu melakukan ekspansi pasar, selain itu adalah komitmen pemerintah untuk menggunakan jasa perbankan syariah dalam pelaksanaan anggaran belanja baik pusat maupun daerah, kalau saja ditetapkan presentase tertentu dari pelaksanaan anggaran dan pendapatan belanjabaik pusat maupun daerah maka sudah dapat

dipastikan market standing bank syariah akan naik secara signifikan.

Bank Syariah Indonesia KC Padangsidimpuan merupakan kantor cabang Bank Syariah Indonesia merger-an dari Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah. Pada bagian banking terdapat Customer Service (CS), kemudian disusul oleh satu karyawan Branch Operation & Service Manager (BOSM), karyawan Teller. Kemudian pada lantai dua dalam BSI KC Padangsidimpuan terdapat karyawan Consumer Business Staff, lalu di susul satu karyawan Back Office, Kemudian Branch Manager.

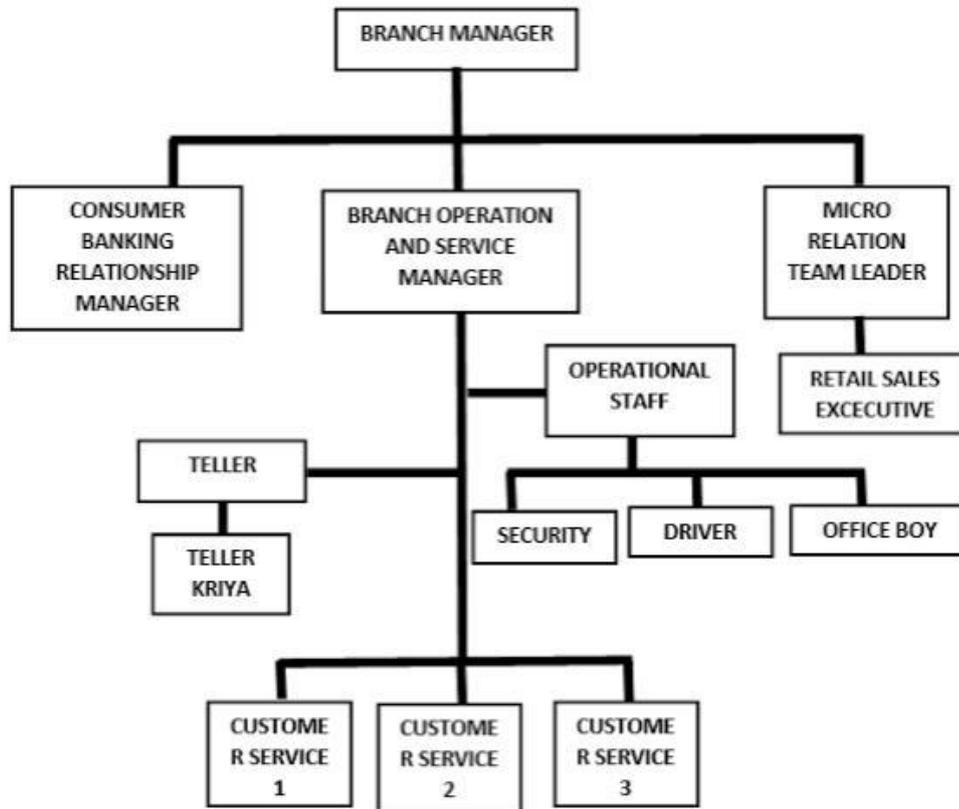
#### **5. Lokasi BSI KC Padangsidimpuan dan Wilayah Kerja BSI KC Padangsidimpuan**

Bank Syariah Indonesia KC Padangsidimpuan berada di pusat kota yang beralamat di Jalan Sudirman No. 49, Kota Padangsidimpuan, Sumatera Utara. Bank Syariah Indonesia KC Padangsidimpuan yang berada di Jl. Sudirman No. 49. Kota Padangsidimpuan, Sumatera Utara. Wilayah kerja Bank Syariah Indonesia KC Padangsidimpuan berada di lingkungan Kota Padangsidimpuan. Baik pada Kecamatan Padangsidimpuan Selatan, Padangsidimpuan Utara, Padangsidimpuan Tenggara, dan Bank Syariah Indonesia KC Padangsidimpuan juga mencakup wilayah Kabupaten Tapanuli Selatan.

#### **6. Struktur Organisasi**

Struktur organisasi merupakan suatu susunan yang berisi pembagian peran dan tugas setiap orang berdasarkan jabatan yang diembannya di perusahaan tersebut. Berikut ini merupakan struktur organisasi BSI KC Padangsidimpuan

#### **Gambar IV. 1 Struktur Organisasi BSI KC. Padangsidimpuan**



Bank Syariah Indonesia KC Padangsidimpuan memiliki bagian bagian struktur dan manajemen operasional yang terdiri dari :

a. Dewan Komisaris

Dewan komisaris berfungsi dan bertanggung jawab dalam pengawasan memberikan saran dan kritikan atas pelaksanaan tugas direksi.

b. Dewan Pengawas Syariah

Dewan pengawas syariah berfungsi mengawasi kegiatan operasional bank sesuai dengan fatwa dan sesuai dengan prinsip syariah.

c. Dewan Direksi

Dewan direksi bertugas sebagai pengelola dan mengarahkan kegiatan operasional bank sesuai dengan perundang undangan yang berlaku.

d. Branch Manager

Branch manager memiliki tugas sebagai berikut:

- 1) Mengawasi dan melakukan pengelolaan administrasi dan keuangan sesuai dengan ketentuan perusahaan.
- 2) Menyelenggarakan pelayanan kepada pemegang polis untuk menimbulkan citra yang baik bagi perusahaan.
- 3) Membina dan mengawasi karyawan.
- 4) Mengakomodir pelaksanaan operasional perusahaan.

## **B. Deskripsi Data Penelitian**

### **1. Produk Pembiayaan BSI KC Padangsidempuan**

Pada Bank Syariah Indonesia terdapat berbagai produk pembiayaan diantaranya yaitu:

a. BSI Griya Simuda

BSI Griya Simuda merupakan layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk usia muda yang ingin memiliki rumah impian dengan plafond pembiayaan lebih tinggi dan angsuran ringan. Adapun keunggulan dari produk pembiayaan ini yaitu rumah impian semakin mudah terwujud dengan plafond pembiayaan lebih besar sampai 120% (extra plafond), jangka waktu pembiayaan lebih panjang

sampai dengan 30 tahun (ekstra tenor), dan skema layanan syariah yang pastikan setiap biaya sesuai tujuannya (ekstra ringan).

b. BSI Multiguna Hasanah

BSI Multiguna Hasanah merupakan Fasilitas Pembiayaan Konsumtif untuk pembelian barang kebutuhan konsumtif seperti renovasi rumah, pembelian perlengkapan/furniture rumah, pembelian manfaat jasa seperti wedding organizer untuk pernikahan, perawatan di rumah sakit, pendidikan, jasa travel agent, dan pengalihan/pemindahan utang pembiayaan konsumtif di lembaga keuangan lain yang memiliki underlying asset. Beberapa keunggulan produk ini yaitu Memenuhi segala kebutuhan konsumtif masyarakat (dengan tujuan yg jelas sesuai dengan prinsip syariah & perundang-undangan yg berlaku), Jaminan rumah bisa atas nasabah, pasangan, ataupun orang tua dan anak kandung, dan Sesuai dengan prinsip syariah.

c. BSI Griya Hasanah

BSI Griya Hasanah merupakan layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk ragam kebutuhan, sebagai berikut:

- 1) Pembelian rumah baru/rumah second/ruko/rukan/aperternen.
- 2) Pembelian kavling siap bangun.
- 3) Pembangunan/renovasi rumah.
- 4) Ambil alih pembiayaan dari bank lain (take over).
- 5) Refinancing untuk pemenuhan kebutuhan nasabah.

d. BSI OTO

BSI OTO merupakan layanan kepemilikan kendaraan (mobil baru, mbil bekas dan motor baru) dengan cara yang mudah dan juga ang suran tetap. Ada berbagai keunggulan produk BSI OTO diantaranya adalah prosesnya yang mudah dan cepat, angsuran yang murah dan tetap, dan kerjasama dengan lebih dari 13.000 dealer.

e. BSI Pensiun Berkah

Produk Pembiayaan yang diberikan kepada para penerima manfaat pensiun bulanan, diantaranya sbb:

- 1) Pensiunan ASN & Pensiunan Janda ASN.
- 2) Pensiunan BUMN/BUMD.
- 3) Pensiunan & Pensiunan Janda ASN/PNS yang belum memasuki TMT Pensiun namun telah menerima SK Pensiun

f. Mitraguna Online

Mitraguna merupakan produk pembiayaan tanpa agunan untuk tujuan multiguna/apa saja dengan berbagai manfaat dan kemudahan bagi pegawai dan merupakan produk yang menjadi solusi keuangan. Untuk ragam kebutuhan tanpa perlu repot datang ke bank. Keunggulan produk ini yaitu akses lebih mudah melalui mobile, real-time approval, dan tentunya sesuai dengan prinsip syariah.

g. BSI Mitra Beragun Emas (Non Qardh)

BSI Mitra Beragun Emas ialah produk pembiayaan untuk tujuan konsumtif maupun produktif yang menggunakan akad

Murabahah/ Musyarakah Mutanaqishah/ Ijarah dengan agunan berupa emas yang diikat dengan akad rahn, dimana emas yang diagunkan disimpan oleh Bank selama jangka waktu tertentu.

h. BSI Distributor Financing

BSI Distributor Financing merupakan produk pembiayaan modal kerja dengan skema Value Chain adalah pembiayaan post Financing (dana talangan untuk membayar terlebih dahulu invoice atas pekerjaan yang telah selesai) yang diberikan kepada supplier yang merupakan Supplier Khusus yang mengerjakan kontrak pekerjaan dengan bouwheer, dimana sumber pengembalian pembiayaan adalah pembayaran invoice dari bouwheer. 3 keunggulan dari produk pembiayaan ini yaitu mudah, cepat, dan berkah.

i. BSI KPR

Sejahtera Fasilitas pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan hunian subsidi pemerintah dengan prinsip syariah. Keunggulannya ialah angsuran ringan dan tetap, subsidi bantuan uang muka, dan sesuai prinsip syariah.

j. BSI Cash Collateral

Fasilitas pembiayaan yang dijamin dengan agunan likuid, yaitu dijamin dengan Simpanan dalam bentuk Deposito, Giro, atau Tabungan. Keunggulan dari produk yaitu kemudahan proses, maksimal pembiayaan sampai dengan 90% dari nilai simpanan.

k. BSI Umrah

BSI Umrah merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan pembelian Jasa Paket Perjalanan Ibadah Umroh melalui bank yang telah bekerja sama dengan Travel Agent sesuai dengan prinsip syariah. Keunggulan dari produk ini yaitu dapat membiayai perjalanan ibadah umroh bersama keluarga, umrah menggunakan travel pilihan, dan maksimum pembiayaan sampai dengan Rp. 200 juta Rupiah.

l. BSI KUR Kecil

BSI KUR Kecil merupakan Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond diatas Rp. 50 Juta s.d Rp. 500 Juta.

### C. Hasil Penelitian

#### **1. Mekanisme sistem penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah yang mengalami masalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan**

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu produk utama dalam perbankan syariah, termasuk di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Padangsidempuan. Sehubungan dengan fungsi bank syariah sebagai lembaga intermediary dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah tersebut, bank syariah menanggung risiko pembiayaan.

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi peneliti dengan pihak bank ada beberapa tahap yang dilakukan oleh pihak bank dalam sistem penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah yang mengalami masalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan yaitu:

a. Penagihan Awal

Pada tahap ini, bank melakukan pendekatan awal untuk menagih kredit yang mengalami keterlambatan pembayaran dengan cara menghubungi nasabah melalui panggilan telepon (on call). Tujuannya adalah untuk mendapatkan informasi langsung dari nasabah mengenai alasan keterlambatan dan mencari solusi terbaik agar pembayaran dapat dilanjutkan sesuai jadwal. Selain itu, bank juga melakukan kunjungan langsung ke lokasi nasabah (visit) untuk memastikan kondisi nyata dan memperlihatkan keseriusan dalam menangani masalah kredit tersebut.

Selanjutnya, bank mengirimkan surat peringatan tahap 1 sampai 3 sebagai langkah formal agar nasabah menyadari adanya tunggakan dan bertanggung jawab terhadap kewajibannya. Surat ini berfungsi sebagai pemberitahuan resmi dan upaya terakhir sebelum dilakukan langkah-langkah hukum yang lebih tegas. Tahapan ini penting dilakukan secara bertahap agar nasabah diberikan kesempatan untuk memperbaiki kondisi keuangannya dan menghindari proses penyitaan objek properti.

b. Restrukturisasi

Restrukturisasi adalah proses penyesuaian ulang ketentuan kredit atau pinjaman agar lebih sesuai dengan kemampuan keuangan nasabah, seperti memperpanjang tenor, mengurangi bunga, atau mengubah jadwal pembayaran, guna memudahkan nasabah menyelesaikan kewajibannya. Jika proses penagihan awal tidak membuahkan hasil, bank menawarkan opsi restrukturisasi kredit kepada nasabah yang mengalami kesulitan keuangan. Restrukturisasi ini bertujuan untuk menyesuaikan kembali ketentuan kredit agar lebih sesuai dengan kemampuan pembayaran nasabah, seperti perpanjangan tenor, pengurangan bunga, atau penjadwalan ulang cicilan. Langkah ini diambil agar nasabah tetap memiliki peluang untuk menyelesaikan kewajibannya tanpa kehilangan objek jaminan.

Proses restrukturisasi melibatkan negosiasi antara bank dan nasabah agar tercapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Melalui tahapan ini, bank berusaha mempertahankan hubungan baik dengan nasabah dan meminimalisasi risiko kredit macet yang lebih besar, sekaligus memberi kesempatan kedua agar kredit bisa berjalan normal kembali. Kunci keberhasilan restrukturisasi adalah komunikasi yang baik dan kesepakatan yang jelas mengenai rincian pembayaran baru.

c. Likuidasi

Likuidasi adalah proses penjualan objek jaminan, seperti properti, melalui lelang atau penjualan langsung, untuk mendapatkan dana guna menutup hutang kredit yang macet ketika upaya penagihan dan restrukturisasi gagal. Apabila upaya penagihan dan restrukturisasi tidak berhasil dan nasabah tetap gagal memenuhi kewajibannya, bank akan melakukan proses likuidasi terhadap objek properti sebagai jaminan kredit. Likuidasi dilakukan dengan menjual objek properti melalui mekanisme lelang atau penjualan langsung yang transparan. Tujuannya adalah untuk memperoleh dana sebanyak-banyaknya agar dapat menutupi tunggakan kredit yang belum terbayar, sekaligus meminimalisasi kerugian bank.

Proses likuidasi harus dilakukan sesuai ketentuan syariah dan regulasi yang berlaku, serta dilakukan secara profesional agar hasil penjualan optimal. Bank juga harus memastikan bahwa proses ini dilakukan secara adil dan terbuka agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Likuidasi merupakan langkah terakhir yang diambil ketika semua upaya lain telah dilakukan, dan keberhasilannya sangat bergantung pada kondisi pasar dan nilai objek properti yang dijual.

d. Litigasi

Jika proses likuidasi tidak mampu menutup seluruh tunggakan atau terdapat sengketa hukum terkait objek properti, bank dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Tahapan litigasi ini bertujuan

untuk memperoleh keputusan hukum yang menguatkan hak bank atas objek properti dan menegaskan eksekusi terhadap nasabah yang gagal memenuhi kewajibannya. Proses ini diperlukan untuk menegakkan hak bank secara sah dan mengamankan aset jaminan dari kemungkinan sengketa hukum.

Meskipun proses litigasi memakan waktu dan biaya, ini merupakan langkah terakhir yang diambil apabila seluruh proses penagihan, restrukturisasi, dan likuidasi tidak membuahkan hasil yang memadai. Dengan adanya litigasi, bank berharap mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan atas asetnya. Penggunaan jalur ini harus dilakukan secara hati-hati dan sesuai prosedur demi menjaga keadilan serta reputasi bank sebagai lembaga keuangan yang berintegritas.

Hal tersebut dijelaskan kembali dalam UU Pasal 37 ayat (1) Tentang Perbankan Syariah yang menyatakan bahwa penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah oleh bank syariah dan UUS mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga berpengaruh terhadap kesehatan bank syariah dan UUS.<sup>37</sup> Risiko bagi bank syariah dalam pemberian fasilitas pembiayaan adalah tidak kembalinya pokok pembiayaan dan tidak mendapat imbalan, ujah, atau hagi hasil sebagaimana telah disepakati dalam akad pembiayaan antara bank syariah dan nasabah penerima fasilitas.

---

<sup>37</sup> Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Berikut adalah jumlah nasabah pembiayaan murabahah yang bermasalah dapat dilihat pada tabel berikut ini :

**Tabel IV.I Jumlah Nasabah Pembiayaan Murabahah yang Bermasalah Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan Tahun 2024**

| <b>Tahun</b> | <b>Jumlah</b> | <b>Total OS/Pokok</b> |
|--------------|---------------|-----------------------|
| Des 2022     | 12            | 397 Juta              |
| Des 2023     | 7             | 328 Juta              |
| Nov 2024     | 18            | 2.9 M                 |

*Sumber: Data dari staf recovery Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan*<sup>38</sup>

Berdasarkan data tabel diatas dapat dilihat bahwa pada tahun 2022 jumlah nasabah yang bermasalah sebanyak 12 dengan total OS/Pokok 397 juta, Sedangkan pada tahun 2023 jumlah nasabah yang bermasalah menurun dengan jumlah 7 nasabah dengan Total 328 juta, kemudian pada 2024 jumlah nasabah yang bermasalah menaik dengan jumlah 18 nasabah dengan total OS Pokok 2.9 M.

Adapun jumlah data Nasabah yang di Sita di Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan dapat dilihat pada tabel berikut ini:

**Tabel IV.2 Jumlah Nasabah yang di Sita Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan Tahun 2024**

| <b>Tahun</b> | <b>NOA</b> | <b>OS</b> | <b>Yang Laku</b> | <b>Total</b> |
|--------------|------------|-----------|------------------|--------------|
| Des 2022     | 12         | 6.1 M     | 1 NOA            | 300 Juta     |
| Des 2023     | 18         | 6.3 M     | 1 NOA            | 490 Juta     |
| Nov 2024     | 18         | 4.9 M     | 1 NOA            | 80 Juta      |

*Sumber: Data dari staf recovery Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan*<sup>39</sup>

<sup>38</sup> Wawancara Pegawai Bank BSI Ibu Irma Asisten Bidang *Recovery*, 20 November Jam 14.00 BSI Padangsidimpuan

<sup>39</sup> Wawancara Pegawai Bank BSI Ibu Irma Asisten Bidang *Recovery*, 20 November Jam 14.00 BSI Padangsidimpuan

Berdasarkan data tabel diatas, pada tahun 2022 berjumlah 12 NOA (*net operating assets*), OS (*outstanding principal*) 6.1 M, yang laku 1 NOA (*net operating assets*), dengan total 300 juta dan setiap tahun meningkat dimana tahun 2024 NOA berjumlah 18, OS (*outstanding principal*) 4.9 M dan yang laku 1 NOA (*net operating assets*), dengan total cash in 80 juta.

Berdasarkan hasil wawancara menunjukkan bahwa Proses penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia dimulai dengan identifikasi permasalahan pembiayaan. Jika nasabah mengalami keterlambatan pembayaran, pihak bank terlebih dahulu memberikan peringatan tertulis secara bertahap. Peringatan ini bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya atau menjelaskan kondisi keuangan yang dialaminya. Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan Muhammad Rifai – BOSM (*branch operation&service manager*) Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan iya mengatakan bahwa

“Mekanisme penyitaan dimulai dengan identifikasi pembiayaan yang bermasalah. Kami memberikan peringatan tertulis kepada nasabah, mulai dari peringatan pertama hingga ketiga. Jika nasabah tetap tidak bisa memenuhi kewajibannya, kami menawarkan restrukturisasi pembiayaan. Penyitaan menjadi opsi terakhir, dan kami memastikan proses ini sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan perbankan yang berlaku.”<sup>40</sup>

Setelah peringatan tidak membuahkan hasil, bank mengategorikan pembiayaan tersebut sebagai pembiayaan bermasalah (Non-Performing Financing/NPF). Kategori ini penting untuk menentukan langkah selanjutnya, termasuk mekanisme penyelesaian berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dalam

---

<sup>40</sup> Wawancara dengan Muhammad Rifai – BOSM Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan, 25 Maret 2025 Jam 09..00 BSI Padangsidempuan

konteks ini, bank harus memastikan bahwa proses penyitaan tidak melanggar aturan syariah maupun hukum yang berlaku.

Bank juga melakukan negosiasi antara bank dan nasabah. Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan biasanya menawarkan solusi berupa restrukturisasi pembiayaan. Restrukturisasi ini meliputi perpanjangan jangka waktu pembayaran, penurunan jumlah cicilan bulanan, atau penjadwalan ulang kewajiban nasabah. Namun, jika restrukturisasi tidak dapat disepakati, maka proses penyitaan menjadi opsi terakhir. Sebagaimana pemaparan dari Muhammad Rifai – BOSM (*branch operation & service manager*) Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan

Nasabah diberi kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya sebelum penyitaan dilakukan. Kami selalu mengutamakan negosiasi dengan nasabah. Bahkan, kami memberikan berbagai opsi restrukturisasi untuk membantu mereka. Namun, jika semua upaya gagal, barulah kami melanjutkan ke tahap penyitaan, tentunya dengan pemberitahuan resmi dan persetujuan pengadilan.<sup>41</sup>

Proses penyitaan objek properti dalam pembiayaan murabahah di BSI dilakukan dengan prosedur yang transparan. Bank wajib memberitahu nasabah mengenai keputusan penyitaan dan memberikan waktu yang cukup bagi nasabah untuk mencari solusi alternatif. Hal ini mencerminkan komitmen bank terhadap keadilan dan perlindungan hak-hak nasabah.

Setelah pemberitahuan penyitaan diberikan, bank melakukan evaluasi terhadap properti yang akan disita. Evaluasi ini mencakup penilaian nilai pasar properti, kondisi fisik, serta potensi likuidasi aset. Langkah ini bertujuan untuk memastikan bahwa penyitaan dilakukan secara adil dan proporsional, sesuai

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan Muhammad Rifai – BOSM Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan, 25 Maret 2025 Jam 09..00 BSI Padangsidempuan

dengan nilai kewajiban nasabah yang belum terpenuhi.

Jika proses evaluasi selesai, bank akan mengajukan permohonan penyitaan kepada lembaga peradilan setempat. Dalam hukum syariah dan peraturan perbankan di Indonesia, penyitaan harus melalui keputusan pengadilan untuk menghindari adanya sengketa hukum di kemudian hari. Hal ini juga bertujuan untuk memastikan bahwa proses tersebut memiliki dasar hukum yang kuat. Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan Rizki Alamanda – Petugas Eksekusi Agunan/Jaminan

“Setelah mendapatkan keputusan pengadilan, kami memulai proses evaluasi nilai properti bersama tim appraisal. Penilaian ini memastikan nilai agunan mencukupi untuk melunasi kewajiban nasabah. Eksekusi dilakukan melalui pelelangan terbuka, bekerja sama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).<sup>42</sup>

Selanjutnya, setelah mendapatkan persetujuan pengadilan, bank dapat melakukan eksekusi penyitaan. Eksekusi ini biasanya melibatkan pihak ketiga, seperti juru sita atau lembaga lelang. Proses lelang dilakukan secara terbuka dan transparan, sehingga nilai properti dapat dioptimalkan untuk menutupi kewajiban nasabah yang belum terselesaikan.

Dana hasil lelang digunakan untuk melunasi sisa pembiayaan nasabah, termasuk biaya-biaya terkait proses penyitaan. Jika terdapat kelebihan dana dari hasil lelang, kelebihan tersebut wajib dikembalikan kepada nasabah. Prinsip ini sesuai dengan ajaran Islam yang menekankan keadilan dan kejujuran dalam transaksi.

Namun, dalam praktiknya, penyitaan properti pada pembiayaan

---

<sup>42</sup> Wawancara dengan Rizki Alamanda – Petugas Eksekusi Agunan/Jaminan Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan, 23 Desember Jam 09..45 BSI Padangsidempuan

murabahah di BSI Cabang Padangsidimpuan sering kali menghadapi berbagai tantangan. Salah satu tantangan utama adalah resistensi dari nasabah yang merasa keberatan dengan proses penyitaan. Hal ini sering kali disebabkan oleh kurangnya pemahaman nasabah mengenai mekanisme penyitaan yang sesuai dengan prinsip syariah. Rizki Alamanda – Petugas Eksekusi Agunan/Jaminan mengatakan bahwa

“Tantangan terbesar adalah resistensi dari nasabah atau pihak ketiga yang merasa keberatan. Selain itu, fluktuasi nilai properti juga menjadi kendala, terutama jika nilai jual properti lebih rendah dari sisa kewajiban nasabah.”<sup>43</sup>

Tantangan lainnya adalah fluktuasi nilai pasar properti. Dalam beberapa kasus, nilai properti yang disita tidak mencukupi untuk menutupi kewajiban nasabah. Situasi ini memaksa bank untuk mencari solusi tambahan, seperti upaya hukum lebih lanjut atau menanggung sebagian kerugian.

Bank juga harus menghadapi risiko reputasi akibat proses penyitaan. Meskipun penyitaan dilakukan sesuai aturan, persepsi masyarakat terhadap tindakan tersebut sering kali negatif. Oleh karena itu, bank perlu melakukan komunikasi yang efektif untuk menjelaskan bahwa proses tersebut dilakukan sebagai langkah terakhir setelah semua upaya penyelesaian lainnya tidak berhasil.

Untuk mengatasi berbagai tantangan tersebut, Bank Syariah Indonesia menerapkan strategi preventif dalam pengelolaan pembiayaan. Salah satu strategi tersebut adalah penilaian kelayakan nasabah yang lebih ketat sebelum pembiayaan disetujui. Selain itu, bank juga memberikan edukasi kepada nasabah mengenai kewajiban mereka dan konsekuensi dari wanprestasi. Irma – Asisten Eksekusi

---

<sup>43</sup> Wawancara dengan Rizki Alamanda –Kepala Petugas Eksekusi Agunan/Jaminan Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan, 23 Desember Jam 09..45 BSI Padangsidimpuan

Agunan/Jaminan mengatakan bahwa:

“Komunikasi adalah kunci. Kami menjelaskan kepada nasabah tentang proses dan alasan penyitaan secara detail. Selain itu, kami juga berupaya menunjukkan bahwa langkah ini dilakukan sesuai prosedur syariah dan hukum, sehingga nasabah merasa diperlakukan dengan adil. Kami selalu menawarkan solusi alternatif sebelum penyitaan, seperti restrukturisasi atau penjadwalan ulang pembayaran. Jika nasabah tetap menolak, kami berusaha menjaga komunikasi tetap terbuka untuk menghindari konflik yang lebih besar.<sup>44</sup>

Mekanisme penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan bertujuan untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat. Bank berusaha memastikan bahwa proses tersebut dilakukan secara adil, transparan, dan sesuai dengan prinsip syariah, sambil tetap menjaga hubungan baik dengan nasabah.

Pendekatan yang komprehensif dan berbasis syariah, diharapkan penyelesaian masalah pembiayaan dapat dicapai tanpa menimbulkan dampak negatif yang signifikan, baik bagi bank maupun nasabah. Proses ini juga menjadi refleksi komitmen perbankan syariah dalam menerapkan nilai-nilai Islam dalam dunia bisnis.

## **2. Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah menjadi bermasalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan**

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu produk unggulan Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Padangsidempuan, yang memungkinkan nasabah memperoleh barang atau properti dengan skema pembayaran secara bertahap. Namun, tidak dapat dipungkiri bahwa dalam praktiknya, terdapat sejumlah faktor yang menyebabkan pembiayaan

---

<sup>44</sup> Wawancara dengan Irma – Asisten Eksekusi Agunan/Jaminan Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan, 23 Desember Jam 10..29 BSI Padangsidempuan

murabahah menjadi bermasalah. Masalah tersebut tidak hanya berdampak pada pihak bank, tetapi juga terhadap nasabah dan kepercayaan masyarakat terhadap institusi perbankan syariah.

Salah satu faktor utama yang menyebabkan pembiayaan murabahah menjadi bermasalah adalah kurangnya analisis kelayakan nasabah sebelum pembiayaan disetujui. Dalam beberapa kasus, bank kurang teliti dalam mengevaluasi kemampuan keuangan nasabah, sehingga nasabah yang sebenarnya tidak mampu membayar tetap diberikan pembiayaan. Hal ini dapat terjadi karena tekanan untuk mencapai target penyaluran pembiayaan. Sebagaimana hasil wawancara dengan Muhammad Rifai – BOSM (*branch operation & service manager*) Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan mengatakan bahwa:

“Faktor utama yang sering kami temui adalah kurangnya kedisiplinan nasabah dalam mengelola keuangan mereka. Banyak nasabah yang tidak memiliki pemahaman tentang bagaimana mengatur arus kas, sehingga mereka lebih mengutamakan kebutuhan konsumtif dibandingkan pembayaran cicilan. Selain itu, ada juga kasus di mana nasabah menghadapi penurunan pendapatan akibat kondisi ekonomi yang tidak stabil, seperti pandemi COVID-19 atau fluktuasi harga komoditas. Faktor eksternal ini menjadi tantangan besar bagi kami.”<sup>45</sup>

Kemudian beliau menambahkan bahwa

“Dari sisi internal, kadang kami menghadapi kendala dalam analisis kelayakan kredit. Misalnya, tekanan untuk mencapai target penyaluran pembiayaan membuat proses analisis menjadi kurang optimal. Selain itu, monitoring terhadap nasabah setelah pembiayaan disalurkan masih perlu ditingkatkan. Kami sedang mengembangkan sistem untuk memastikan nasabah dapat diawasi

---

<sup>45</sup> Wawancara dengan Muhammad Rifai– BOSM Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan, 25 Maret 2025 Jam 09..00 BSI Padangsidimpuan

lebih efektif, terutama dalam hal kepatuhan pembayaran.”<sup>46</sup>

Selain itu, perubahan kondisi ekonomi makro juga menjadi penyebab utama. Fluktuasi ekonomi, seperti inflasi, kenaikan suku bunga acuan, atau penurunan daya beli masyarakat, dapat memengaruhi kemampuan nasabah dalam membayar cicilan. Kondisi ini sering kali berada di luar kendali baik pihak bank maupun nasabah, sehingga menimbulkan risiko yang signifikan terhadap kelancaran pembiayaan.

Faktor lainnya adalah pengelolaan keuangan nasabah yang kurang baik. Banyak nasabah yang tidak memiliki perencanaan keuangan yang matang, sehingga mereka kesulitan mengatur prioritas pembayaran kewajiban. Misalnya, nasabah cenderung mengutamakan kebutuhan konsumtif dibandingkan kewajiban cicilan murabahah, yang akhirnya menyebabkan pembiayaan menjadi bermasalah.

Hal ini sesuai dengan wawancara peneliti dengan Rizki Alamanda – Petugas Eksekusi Agunan/Jaminan

“Sebagian besar masalah timbul karena nasabah tidak memahami sepenuhnya tentang kewajiban mereka dalam pembiayaan murabahah. Kurangnya literasi keuangan dan pemahaman tentang prinsip syariah membuat beberapa nasabah menganggap enteng cicilan. Selain itu, kami sering menemukan kasus di mana nasabah memiliki tanggungan pembiayaan lain di luar bank, seperti pinjaman pribadi, yang akhirnya membebani keuangan mereka. Tidak jarang mereka terjebak dalam utang yang saling tumpang tindih.”<sup>47</sup>

Beliau menambahkan bahwa

---

<sup>46</sup> Wawancara dengan Muhammad Rifai– BOSM Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan, 23 Desember Jam 09..00 BSI Padangsidimpuan

<sup>47</sup> Wawancara dengan Rizki Alamanda – Petugas Eksekusi Agunan/Jaminan Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan, 23 Desember Jam 09..45 BSI Padangsidimpuan

‘Langkah pertama yang kami ambil adalah mencoba memahami masalah dari sudut pandang nasabah. Kami biasanya menawarkan opsi restrukturisasi atau rescheduling untuk memberikan kelonggaran. Namun, jika masalah berlanjut, kami harus mengambil langkah lebih tegas, termasuk proses penyitaan agunan. Semua ini dilakukan sesuai dengan prinsip syariah, dan kami selalu mengedepankan transparansi.’<sup>48</sup>

Terdapat pula pengaruh dari faktor internal bank, seperti kurang efektifnya komunikasi antara bank dan nasabah. Dalam beberapa kasus, nasabah yang mengalami kesulitan keuangan tidak segera melaporkan kondisinya kepada bank, sehingga masalah baru diketahui ketika telah terjadi keterlambatan pembayaran yang signifikan. Ketidakefektifan komunikasi ini dapat memperburuk hubungan antara nasabah dan bank.

Selain itu, tingkat literasi keuangan dan pemahaman syariah yang rendah pada nasabah juga menjadi faktor penyebab. Banyak nasabah yang tidak sepenuhnya memahami konsep murabahah dan kewajiban yang melekat di dalamnya. Akibatnya, mereka merasa tidak bertanggung jawab atas konsekuensi dari wanprestasi yang mereka lakukan. Hasil wawancara Muhammad Rifai– BOSM (*branch operation & service manager*) mengatakan bahwa

“Kami sedang fokus pada peningkatan literasi keuangan di masyarakat. Program edukasi ini bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada nasabah tentang pentingnya manajemen keuangan yang baik dan tanggung jawab mereka dalam pembiayaan syariah. Selain itu, kami juga memperkuat analisis risiko sebelum pembiayaan disetujui, dengan lebih memperhatikan kondisi sosial dan ekonomi nasabah.”<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Wawancara dengan Rizki Alamanda – Petugas Eksekusi Agunan/Jaminan Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan, 23 Desember Jam 09..45 BSI Padangsidimpuan

<sup>49</sup> Wawancara dengan Muhammad Rifai– BOSM Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan, 25 Maret Jam 09..00 BSI Padangsidimpuan

Faktor lainnya adalah kurangnya monitoring dari pihak bank terhadap nasabah yang telah mendapatkan pembiayaan. Setelah pembiayaan disetujui, bank sering kali kurang aktif dalam memantau kondisi keuangan nasabah secara berkala. Padahal, monitoring yang rutin dapat membantu bank mendeteksi potensi masalah lebih awal dan memberikan solusi sebelum kondisi menjadi lebih buruk.

Di sisi lain, faktor eksternal seperti bencana alam, pandemi, atau situasi darurat lainnya juga turut berkontribusi. Situasi ini dapat memengaruhi stabilitas keuangan nasabah, terutama bagi mereka yang bergantung pada usaha kecil dan menengah. Misalnya, pandemi COVID-19 menyebabkan banyak nasabah kehilangan pendapatan, sehingga mereka tidak mampu membayar kewajiban mereka tepat waktu.

Faktor budaya juga memiliki pengaruh dalam pembiayaan bermasalah. Di beberapa daerah, terdapat kecenderungan untuk memprioritaskan kebutuhan sosial atau adat tertentu dibandingkan dengan kewajiban membayar cicilan. Hal ini dapat menyebabkan nasabah mengalami tekanan keuangan yang tidak terkendali.

Masalah dalam pembiayaan murabahah juga sering kali disebabkan oleh ketergantungan nasabah pada pendapatan tunggal. Banyak nasabah yang hanya mengandalkan satu sumber penghasilan tanpa memiliki cadangan keuangan atau investasi lain. Ketika sumber pendapatan tersebut terganggu, mereka langsung kesulitan memenuhi kewajiban pembiayaan.

Kurangnya edukasi mengenai manajemen risiko juga menjadi salah satu penyebab. Sebagian nasabah tidak memahami pentingnya menyisihkan dana darurat atau asuransi untuk melindungi mereka dari kejadian tak terduga. Ketika menghadapi situasi darurat, mereka tidak memiliki solusi keuangan yang memadai, sehingga pembiayaan mereka menjadi bermasalah.

Untuk mengatasi masalah ini, Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidimpuan perlu meningkatkan kualitas analisis kredit, edukasi literasi keuangan kepada nasabah, serta memperkuat sistem monitoring. Dengan pendekatan yang komprehensif, bank dapat meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah, menjaga hubungan baik dengan nasabah, serta tetap memenuhi prinsip syariah dalam operasionalnya.

### **3. Proses penyelesaian wanprestasi yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidimpuan dalam kasus-kasus pembiayaan murabahah yang bermasalah ditinjau dari manajemen risiko**

Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidimpuan memiliki prosedur yang jelas dalam menangani kasus wanprestasi pada pembiayaan murabahah. Proses pertama yang dilakukan adalah identifikasi masalah, yang mencakup evaluasi terhadap kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan. Jika ditemukan ketidaksesuaian dalam pembayaran atau pelaksanaan perjanjian, langkah-langkah selanjutnya akan diambil.

Jika masalah berlanjut, pihak bank akan melakukan pendekatan

dengan nasabah melalui komunikasi yang intensif. Hal ini bertujuan untuk mencari solusi bersama dan memahami penyebab keterlambatan atau wanprestasi. Dalam hal ini, upaya restrukturisasi atau rescheduling pembiayaan sering kali dilakukan untuk memberikan kelonggaran kepada nasabah yang mengalami kesulitan pembayaran, asalkan masih memenuhi kriteria kelayakan.

Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa beberapa tahapan yang dilakukan dalam Proses penyelesaian wanprestasi yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidimpuan dalam kasus-kasus pembiayaan murabahah yang bermasalah ditinjau dari manajemen resiko adalah:

a. Identifikasi dan Penilaian Risiko

Pada tahap awal, Bank melakukan identifikasi terhadap kasus wanprestasi dengan mengumpulkan data terkait keterlambatan pembayaran atau ketidakmampuan nasabah memenuhi kewajibannya. Bank juga melakukan penilaian risiko secara menyeluruh untuk memahami tingkat kerawanan kredit tersebut, termasuk analisis kemampuan keuangan nasabah dan kondisi pasar. Melalui penilaian ini, Bank mampu menentukan tingkat risiko yang dihadapi dan merancang langkah-langkah penanganan yang tepat sesuai dengan tingkat risiko tersebut.

Selain itu, manajemen risiko di Bank juga mengkaji potensi kerugian yang mungkin timbul dan menyiapkan strategi mitigasi,

seperti restrukturisasi atau langkah hukum. Penilaian risiko yang akurat sangat penting agar proses penanganan wanprestasi dapat dilakukan secara efektif dan efisien, serta meminimalisasi kerugian yang lebih besar bagi bank. Dengan demikian, proses ini menjadi fondasi penting dalam pengelolaan risiko kredit bermasalah secara profesional.

b. Upaya Preventif dan Komunikasi Awal

Setelah risiko diidentifikasi, Bank melakukan upaya preventif dengan melakukan komunikasi aktif kepada nasabah, seperti mengirim surat peringatan dan melakukan panggilan langsung (on call) untuk memahami kondisi keuangan nasabah. Langkah ini bertujuan untuk mencegah terjadinya wanprestasi lebih jauh dan memberi kesempatan kepada nasabah untuk memperbaiki posisi keuangannya. Dalam manajemen risiko, komunikasi yang baik menjadi kunci untuk mengidentifikasi masalah sedini mungkin dan mengurangi kemungkinan kredit bermasalah yang lebih besar.

Selain itu, Bank juga melakukan kunjungan langsung ke lokasi nasabah (visit) untuk mendapatkan gambaran nyata mengenai kondisi keuangan dan aset nasabah. Pendekatan ini diharapkan dapat memperkuat hubungan dan membangun kepercayaan, sekaligus memudahkan pengambilan keputusan terkait langkah penanganan yang perlu diambil. Pendekatan preventif ini merupakan bagian dari strategi manajemen risiko yang berorientasi pada pencegahan

kerugian dan pengelolaan risiko secara proaktif.

c. Penanganan dan Pengendalian Risiko

Jika upaya preventif tidak membuahkan hasil dan wanprestasi tetap terjadi, Bank menerapkan langkah-langkah penanganan risiko, seperti restrukturisasi kredit. Restrukturisasi dilakukan dengan tujuan menyesuaikan kembali ketentuan kredit agar sesuai dengan kemampuan pembayaran nasabah, sehingga risiko kredit gagal bayar dapat diminimalisasi. Dalam proses ini, Bank melakukan analisis ulang terhadap kondisi keuangan nasabah dan menyusun rencana pembayaran baru yang disepakati bersama.

Selain restrukturisasi, Bank juga melakukan monitoring secara berkala terhadap nasabah yang sedang dalam proses restrukturisasi. Pengendalian risiko dilakukan dengan pengawasan yang ketat dan penyesuaian strategi jika kondisi keuangan nasabah memburuk. Pendekatan ini memastikan bahwa risiko kredit dapat dikelola secara dinamis dan adaptif sesuai perubahan situasi, sehingga potensi kerugian dapat diminimalisasi secara optimal.

d. Penyelesaian Risiko Melalui Proses Hukum

Apabila seluruh upaya penanganan, termasuk restrukturisasi, tidak berhasil dan risiko kerugian semakin besar, Bank akan melakukan langkah penyelesaian melalui proses hukum. Tahapan ini melibatkan litigasi atau gugatan ke pengadilan untuk memperoleh keputusan hukum yang menguatkan hak Bank atas objek jaminan dan

mengeksekusi aset tersebut. Langkah ini diambil sebagai upaya terakhir dalam manajemen risiko untuk melindungi kepentingan bank dari kerugian yang lebih besar.

Proses litigasi harus dilakukan dengan memperhatikan ketentuan syariah dan regulasi yang berlaku, serta mengedepankan prinsip keadilan. Bank juga harus memastikan bahwa setiap langkah litigasi dilakukan secara profesional dan transparan. Dengan demikian, manajemen risiko dalam proses ini berfokus pada mitigasi risiko kerugian secara legal dan memastikan bahwa aset jaminan dapat dieksekusi secara efektif dan sesuai dengan aturan yang berlaku.

Dalam mengatasi risiko-risiko yang ada di PT. Bank Syariah Indonesia KC Padangsidimpuan dengan menggunakan analisis 5C adalah sebagai berikut:<sup>50</sup>

a. Character

Character yaitu menggambarkan watak dan kepribadian nasabah. Bank perlu melakukan analisis terhadap calon nasabah. Tujuannya adalah untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur dan mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar pinjaman sampai lunas.

b. Capacity

Analisis capacity ini ditunjukkan untuk mengetahui kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban.

---

<sup>50</sup> Ismail, Perbankan Syariah, (Jakarta: Kencana, 2011), him. 119.

c. Capital

Bank biasanya tidak 100% memberikan seluruh modal kepada calon nasabahnya tetapi calon nasabah juga telah mempunyai modal sendiri sebelumnya.

d. Collateral

Collateral merupakan jaminan/agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Jaminan merupakan sumber pembayaran kedua, artinya apabila nasabah tidak dapat membayar angsurannya dan termasuk dalam pembiayaan macet, maka bank dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut kemudian hasil penjualan jaminan tersebut digunakan untuk melunasi sisa utang nasabah.

e. Condition of Economy

Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah yang dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut akan berpengaruh terhadap usaha calon nasabah di masa yang akan datang.

f. Syariah

Prinsip syariah diterapkan untuk melihat apakah bidang usaha calon anggota pembiayaan tidak bertentangan dengan syariah serta mengkaji apakah kebutuhan pembiayaan telah sesuai dengan jenis pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah.

Berdasarkan wawancara dengan Rizki Alamanda – Petugas

Eksekusi Agunan/Jaminan Bank Syariah Indonesia KCP

Padangsidempuan beliau menyatakan bahwa

“Dalam hal Character (Karakter Nasabah): Bank Syariah Indonesia sangat menekankan pada karakter nasabah dalam proses pembiayaan. Karakter ini mencakup niat baik nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Dalam hal terjadi wanprestasi, karakter nasabah akan menjadi faktor penting dalam menentukan langkah selanjutnya. Jika nasabah memiliki niat baik dan terbuka dalam berkomunikasi, solusi bisa dicapai melalui negosiasi atau restrukturisasi.”<sup>51</sup>

Kemudian Rizki Alamanda melanjutkan bahwa

Kemudian dalam hal Capacity (Kemampuan Keuangan) Kemampuan keuangan nasabah untuk memenuhi kewajiban pembiayaan juga menjadi pertimbangan utama. Bank melakukan analisis keuangan secara menyeluruh untuk mengetahui apakah nasabah mampu membayar kembali pembiayaan sesuai dengan jadwal. Dalam kasus wanprestasi, bank akan memverifikasi apakah masalah tersebut disebabkan oleh faktor internal yang dapat diperbaiki atau adanya perubahan dalam kondisi keuangan nasabah yang memerlukan penyesuaian.

Kemudian Capital (Modal Nasabah), Modal yang dimiliki oleh nasabah akan menjadi pertimbangan lain dalam penyelesaian wanprestasi. Semakin besar modal yang dimiliki nasabah, semakin besar kemungkinannya untuk dapat menutupi kewajiban yang tertunda. Bank akan menilai apakah nasabah memiliki aset atau jaminan yang cukup untuk menutupi pembiayaan yang bermasalah.

Dalam hal collateral Rizki Alamanda menyatakan bahwa

Collateral (Jaminan): Jaminan atau agunan yang diberikan nasabah sangat penting dalam proses eksekusi wanprestasi. Rizki Alamanda menjelaskan bahwa bank akan menilai seberapa besar nilai jaminan yang diberikan oleh nasabah dan apakah jaminan tersebut masih mencukupi untuk menutupi pembiayaan yang terutang. Jika nasabah gagal memenuhi kewajiban, eksekusi jaminan akan dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Condition of Economy (Kondisi Ekonomi): Bank juga mempertimbangkan faktor eksternal, yaitu kondisi ekonomi yang

---

<sup>51</sup> Wawancara dengan Rizki Alamanda – Petugas Eksekusi Agunan/Jaminan Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan, 23 Desember Jam 09..45 BSI Padangsidempuan

dapat memengaruhi kemampuan nasabah untuk membayar kembali pinjaman. Dalam situasi ekonomi yang tidak stabil, nasabah yang terdampak mungkin akan mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban mereka. Dalam hal ini, bank dapat melakukan penyesuaian atau perpanjangan jangka waktu pembayaran.

Rizki Alamanda juga menyampaikan bahwa

Dalam hal Sharia Compliance (Kepatuhan Syariah): Kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah adalah faktor yang tidak kalah penting dalam manajemen risiko. Bank Syariah Indonesia selalu memastikan bahwa proses pembiayaan murabahah dan penyelesaian wanprestasi dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam hal terjadi wanprestasi, upaya penyelesaian harus dilakukan dengan cara yang tidak bertentangan dengan syariah, seperti menghindari bunga atau denda yang tidak sesuai dengan ketentuan agama.<sup>52</sup>

Rizki Alamanda menambahkan bahwa dalam proses eksekusi agunan, Bank Syariah Indonesia senantiasa berusaha mengedepankan pendekatan yang berorientasi pada penyelesaian secara baik-baik. Jika semua langkah tersebut tidak membuahkan hasil, maka bank akan melakukan tindakan eksekusi terhadap agunan yang telah diserahkan sebagai jaminan. Proses eksekusi ini mengikuti ketentuan yang ada, dengan tetap menjaga prinsip keadilan dan sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku.

Berdasarkan wawancara dengan Rizki Alamanda, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan dilakukan melalui pendekatan yang melibatkan manajemen risiko yang

---

<sup>52</sup> Wawancara dengan Rizki Alamanda – Petugas Eksekusi Agunan/Jaminan Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan, 23 Desember Jam 09..45 BSI Padangsidempuan

komprehensif, termasuk faktor 5C+1S. Bank selalu berusaha untuk memahami kondisi nasabah dan memberikan solusi terbaik, sambil tetap menjaga prinsip-prinsip syariah dalam seluruh proses.

Kemudian dalam aspek risiko Bank Syariah Indonesia dalam proses penyitaan objek properti dalam wawancara dengan Rizki Alamanda, Petugas Eksekusi Agunan/Jaminan Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan, dibahas mengenai berbagai aspek risiko yang terkait dengan penyitaan objek properti sebagai agunan pada pembiayaan yang bermasalah. Berikut adalah rincian dari setiap aspek risiko yang dihadapi oleh Bank Syariah Indonesia dalam proses penyitaan objek properti:

a. Risiko Hukum (Legal Risk)

Rizki Alamanda menjelaskan bahwa risiko hukum mencakup berbagai masalah yang bisa muncul selama proses penyitaan, termasuk permasalahan terkait kepemilikan objek properti, sengketa hukum yang mungkin timbul antara pihak bank dan debitur, atau pihak ketiga yang memiliki klaim terhadap agunan tersebut. Untuk mengurangi risiko ini, bank selalu memastikan bahwa seluruh dokumen hukum terkait dengan agunan properti sudah lengkap dan sah, serta mengikuti prosedur hukum yang berlaku.

Selain itu, jika terjadi sengketa hukum dalam proses penyitaan, bank akan bekerja sama dengan kuasa hukum untuk memastikan bahwa proses eksekusi agunan dapat berjalan dengan sesuai aturan

yang berlaku. Bank juga selalu berusaha untuk menyelesaikan masalah ini dengan cara yang damai dan menghindari konflik yang berkepanjangan.

b. Risiko Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance Risk)

Sebagai bank syariah, Bank Syariah Indonesia sangat memperhatikan risiko kepatuhan syariah dalam setiap transaksi, termasuk dalam proses penyitaan agunan properti. Rizki menjelaskan bahwa bank harus memastikan bahwa semua langkah yang diambil dalam eksekusi agunan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam hal penyitaan properti, segala bentuk tindakan yang dianggap riba, zalim, atau tidak sesuai dengan ketentuan syariah harus dihindari.

c. Risiko Reputasi (Reputation Risk)

Penyitaan properti yang dilakukan tanpa prosedur yang jelas atau tanpa memperhatikan aspek kemanusiaan dan hukum yang berlaku dapat merusak citra bank. Rizki menekankan bahwa bank sangat berhati-hati dalam menangani masalah penyitaan agunan agar tidak menimbulkan kesan negatif di mata masyarakat. Jika proses penyitaan tidak dilakukan dengan benar atau terkesan tidak adil, ini bisa menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap bank. Oleh karena itu, bank selalu berupaya untuk menjalankan proses eksekusi dengan transparansi dan sesuai dengan prosedur yang ada, serta selalu memperhatikan hak-hak debitur.

d. Risiko Kredit (Credit Risk)

Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan mengidentifikasi risiko ini dengan menganalisis kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Jika nasabah mengalami kesulitan dalam membayar cicilan pembiayaan, bank akan melakukan evaluasi terhadap situasi keuangan nasabah dan mempertimbangkan solusi yang bisa membantu, seperti restrukturisasi pembiayaan.

Namun, jika setelah melalui proses komunikasi dan upaya penyelesaian, nasabah tetap gagal memenuhi kewajibannya, maka penyitaan properti bisa menjadi langkah terakhir. Bank selalu berusaha untuk meminimalkan kerugian akibat risiko kredit ini dengan memastikan bahwa proses pembiayaan dilakukan dengan analisis kredit yang matang dan pengawasan yang ketat terhadap kewajiban nasabah.

e. Risiko Operasional (Operational Risk)

Rizki Alamanda menyebutkan bahwa proses penyitaan properti melibatkan banyak pihak dan prosedur yang harus dilakukan dengan sangat hati-hati, mulai dari verifikasi agunan, koordinasi dengan pihak hukum, hingga pelaksanaan fisik penyitaan properti. Setiap kesalahan dalam prosedur atau kelalaian dapat berpotensi menyebabkan masalah yang lebih besar, seperti tuntutan hukum atau kerugian finansial bagi bank. Oleh karena itu, bank memastikan bahwa semua petugas yang terlibat dalam proses eksekusi memiliki pelatihan yang memadai dan

mengikuti prosedur yang sudah ditetapkan dengan baik.

f. Risiko Likuiditas (Liquidity Risk)

Risiko likuiditas berhubungan dengan kemampuan bank dalam mengelola kas dan aset dalam proses penyitaan properti. Rizki menjelaskan bahwa meskipun bank memiliki jaminan berupa properti, terkadang likuiditas menjadi masalah, terutama jika kondisi pasar properti sedang lesu. Oleh karena itu, bank selalu memperhatikan faktor likuiditas dalam proses penyitaan dan akan mencari solusi untuk mengurangi dampak risiko ini, seperti dengan melakukan penjualan atau lelang agunan dalam waktu yang efisien.

g. Risiko Pasar (Market Risk)

Risiko pasar berhubungan dengan fluktuasi nilai pasar dari objek agunan properti yang disita. Rizki Alamanda menyatakan bahwa nilai pasar properti dapat berubah seiring waktu, tergantung pada kondisi pasar properti di daerah tersebut. Jika pasar properti sedang turun, bank bisa mengalami kerugian saat menjual objek agunan yang disita.

Dari wawancara dengan Rizki Alamanda, dapat disimpulkan bahwa Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan menghadapi berbagai risiko dalam proses penyitaan objek properti, baik dari segi hukum, kepatuhan syariah, reputasi, kredit, operasional, likuiditas, maupun pasar. Bank berupaya untuk mengelola dan memitigasi risiko-risiko tersebut dengan menjalankan prosedur yang sesuai, memperhatikan

prinsip syariah, serta menjaga komunikasi yang baik dengan nasabah.

Pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Padangsidimpuan merupakan salah satu produk unggulan yang digunakan untuk mendukung kebutuhan masyarakat dalam memperoleh barang atau properti secara syariah. Namun, dalam praktiknya, terdapat berbagai tantangan yang muncul, salah satunya adalah kasus wanprestasi atau ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran sesuai perjanjian. Untuk mengatasi masalah ini, BSI memiliki proses penyelesaian yang sistematis dan berbasis prinsip syariah.

Muhammad Rifai menjelaskan bahwa

“Proses penyelesaian wanprestasi di Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Padangsidimpuan dilakukan melalui beberapa tahapan yang berlandaskan pada prinsip syariah dan prosedur perbankan. Tahapan pertama adalah identifikasi awal. Bank secara rutin melakukan pemantauan terhadap pembayaran nasabah, baik melalui laporan keuangan internal maupun monitoring sistem. Jika ada keterlambatan pembayaran, tim langsung menghubungi nasabah untuk mengonfirmasi alasan keterlambatan.”<sup>53</sup>

Beliau melanjutkan bahwa:

“Selanjutnya, BSI melakukan pendekatan persuasif dengan menawarkan restrukturisasi pembiayaan. Rifai menekankan bahwa restrukturisasi adalah langkah utama yang diberikan kepada nasabah untuk meringankan beban mereka. “Restrukturisasi bisa berupa perpanjangan tenor, penurunan cicilan bulanan, atau bahkan pemberian grace period, tergantung pada kondisi keuangan nasabah”<sup>54</sup>

Proses penyelesaian wanprestasi dimulai dengan identifikasi masalah. BSI secara rutin memantau pembayaran nasabah dan dapat

---

<sup>53</sup> Wawancara dengan Muhammad Rifai– BOSM Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan, 25 Maret Jam 09..00 BSI Padangsidimpuan

<sup>54</sup> Wawancara dengan Muhammad Rifai – BOSM Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan, 23 Desember Jam 09..00 BSI Padangsidimpuan

segera mendeteksi keterlambatan pembayaran. Apabila terdapat indikasi wanprestasi, langkah pertama yang dilakukan adalah menghubungi nasabah untuk memahami alasan keterlambatan. Proses ini penting untuk memastikan apakah masalah yang dihadapi nasabah bersifat sementara atau permanen.

Rizki Alamanda menjelaskan secara rinci bagaimana bank menangani nasabah yang tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran meski sudah diberikan solusi restrukturisasi.

“Ketika semua upaya persuasif dan mediasi gagal, kami mulai mengevaluasi agunan atau jaminan yang telah diberikan nasabah saat pembiayaan diajukan,” jelas Rizki. Proses evaluasi ini melibatkan penilaian ulang terhadap nilai pasar agunan untuk memastikan apakah aset tersebut cukup untuk menutup sisa kewajiban nasabah.<sup>55</sup>

Menurut Rizki, tahap berikutnya adalah pemberitahuan resmi kepada nasabah mengenai niat bank untuk mengeksekusi agunan. “Kami memberikan waktu tertentu kepada nasabah untuk menyelesaikan kewajiban mereka sebelum agunan benar-benar dieksekusi,” tambahnya. Jika nasabah tetap tidak merespons, eksekusi dilakukan melalui pelelangan atau penjualan langsung.

Rizki juga menjelaskan bahwa

Proses pelelangan dilakukan secara transparan dan melibatkan pihak ketiga, seperti Kantor Lelang Negara. “Ini untuk memastikan bahwa proses berjalan sesuai hukum yang berlaku dan adil bagi semua pihak,” katanya. Hasil dari penjualan agunan digunakan untuk melunasi kewajiban nasabah, dan jika ada

---

<sup>55</sup> Wawancara dengan Rizki Alamanda – Petugas Eksekusi Agunan/Jaminan Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan, 23 Desember Jam 09..45 BSI Padangsidimpuan

kelebihan, dana tersebut akan dikembalikan kepada nasabah.<sup>56</sup>

Setelah mengidentifikasi penyebab wanprestasi, BSI melanjutkan dengan pendekatan secara persuasif. Pendekatan ini melibatkan komunikasi langsung dengan nasabah melalui telepon, kunjungan langsung, atau surat pemberitahuan resmi. Dalam tahap ini, BSI mencoba untuk mencari solusi bersama dengan nasabah, termasuk menawarkan restrukturisasi pembiayaan. Restrukturisasi dapat berupa perpanjangan tenor, penurunan jumlah cicilan bulanan, atau kombinasi keduanya.

Namun, jika pendekatan persuasif tidak berhasil dan nasabah tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya, BSI melanjutkan proses ke tahap mediasi. Dalam tahap ini, bank memberikan ruang kepada nasabah untuk menyampaikan kendala mereka secara formal. Mediasi biasanya melibatkan pihak internal bank yang memiliki wewenang untuk memutuskan langkah terbaik, seperti restrukturisasi ulang atau negosiasi ulang atas jumlah cicilan.

Apabila mediasi tidak membuahkan hasil, BSI menerapkan langkah lebih lanjut berupa penagihan secara intensif. Dalam tahap ini, bank dapat menggunakan jasa pihak ketiga atau tim internal untuk menagih kewajiban nasabah secara profesional dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Penagihan dilakukan dengan tetap menjaga prinsip etika dan syariah, tanpa melakukan tindakan yang merugikan atau menekan nasabah secara berlebihan.

---

<sup>56</sup> Wawancara dengan Rizki Alamanda – Petugas Eksekusi Agunan/Jaminan Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidimpuan, 23 Desember Jam 09..45 BSI Padangsidimpuan

Untuk nasabah yang benar-benar tidak mampu melunasi pembiayaan dan tidak memiliki itikad baik, BSI akan melanjutkan ke tahap penyelesaian melalui agunan. Pada tahap ini, bank mulai mengevaluasi status agunan atau jaminan yang telah diserahkan nasabah saat pembiayaan disetujui. Proses ini dilakukan dengan hati-hati untuk memastikan bahwa agunan dapat memenuhi sisa kewajiban nasabah.

Langkah berikutnya adalah proses eksekusi agunan. Sebelum eksekusi dilakukan, BSI memberikan pemberitahuan resmi kepada nasabah mengenai niat bank untuk menyita agunan. Pemberitahuan ini bertujuan untuk memberikan kesempatan terakhir kepada nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya. Jika dalam waktu tertentu nasabah tetap tidak menunjukkan itikad baik, BSI melanjutkan proses eksekusi sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Eksekusi agunan dilakukan melalui pelelangan atau penjualan langsung. Proses pelelangan melibatkan pihak ketiga, seperti Kantor Lelang Negara, untuk memastikan transparansi dan keadilan. Hasil dari penjualan agunan digunakan untuk melunasi sisa kewajiban nasabah. Jika terdapat kelebihan dari hasil penjualan, kelebihan tersebut akan dikembalikan kepada nasabah sesuai dengan prinsip syariah.

Selain langkah formal, BSI juga memberikan perhatian terhadap aspek non-teknis dalam penyelesaian wanprestasi. Salah satunya adalah edukasi kepada nasabah tentang pentingnya tanggung jawab dalam pembiayaan syariah. Edukasi ini dilakukan melalui program literasi

keuangan yang bertujuan untuk meningkatkan pemahaman nasabah mengenai manajemen keuangan dan prinsip syariah.

Proses penyelesaian wanprestasi juga melibatkan pengawasan dari pihak internal BSI. Tim audit dan pengawasan bertanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh proses penyelesaian dilakukan sesuai dengan standar operasional dan prinsip syariah. Pengawasan ini penting untuk menjaga reputasi bank dan kepercayaan nasabah.

BSI juga berupaya untuk meminimalkan risiko wanprestasi di masa depan dengan meningkatkan kualitas analisis kelayakan nasabah. Sebelum pembiayaan disetujui, bank melakukan analisis yang mendalam terhadap kemampuan dan komitmen nasabah untuk membayar cicilan. Langkah ini bertujuan untuk memastikan bahwa nasabah yang diberikan pembiayaan memiliki kemampuan finansial yang memadai.

Selain itu, BSI terus memperkuat hubungan dengan nasabah melalui layanan purna jual. Layanan ini mencakup monitoring berkala terhadap kondisi keuangan nasabah dan pemberian saran keuangan yang bermanfaat. Dengan hubungan yang baik, bank dapat lebih mudah mendeteksi potensi masalah sebelum menjadi lebih besar.

Dalam kasus tertentu, BSI juga bekerja sama dengan lembaga atau komunitas lokal untuk membantu nasabah yang menghadapi kesulitan keuangan. Kerja sama ini dapat berupa pelatihan keterampilan atau bantuan modal usaha, sehingga nasabah memiliki peluang untuk memperbaiki kondisi keuangan mereka dan melunasi kewajiban kepada

bank.

Penerapan prinsip syariah tetap menjadi dasar dalam setiap langkah penyelesaian wanprestasi di BSI. Prinsip ini menekankan pentingnya keadilan, transparansi, dan kepedulian terhadap nasabah. Dengan pendekatan ini, BSI tidak hanya menyelesaikan masalah finansial, tetapi juga membangun hubungan yang harmonis dengan nasabah.

Dari beberapa wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa proses penyelesaian wanprestasi di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidimpuan berfokus pada pendekatan persuasif dan penyelesaian damai terlebih dahulu. Bank hanya akan menempuh langkah eksekusi agunan jika semua upaya penyelesaian lainnya gagal. Proses ini dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip syariah, hukum yang berlaku, dan etika profesional untuk memastikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat

Secara keseluruhan, proses penyelesaian wanprestasi di BSI Cabang Padangsidimpuan mencerminkan komitmen bank untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan bisnis dan prinsip syariah. Meskipun menghadapi tantangan yang kompleks, BSI terus berinovasi dan meningkatkan kualitas layanannya untuk memastikan bahwa seluruh proses berjalan dengan adil dan efisien.

#### **D. Pembahasan Hasil Penelitian**

Proses penyelesaian wanprestasi yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Padangsidempuan diawali dengan identifikasi dini terhadap nasabah yang menunjukkan tanda-tanda kesulitan membayar cicilan. Dalam wawancara dengan Muhammad Rifai, dijelaskan bahwa tim pengelola risiko memiliki sistem pemantauan untuk mendeteksi keterlambatan pembayaran. Identifikasi dini ini dilakukan untuk menghindari permasalahan yang lebih besar di kemudian hari. Tahap ini melibatkan komunikasi langsung antara pihak bank dan nasabah guna memahami kendala yang dihadapi.

Setelah masalah teridentifikasi, bank beralih ke pendekatan persuasif. Tahap ini bertujuan memberikan nasabah kesempatan untuk memperbaiki situasi keuangan mereka. Rifai menjelaskan bahwa dalam tahap ini, nasabah diberikan opsi restrukturisasi pembiayaan. Restrukturisasi dapat berupa penyesuaian jangka waktu pembayaran, pengurangan cicilan sementara, atau opsi lainnya yang sesuai dengan kemampuan nasabah. Langkah ini menunjukkan komitmen bank terhadap prinsip syariah yang menekankan solusi damai.

Jika pendekatan persuasif tidak membuahkan hasil, proses mediasi menjadi langkah berikutnya. Mediasi melibatkan pertemuan resmi antara pihak bank dan nasabah untuk membahas penyelesaian masalah. Hasil wawancara dengan Rizki Alamanda menunjukkan bahwa mediasi sering kali efektif, karena memungkinkan kedua belah pihak mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Dalam mediasi, bank berupaya memastikan bahwa

solusi yang ditawarkan tidak memberatkan nasabah.

Namun, jika mediasi gagal, langkah intensifikasi penagihan dilakukan. Tahap ini melibatkan pengiriman surat peringatan resmi dan pengingat secara intensif kepada nasabah. Penagihan dilakukan secara profesional dan tetap berlandaskan prinsip syariah. Rizki menegaskan bahwa meskipun tahap ini memiliki tekanan, BSI memastikan seluruh proses dilakukan dengan etika.

Proses pelelangan agunan dilakukan melalui Kantor Lelang Negara untuk memastikan transparansi dan keadilan. Irma menambahkan bahwa hasil dari pelelangan digunakan untuk menutupi sisa kewajiban nasabah, dan jika ada kelebihan dana, itu akan dikembalikan kepada nasabah. Proses ini menunjukkan bahwa BSI berupaya menjaga keseimbangan antara kepentingan bisnis dan kepentingan nasabah.

Hasil wawancara mengidentifikasi beberapa faktor utama yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidimpuan. Faktor pertama adalah kurangnya literasi keuangan di kalangan nasabah. Muhammad Rifai menjelaskan bahwa banyak nasabah yang tidak memiliki pemahaman cukup mengenai pengelolaan keuangan, sehingga mereka kesulitan mengatur anggaran untuk membayar cicilan. Hal ini menunjukkan pentingnya edukasi keuangan dalam mencegah masalah pembiayaan.

Faktor kedua adalah perubahan kondisi ekonomi yang memengaruhi pendapatan nasabah. Dalam wawancara, Rizki Alamanda menyebutkan bahwa beberapa nasabah kehilangan pekerjaan atau mengalami penurunan

pendapatan akibat pandemi COVID-19. Situasi ini membuat mereka kesulitan memenuhi kewajiban pembayaran, meskipun sebelumnya memiliki rekam jejak yang baik.

Faktor ketiga adalah masalah internal dalam proses analisis risiko. Irma menjelaskan bahwa ada beberapa kasus di mana pembiayaan diberikan kepada nasabah yang sebenarnya tidak memenuhi kriteria kelayakan. Hal ini meningkatkan risiko wanprestasi, terutama jika nasabah menghadapi tekanan finansial. Kekurangan dalam analisis risiko ini mencerminkan perlunya evaluasi mendalam dalam proses pengajuan pembiayaan.

Faktor eksternal juga turut memengaruhi, seperti fluktuasi ekonomi dan perubahan harga barang. Rizki menambahkan bahwa kenaikan harga bahan pokok sering kali membebani nasabah, sehingga mereka tidak dapat memenuhi kewajiban keuangan mereka. Hal ini menunjukkan pentingnya pemahaman terhadap kondisi makroekonomi dalam pengelolaan pembiayaan.

Mekanisme penyitaan objek properti di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidimpuan dilakukan dengan hati-hati dan berlandaskan prinsip syariah. Proses ini diawali dengan evaluasi ulang terhadap agunan untuk memastikan bahwa nilainya cukup untuk menutupi kewajiban nasabah. Rizki Alamanda menjelaskan bahwa evaluasi ini dilakukan secara transparan dan melibatkan pihak independen untuk menjaga keadilan.

Langkah berikutnya adalah pemberitahuan resmi kepada nasabah mengenai niat bank untuk mengeksekusi agunan. Dalam wawancara, Irma menjelaskan bahwa pemberitahuan ini mencakup informasi rinci tentang

kewajiban nasabah dan peluang terakhir untuk menyelesaikan pembayaran. Bank memberikan waktu tambahan kepada nasabah untuk melunasi kewajibannya sebelum agunan disita.

Jika nasabah tidak merespons, proses eksekusi dilanjutkan dengan pelelangan melalui Kantor Lelang Negara. Proses ini dilakukan untuk memastikan transparansi dan mematuhi aturan hukum yang berlaku. Muhammad Rifai menegaskan bahwa pelelangan dilakukan secara profesional, dengan melibatkan pihak ketiga untuk menghindari konflik kepentingan.

Hasil dari pelelangan digunakan untuk menutupi sisa kewajiban nasabah. Irma menambahkan bahwa jika ada kelebihan dana dari hasil pelelangan, itu akan dikembalikan kepada nasabah. Langkah ini menunjukkan komitmen BSI terhadap prinsip keadilan dalam syariah.

Proses penyitaan ini tidak hanya berfokus pada penyelesaian finansial tetapi juga mempertimbangkan aspek sosial. Rizki mencatat bahwa bank berupaya menjaga hubungan baik dengan nasabah meskipun mereka berada dalam situasi sulit. Hal ini dilakukan untuk mencegah dampak negatif pada reputasi bank dan meminimalkan potensi konflik di masa depan.

Secara keseluruhan, mekanisme penyitaan di BSI dirancang untuk melindungi kepentingan bank dan nasabah. Proses ini mencerminkan komitmen bank terhadap prinsip transparansi, keadilan, dan syariah. Kombinasi antara pendekatan humanis dan profesionalisme menjadikan mekanisme ini sebagai model penyelesaian masalah yang efektif dalam

industri perbankan syariah.

#### **E. Keterbatasan Penelitian**

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan yang dapat memengaruhi hasil dan cakupan kajiannya. Pertama, penelitian ini hanya berfokus pada satu cabang Bank Syariah Indonesia, yaitu di Cabang Padangsidempuan. Hal ini menyebabkan generalisasi hasil penelitian menjadi terbatas, karena kondisi dan mekanisme penyitaan objek properti di cabang lain mungkin memiliki perbedaan signifikan akibat kebijakan lokal atau situasi ekonomi yang berbeda. Selain itu, data yang diperoleh sangat bergantung pada informasi dari narasumber utama, sehingga terdapat kemungkinan adanya bias subjektivitas dalam penyampaian informasi terkait proses penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Kedua, penelitian ini tidak secara mendalam mengeksplorasi sudut pandang nasabah yang mengalami masalah pembiayaan murabahah. Hal ini membatasi pemahaman mengenai hambatan atau kesulitan yang dirasakan oleh nasabah selama proses penyitaan agunan berlangsung. Selain itu, keterbatasan waktu penelitian juga mengurangi peluang untuk mengumpulkan data tambahan melalui observasi langsung atau kajian mendalam terhadap dokumen resmi bank. Untuk penelitian selanjutnya, disarankan untuk melibatkan cabang lain, melibatkan lebih banyak pihak terkait, serta menggunakan metode penelitian yang lebih beragam untuk memberikan gambaran yang lebih holistik.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan terhadap mekanisme penyelesaian wanprestasi, faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah, dan mekanisme penyitaan objek properti pada pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidimpuan, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Proses penyelesaian wanprestasi pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidimpuan dilakukan secara bertahap dan sesuai prinsip syariah. Dimulai dari identifikasi dini dan penagihan awal, kemudian dilanjutkan dengan restrukturisasi jika nasabah mengalami kesulitan. Jika upaya tersebut gagal, bank melakukan likuidasi objek jaminan, dan sebagai langkah terakhir, litigasi dilakukan untuk menegakkan hak secara hukum. Pendekatan ini menekankan pentingnya komunikasi, keadilan, dan integritas dalam mengelola risiko kredit bermasalah.
2. Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah bermasalah meliputi kurangnya literasi keuangan di kalangan nasabah, perubahan kondisi ekonomi, kekurangan dalam analisis risiko saat pengajuan pembiayaan, fluktuasi harga barang, ketidaksesuaian harapan antara nasabah dan kebijakan bank, serta faktor sosial seperti minimnya dukungan keluarga. Faktor-faktor ini menunjukkan bahwa permasalahan

pembiayaan tidak hanya berasal dari nasabah, tetapi juga dipengaruhi oleh lingkungan eksternal dan internal bank.

3. Proses penyelesaian wanprestasi pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan dilakukan secara bertahap dan mengutamakan pendekatan manajemen risiko yang komprehensif, meliputi faktor 5C+1S. Bank berusaha memahami kondisi nasabah dan memberikan solusi terbaik sambil menjaga prinsip syariah. Tahap awal, dilakukan identifikasi dan penilaian risiko untuk memahami tingkat kerawanan kredit dan potensi kerugian. Selanjutnya, dilakukan upaya preventif melalui komunikasi aktif dan kunjungan langsung untuk mencegah wanprestasi. Jika gagal, bank melakukan restrukturisasi kredit dan pengawasan ketat terhadap nasabah. Jika tetap gagal, bank menempuh langkah hukum untuk melindungi aset dan haknya secara profesional dan sesuai syariah. Pendekatan ini menekankan pentingnya komunikasi, keadilan, dan prinsip syariah dalam pengelolaan risiko kredit bermasalah.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan, maka peneliti memberikan beberapa saran yang mungkin relevan pada penelitian selanjutnya yaitu:

1. Melibatkan lebih banyak cabang Bank Syariah Indonesia untuk memberikan perbandingan dalam proses penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah bermasalah.

2. Menggali sudut pandang nasabah secara mendalam untuk memahami hambatan dan persepsi mereka terhadap proses penyelesaian pembiayaan.
3. Menggunakan metode penelitian yang lebih beragam, seperti studi longitudinal atau analisis kuantitatif, untuk memperkuat temuan penelitian.
4. Mengembangkan studi tentang dampak sistem penyitaan properti terhadap hubungan bank dan nasabah, khususnya pada bank syariah.
5. Menganalisis efektivitas pendekatan berbasis syariah dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah dibandingkan dengan pendekatan konvensional.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abd. Rahman Rahim. *Cara Praktis Penulisan Karya Ilmiah*. Yogyakarta: Zahir Publishing, 2021.
- Ajeng Indah Lestari, M. Abrar Kasmin Hutagulung. Analisis Implementasi Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Pada Program Kepemilikan Rumah Subsidi FLPP di Bank BTN Syariah Cabang Medan. Management, Accounting, *Islamic Banking and Islamic Economic Journal*, 1(2), 821-832, 2023.
- Anisa Pertiwi. Implementasi Manajemen Pembiayaan Bermasalah Dalam Menekan Non Performing Financing (NPF) (Studi pada Pembiayaan Warung Mikro Bank Syariah Mandiri KC Pringsewu). *Skripsi*, UIN Raden Intan Lampung, 2020.
- Andi Prastowo. *Metode Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian*. Bandung: Alfabeta, 2012.
- Ayu Maulina Hasibuan. Analisis Penerapan Manajemen Risiko Produk Pembiayaan Gadai Emas untuk Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah (Studi Kasus PT. Pegadaian Unit Pelayanan Syariah Madina). *Skripsi*, UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, 2023.
- Cut Afra. Analisis Penyelesaian Wanprestasi pada Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus pada Bank Aceh Syariah Cabang Bireuen). *Skripsi*, UIN Ar-Raniry, 2023.
- Cut Dara. Eksekusi Jaminan Pada Penyelesaian Wanprestasi Gadai Emas Pada PT. Pegadaian dalam Konsep Rahn (Studi Kasus Pada PT. Pegadaian (Persero) Cabang UPS Peunayong). *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2023.
- Dwi Lismawati Rifca. Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Lelang Jaminan Dalam Mengurangi Resiko Penurunan Pendapatan Bank (Studi Bank Syariah Indonesia Area Lampung). *Skripsi*, UIN Raden Intan Lampung, 2023.
- Endang Widi Winani. *Teori Dan Praktik Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, PTK, R&D*. Jakarta: Bumi Aksara, 2018.
- Fadliyah Aruan. Mitigasi Risiko Produk Griya BSM Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan. *Skripsi*, IAIN Padangsidempuan, 2018.
- Feby Shania Shaqilah. Analisis Penerapan Denda Pada Akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Bank BRI Syariah Cabang Tangerang dan Cabang Jakarta Pusat. Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021.
- Firqi Fauzi Ariswan. Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Griya iB Hasanah Pada Bank BNI Syariah Cabang Jakarta Barat. Fakultas Ilmu Dakwah dan Ilmu Komunikasi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2019.
- Ika Fitri Handayani. Analisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Gadai Emas (Studi Kasus PT Pegadaian Syariah Kantor Cabang Ciputat). FITK UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2020.

- Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Risiko 1*, Jakarta Pusat: PT.Gramedia Pustaka Utama, 2015
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011
- Khairina Tambunan, Muhammad Sandi. Mekanisme Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Produk KPR Syariah Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan. *MENAWAN: Jurnal Riset dan Publikasi Ilmu Ekonomi*, 2(2), 111-133, 2024.
- Kurniawati Leni. Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Pembiayaan Musyarakah dalam Perspektif Manajemen Risiko (Studi pada BMT Assyafiyah Berkah Nasional Pekalongan Lampung). *Skripsi*, UIN Raden Intan Lampung, 2023.
- Lexy J. Moleong. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2014.
- Maulidar M. Jakfar. Sistem Penyitaan Objek Properti Pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi). *Skripsi*, UIN Ar-Raniry, 2019.
- Mala, Iva, Arini Putri, Aminah Firdausi, and Kadek Renitayani. Internalisasi Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Kredit pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Kota Malang. *Qawānīn Journal of Economic Syaria Law*, 6(1), 21–35, 2022.
- Mudrajad Kuncoro. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Jogjakarta: Erlangga, 2017.
- Nilam Sari, Rachmi Meutia, Julita Julita. Analisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Sejahtera pada Bank Aceh Syariah. *IQTISHADIA Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah*, 9(1), 78-89, 2022.
- Olga Chintya Octavia. Analisis Pengaruh Mitigasi Risiko Pembiayaan Terhadap Kualitas Aktiva Produktif pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Padangsidempuan. *Skripsi*, IAIN Padangsidempuan, 2014.
- Rukiah Rukiah. Implementasi sifat ta'awun dalam lembaga keuangan syariah melalui akad al-qardh. *Studi Multidisipliner: Jurnal Kajian Keislaman* 6 (1), 87-103, 2019
- Rukiah Lubis, M. Fauzan, Ananda Anugrah Nasution, Wanda Khoirun Nasirin, Tasiu Tijjani Sabiu. The Relationship between Foreign Direct Investment, Islamic Financial Performance and Economic Growth: Analysis of Economic Freedom as a Moderating Variable. *International Journal of Islamic Business and Economics (IJIBEC)* 7 (1), 49-63, 2023
- Rukiah Lubis, Ade Fatma Lubis, Isfenti Sadalia. Analisis Pengaruh Dana Pihak Ketiga dan Non Performing Financing terhadap Penyaluran Dana Perbankan Syariah di Indonesia. Universitas Sumatera Utara, 2010
- Siti Rodiah Hasana, Iwan Triuwono. Manajemen Risiko Pembiayaan (Studi Kasus pada Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang). *Paper Proceedings Universitas Brawijaya Malang*, 3, 49-58, 2016.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2017.

- Taufiq Danur. Analisis Sistem Pembiayaan Murabahah Untuk Produk Properti Pada Bank BNI Syariah Cabang Banda Aceh. *Skripsi*, UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2018.
- Wawancara Pegawai Bank BSI Bapak Rizqi Alamanda Siregar, Bidang Recovery, 20 November, jam 14.00, BSI Padangsidempuan.
- Wawancara Pegawai Bank BSI Ibu Irma, Asisten Bidang Recovery, 20 November, jam 14.00, BSI Padangsidempuan
- Wawancara dengan Muhammad Rifai– BOSM Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan, 25 Maret Jam 09..00 BSI Padangsidempuan
- Wawancara dengan Rizki Alamanda – Petugas Eksekusi Agunan/Jaminan Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan, 23 Desember Jam 09..45 BSI Padangsidempuan
- Wawancara dengan Irma – Asisten Eksekusi Agunan/Jaminan Bank Syariah Indonesia KCP Padangsidempuan, 23 Desember Jam 10..29 BSI Padangsidempuan
- Yana Chaeru Taufik Ismail, Yadi Janwari, Deni Kamaludin Yusup, Beni Ahmad Saebani. Hukum Islam pada Implementasi Manajemen Risiko Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah Indonesia (BSI). *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 3(9), 2024.

## **PEDOMAN WAWANCARA**

### **Sistem penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah bermasalah di bank syariah Indonesia cabang Padangsidempuan (suatu penelitian mekanisme penyelesaian wanprestasi)**

1. Bagaimana mekanisme sistem penyitaan objek properti pada pembiayaan murabahah yang mengalami masalah di BSI KC Padangsidempuan?
2. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan murabahah menjadi bermasalah di BSI KC Padangsidempuan ?
3. Bagaimana proses penyelesaian wanprestasi yang diterapkan oleh BSI KC Padangsidempuan dalam kasus-kasus pembiayaan murabahah yang bermasalah ditinjau dari manajemen resiko?
4. Berapa nasabah macet di pembiayaan murabahah bermasalah di BSI KC Padangsidempuan dalam 3 tahun terakhir?
5. Apa saja hambatan yang terjadi dalam proses penyitaan?
6. Apakah pihak BSI KC Padangsidempuan memiliki mekanisme penyelesaian wanprestasi secara spesifik?
7. Bagaimana struktur organisasi BSI KC Padangsidempuan?
8. Manajemen resiko apa yang terjadi terhadap bank apabila ada nasabah bermasalah?
9. Apa saja aspek resiko yang terjadi dari sistem penyitaan properti akibat wanprestasi?
10. Apa saja produk-produk yang ada di BSI KC Padangsidempuan?
11. Apa saja visi dan misi di BSI cabang padangsidempuan ?
12. Bagaimana perkembangan pembiayaan murabahah sejak terbentuknya BSI KC Padangsidempuan saat ini?

## DOKUMENTASI

Gambar 1



Wawancara dengan Bapak Muhammad Rifai selaku  
BOSM BSI KC Padangsidimpuan

Gambar 2



**Gambar 3**



**Wawancara dengan Bapak Rizki Alamanda selaku kepala bidang Recovery**

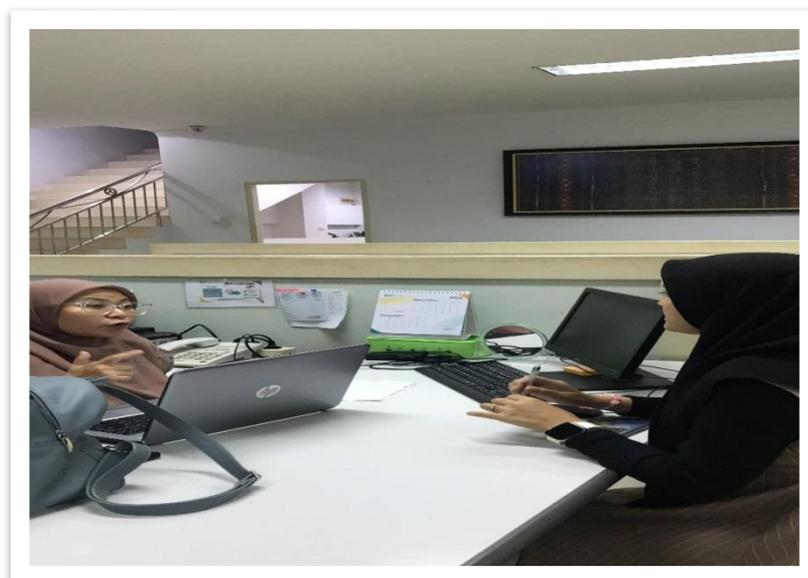
**Gambar 4**



**GAMBAR 5**



**Gambar 6**  
**Wawancara dengan Ibu Irma**  
**selaku pegawai asisten bidang Recovery**





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**  
**SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang Kota Padang Sidempuan 22733  
Telepon (0634) 22080 Faximilli (0634) 24022  
Website: [uinsyahada.ac.id](http://uinsyahada.ac.id)

Nomor : 2960 /Un.28/G.1/G.4c/TL.00.9/11/2024 05 November 2024  
Sifat : Biasa  
Lampiran :-  
Hal : Mohon Izin Riset

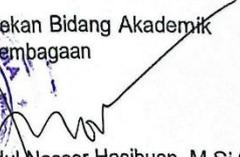
Yth; Pimpinan Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan.  
Di Padangsidempuan

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan kepada Bapak/Ibu bahwa nama yang tersebut dibawah ini:

Nama : Septiana Putri  
NIM : 2140100123  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Adalah benar Mahasiswa UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan yang sedang menyelesaikan Skripsi dengan Judul "**Sistem Penyitaan Objek Properti Pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan (Suatu Penelitian Mekanisme Penyelesaian Wanprestasi)**". Dengan ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberi izin riset dan data pendukung sesuai dengan judul di atas.

Demikian disampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

an, Dekan,  
Dekan Bidang Akademik  
dan Kelembagaan  
  
Dr. Abdul Nasser Hasibuan, M.Si  
NIP. 197905252006041004

Tembusan :  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

1 November 2024  
No. 03/1872-4/043

kepada  
Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan  
Jl. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang 22733  
Padangsidempuan

PT Bank Syariah Indonesia, Tbk  
Cabang Padangsidempuan  
Jl. Sudirman (ex. Merdeka) No.130A  
Padangsidempuan 22718  
Telp. (0634) 28200  
Fax. (0634) 28103  
www.bankbsi.co.id

kepada : Yth. Bapak Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Perihal : **PERSETUJUAN RISET SDRI SEPTIANA PUTRI**  
Referensi : 2460/Un.28/G.1/G.4c/TL.00.9/11/2024 Perihal Mohon Izin Riset

Wassalaamu'alaikum Wr. Wb

Semoga Bapak beserta seluruh staff selalu dalam keadaan sehat wal'afiat dan senantiasa dalam lindungan dan rahmat dari Allah SWT.

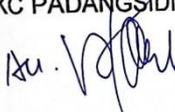
Menunjuk perihal tersebut di atas, bersama ini disampaikan bahwa pelaksanaan riset Mahasiswa Bapak dapat dilaksanakan di Bank Syariah Indonesia KC Padangsidempuan dengan memperhatikan kode etik dan kerahasiaan bank, dan metode riset yang disetujui yaitu wawancara/kuisisioner, diberikan kepada:

|               |   |
|---------------|---|
| Nama          | : Septiana Putri  |
| NIM           | : 2140100123  |
| Program Studi | : Perbankan Syariah   |
| Fakultas      | : Ekonomi dan Bisnis Islam  |
| Judul Skripsi | : Sistem Penyitaan Objek Property Pada Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah Indonesia Cabang Padangsidempuan (suatu penelitian mekanisme penyelesaian wanprestasi) |

Demikian disampaikan atas kerjasama Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalaamu'alaikum Wr. Wb

PT. BANK SYARIAH INDONESIA, Tbk.  
KC PADANGSIDIMPUAN

  
Romeo Kamajaya  
Branch Manager

 **BSI** BANK SYARIAH  
INDONESIA  
KC Padangsidempuan  
  
Sri Wahyuni  
BOSM