

## PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PADA BANK SYARIAH DENGAN MEKANISME AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) (Studi Kasus: PT COFFINDO DAN BANK MUAMALAT CABANG MEDAN SUDIRMAN)

Yosua Putrananda Tarigan<sup>\*1</sup>, Hasballah Thaib<sup>2</sup>, Utary Maharani<sup>3</sup>, Zamakhsyari<sup>4</sup>

<sup>\*1,2,3,4</sup> Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara Jl. Universitas No.19, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara

Email : <sup>\*1</sup> [yosuatarigan.sbi@gmail.com](mailto:yosuatarigan.sbi@gmail.com)

### Artikel Info

#### Artikel Historis :

Terima 18 Mei 2023

Terima dan di revisi 22

Mei 2023

Disetujui 5 Juni 2023

Kata Kunci :

*Penyelesaian, Pembiayaan Bermasalah, Bank Syariah, AYDA*

### Abstrak

Penelitian ini merupakan studi kasus antara PT.Coffindo melawan Bank Muamalat Cabang Medan Sudirman. PT. Coffindo mengagunkan barang dagangannya berupa biji kopi dan Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada Bank Muamalat. Bentuk akad pembiayaannya disebut “Akad Pembiayaan Murabahah”, yang dimulai pada bulan Januari 2013 s.d. 2014. Fasilitas pembiayaan murabahah yang diterima PT. Coffindo adalah sebesar Rp. 30 miliar. Permasalahan pokok dalam penelitian ini : 1) Pengaturan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank syariah dengan mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) menurut prinsip pembiayaan syariah; dan 2) Penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Muamalat dengan mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) oleh debitur PT. Coffindo. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dengan sifat penelitian deskriptif analisis. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach). Putusan pengadilan sebagai data sekunder didapat dari Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Agama Medan

#### Keywords: Settlement;

*Troubled Financing;*

*Islamic Bank; Foreclosed*

*Collateral (AYDA).*

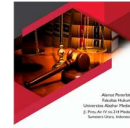
#### Abstract

*This research is a case study between PT.Coffindo against Bank Muamalat Medan Sudirman Branch. PT. Coffindo pledged its merchandise in the form of coffee beans and a Certificate of Ownership (SHM) to Bank Muamalat. The state of the financing agreement is called the “Murabaha Financing Agreement”, which began in January 2013 until. 2014. Murabaha financing facility received by PT. Coffindo is Rp. 30 billion. The main problems in this study are 1) Arrangements for settlement of non-performing financing in Islamic banks with the Foreclosed Collateral (AYDA) mechanism according to Islamic financing principles; and 2) Settlement of non-performing financing at Bank Muamalat with the Foreclosed Collateral (AYDA) mechanism by debtors of PT. Coffindo. This research is normative legal research, with the nature of descriptive analysis research. The approach used is the statutory approach. Court decisions as secondary data were obtained from the Registrar's Office of the Medan District Court and the Medan Religious Court*

### PENDAHULUAN

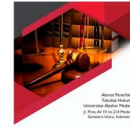
Menurut prinsip Islam diperbolehkan jual beli barang yang halal dengan cara lelang. Lelang mengenai sitaan barang jaminan bank

syariah ini adalah lelang eksekusi hak tanggungan, yang termasuk dalam jenis lelang eksekusi. [1] Hal yang sama juga diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-



Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) yang membahas mengenai jaminan bank atas kredit (bermasalah). [2] Dalam perubahan substansial Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa dalam hal kreditor merupakan lembaga yang menerapkan prinsip syariah, jika permohonan lelang diajukan melalui mekanisme fiat eksekusi pengadilan (eksekusi berdasarkan putusan pengadilan), maka yang berwenang adalah pengadilan agama.[3] Pelaksanaan lelang harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan yang berlaku, termasuk mengenai nilai limit. Nilai limit sendiri menurut Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang. [4] Adapun hubungan lelang, nilai limit dengan penyelesaian kredit penjaminan fidusia pada bank syariah terhadap barang dagangan dengan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) adalah terkait penyelesaian kredit bermasalah. Lelang yang dilaksanakan tidak berhasil dilaksanakan, menyebabkan PT. Coffindo menyerahkan jaminan dengan cara AYDA kepada Bank Muamalat sebagai bentuk penyelesaian kredit kepada Bank Muamalat. Pemilik barang yang dimaksud disini adalah pihak bank, karena barang jaminan tersebut statusnya sudah menjadi milik bank yang diakibatkan pihak debitur mempunyai pembiayaan (kredit) bermasalah atau melakukan wanprestasi (pelanggaran) dengan tidak melunasi pembiayaan tersebut. Nilai limit tersebut bersifat tidak rahasia. Hal itu terdapat pada Peraturan Menteri Keuangan yang juga membahas bahwa untuk lelang eksekusi, nilai limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang tersebut.[5] Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. [6]. Penelitian ini akan membahas mengenai studi kasus antara PT.Coffindo melawan Bank Muamalat Cabang Medan Sudirman. PT. Coffindo mengagunkan barang dagangannya berupa biji kopi dan Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada Bank Muamalat. Bentuk akad pembiayaannya disebut “Akad Pembiayaan Murabahah”, yang

dimulai pada bulan Januari 2013 hingga tahun 2014 senilai Rp. 30.000.000.000. Ternyata seiring berjalannya waktu, PT. Coffindo cidera janji (wanprestasi) sebab tidak melakukan pembayaran angsuran kepada Bank Muamalat yang jatuh tempo pada bulan Juni 2014. Dengan dasar ketidaksanggupan PT. Coffindo, akhirnya PT. Coffindo menyerahkan jaminan berupa tanah kepada Bank Muamalat dengan cara Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) sebagai pembayaran hutang PT. Coffindo kepada Bank Muamalat. Penyerahan agunan tersebut ternyata menimbulkan permasalahan mengenai perselisihan perhitungan bagi hasil dan pembayaran pajak-pajak oleh PT. Coffindo terhadap Bank Muamalat. Adapun putusan pengadilan terkait dengan kasus tersebut, yaitu: Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 524/Pdt.G/2015/PN.Mdn., tertanggal 28 Januari 2016 berkaitan dengan Putusan Pengadilan Agama Medan No. 1884/Pdt.G/2016/PA.Mdn., tertanggal 29 Desember 2016. Dalam menjawab permasalahan tersebut digunakanlah teori hukum perbankan Islam dan teori kepastian hukum. Adapun teori hukum perbankan Islam yang digunakan adalah menurut M. Cholil Nafis. Berdasarkan kajian terhadap tema-tema fatwa fiqih muamalah Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI dengan memperhatikan kitab-kitab fiqih Islam, ilmu ushul al-fiqh dan peraturan perundang-undangan, maka penelitian ini menemukan beberapa hal berikut ini: 1) Modifikasi Akad; 2) Re-Akad; 3) Metode Penggalan Hukum (istinbat); dan 4) Penyerapan hukum Islam dalam hukum Nasional tidak harus terikat dengan kategori pembagian hukum fiqh seperti hukum wajib, sunnah, haram, makruh atau mubah”.[7] Adapun teori kepastian hukum yang digunakan adalah menurut Gustav Radbruch, dimana kepastian hukum hanya berhubungan dengan keberadaan hukum perundang-undangan. Memang benar dalam suatu negara yang menganut sistem tertulis (civil law system, condification system), kepastian hukumnya dijamin dengan dituangkannya secara tertulis aturan-aturan dan asas-asas hukum, namun tidak berarti bahwa dalam common law system yang didominasi oleh hukum tidak tertulis tersebut tidak memiliki alat untuk menjamin kepastian hukumnya. [8]



## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis-normatif. Sifat penelitian adalah deskriptif-analisis. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach). Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tertier. Data sekunder dikumpulkan dengan teknik studi kepustakaan (library research) dan studi lapangan (field research) dengan alat pengumpulan data berupa wawancara. Adapun informan dalam penelitian ini, yaitu: Kuasa Hukum PT. Bank Muamalat Cabang Medan Sudirman. Selanjutnya, data-data tersebut dianalisa dengan menggunakan metode analisa kualitatif. Penarikan kesimpulan dengan menggunakan logika berfikir deduktif

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Dengan Mekanisme Agunan Yang Diambil-Alih (AYDA) Menurut Prinsip Pembiayaan Syariah Pada dasarnya, penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank syariah mempunyai norma hukum bahwasanya kegiatan utang-piutang termasuk dalam kegiatan muamalah. Dalam Hukum Islam, kegiatan utang-piutang secara kredit dipebolehkan, namun dalam utang-piutang tidak diperbolehkan adanya persyaratan keuntungan terhadap utang yang diberikan. Sebab keuntungan terhadap utang tersebut merupakan kegiatan riba.[9] Riba adalah sesuatu hal yang dilarang berdasarkan Al-Quran dan Hadits. Larangan riba terdapat dalam QS. Al-Baqarah ayat 275-278, yang artinya: “Allah membenci riba, dan menyuruh hamba-Nya untuk meninggalkan riba”. [10] Berdasarkan Bagian I Umum Penjelasan UU Perbankan Syariah [11], hukum positif mengenai perbankan syariah tidak bertentangan prinsip-prinsip syariah berdasarkan Al-Quran dan Hadits. Artinya, prinsip syariah tentang larangan riba telah diserap dalam hukum nasional.[12] Dalam kaitannya dengan penyelesaian pembiayaan bermasalah tidak dapat dilepaskan dari UU Hak Tanggungan itu sendiri. Berdasarkan UU Hak Tanggungan,

terhadap pembiayaan bermasalah dapat dilakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan di muka umum, atau menjual di bawah tangan atas dasar kesepakatan. Jadi, UU Hak Tanggungan sebagai hukum positif dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Tarik-menarik terjadi pada perhitungan “bagi hasil”, “denda”, dan “biaya-biaya lain” yang timbul atas fasilitas pembiayaan yang diberikan kreditur bank syariah kepada debiturnya. Selain, menjual objek hak tanggungan di muka umum atau menjual di bawah tangan atas dasar kesepakatan, bank syariah juga dapat melakukan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Berdasarkan Pasal 40 UU Perbankan Syariah, bahwasanya ketika debitur bank yang pembiayaannya bermasalah tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan. Dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Bank Syariah harus memperhitungkan harga pembelian Agunan dengan kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah yang bersangkutan. Dalam hal harga pembelian Agunan melebihi jumlah kewajiban debitur kepada Bank Syariah, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada Nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang langsung terkait dengan proses pembelian Agunan.[13] Adapun kaitan UU Perseroan Terbatas dengan penyelesaian pembiayaan bermasalah adalah bahwasanya Bank Syariah berbadan hukum Perseroan Terbatas (PT) harus tunduk kepada regulasi mengenai perseroan. Pengambilan keputusan oleh pengurus perseroan diatur berdasarkan Pasal 92 bahwasanya direksi wajib secara hukum untuk menentukan kebijakannya sesuai maksud dan tujuan dari didirikannya perseroan dan melaksanakan kebijakan tersebut dengan itikad baik dan rasa penuh tanggung jawab.[14] Berdasarkan uraian-uraian yuridis tersebut, maka pengaturan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank syariah dengan mekanisme AYDA menurut prinsip pembiayaan syariah secara hukum positif diatur berdasarkan UU Perbankan Syariah, UU Hak Tanggungan, UU Perseroan Terbatas, dan



Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pengaturan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank syariah dengan mekanisme AYDA menurut prinsip-prinsip ekonomi syariah telah sesuai dengan Al-Quran dan Hadits. Sebab, larangan mengambil keuntungan dalam utang-piutang yang dilarang secara norma agama, telah diserap dalam hukum perbankan syariah nasional. Namun, dalam pelaksanaannya diperlukan itikad baik dan tanggung jawab dari pihak-pihak yang melaksanakannya. Pihak-pihak tersebut, antara lain: debitur dan kreditur bank syariah, ataupun pihak ketiga sebagai pembeli objek hak tanggungan. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Muamalat Dengan Mekanisme Agunan Yang Diambil-Alih (AYDA) oleh Debitur PT. Coffindo

a. Bank Muamalat Sebagai Penyedia Jasa Keuangan

Didirikannya Bank Muamalat dilatarbelakangi oleh keinginan umat Islam untuk menghindari riba dalam kegiatan muamalahnya. Ada beberapa bentuk pembiayaan pada Bank Muamalat yang bisa dipilih, yaitu: dalam hal nasabah memilih pembiayaan yang berdasarkan akad bagi hasil yaitu berupa pembiayaan mudharabah dan pembiayaan musyarakah, maka nasabah dibebani kewajiban berupa membayar utang pokok disertai dengan imbalan bagi hasil sesuai dengan nisbah yang ditentukan di awal akad terhadap keuntungan atau pendapatan yang diperoleh dalam kegiatan usaha yang dijalankannya dimana bank adalah sebagai penyandang dananya.[15] Dalam memberikan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan nasabah. Untuk itu bank menerapkan prinsip dalam menilai calon nasabah debiturnya, sebagai berikut: [16]

1. The C's of Credit yaitu a) Character; b) Capacity; c) Capital; d) Collateral; dan e) Condition.
2. Analisis Kelayakan Debitur

Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada Bank Muamalat adalah karena kesulitan keuangan yang dihadapi nasabah seperti omset usahanya yang menurun,

atau bisa jadi dikarenakan ada masalah keluarga dari nasabah debitur, dan bisa karena suatu keadaan yang di luar kehendak manusia (bencana alam). Penyebab resiko pembiayaan bisa juga dikarenakan mudahnya bank memberikan pinjaman atau melakukan investasi karena terlalu dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas, sehingga penilaian pembiayaan kurang cermat dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan resiko usaha yang dibiayai, hal ini tidak terjadi oleh semua bank, terutama Bank Muamalat yang sangat memberlakukan prinsip kehati-hatian pada saat akan memberikan pembiayaan pada calon nasabah debiturnya.

b. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Muamalat Dengan Mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) oleh Debitur PT. Coffindo

Pada Bank Muamalat, ada lima kategori kolektibilitas pembiayaan sebelum dikategorikan menjadi pembiayaan macet, (biasa disingkat dengan istilah kol), yaitu: Kol 1 pembiayaan lancar. Kol 2 pembiayaan kurang lancar, dikatakan demikian apabila dalam pembayaran sudah mengalami kesulitan, penundaan pembayaran cicilan sudah terjadi 30 (tiga puluh) hari. Pembiayaan dikategorikan Kol 3 perlu perhatian khusus, karena penundaan pembayaran cicilan terjadi sampai 90 (sembilan puluh hari). Kol 4 pembiayaan tidak lancar, apabila penundaan pembayaran cicilan sudah sampai 120 (seratus dua puluh), dan dalam 180 (seratus delapan puluh) hari pembayaran cicilan tidak dilakukan maka pembiayaan tersebut dikategorikan menjadi Kol 5 pembiayaan macet.

Dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank syariah dikenal istilah First Way Out (FWO) dan Second Way Out (SWO). Penyelesaian dengan FWO dan SWO ini juga diterapkan pada Bank Muamalat. Adapun yang dimaksud dengan First Way Out adalah penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan menggunakan cara revitalisasi pembiayaan yang terdiri dari: Reschedulling, Restructuring, Reconditioning; dan Konversi Akad. *Second Way Out* adalah penyelesaian pembiayaan yang dilakukan setelah First Way Out mengalami kegagalan, yakni dengan melakukan eksekusi terhadap jaminan yang ada. Pada Bank



Muamalat, apabila nasabah debitur mengalami kesulitan pembayaran, maka bank memberikan keringanan-keringanan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, bank akan melakukan revitalisasi berupa restruktur pebiayaan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, proses penjualan barang agunan dilakukan dengan surat kuasa dari debitur. Surat kuasa yang dibuat tersebut tidak boleh dibuat pada awal perjanjian pembiayaan karena surat kuasa menjual dan Persetujuan Perikatan Jual Beli (PPJB) pada awal kredit/pembiayaan dapat membatalkan perjanjian. Dalam proses agunan yang diambil alih, selalu diikuti Balik Nama sebagai bentuk pengalihan kepemilikan di hadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal ini guna melindungi kepentingan hukum si penerima Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) dari tuntutan/gugatan di kemudian hari. Proses pengalihan terhadap barang-barang agunan dapat dilakukan dengan dua cara, mekanisme lelang atau dengan penjualan dibawah tangan dengan persetujuan pemilik agunan. Lelang dapat dilakukan bank tanpa persetujuan debitur, pasalnya dalam hal debitur cedera janji, pemilik agunan dapat mengeksekusi haknya. Mekanisme lelang bisa ditempuh dengan 3 (tiga) cara, yaitu: 1) “Melalui penetapan Pengadilan Negeri, 2) Melalui Lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNKL), melalui Balai Lelang Swasta, dan 3) Mekanisme pelepasan kedua adalah melalui pengalihan di bawah tangan atas persetujuan dari pemilik agunan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, dalam praktiknya pemilik agunan bisa memberikan persetujuan untuk menjual agunan dengan memberi surat kuasa. Surat kuasa untuk menjual agunan tidak boleh berumur lebih dari 1 tahun, karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) menolak jual beli didasarkan surat kuasa yang melebihi masa 1 tahun. Dalam pelaksanaannya, pelepasan agunan dengan cara di bawah tangan harus dilakukan setelah lewat jangka waktu 1 bulan, sebelumnya rencana pelepasan agunan yang dilakukan di bawah tangan tersebut harus terlebih dahulu di umumkan pada sekurang-kurangnya dua surat kabar. Pada prakteknya di Bank Muamalat dalam menjual agunan dilakukan oleh pihak bank itu sendiri dimana bank sudah mendapatkan ijin dan surat kuasa dari nasabah debitur untuk menjual agunan

secara lelang. Penjualan agunan akan diumumkan pada dua surat kabar nasional.

Sehubungan dengan kasus yang dianagkat, penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Muamalat oleh Debitur PT. Coffindo dengan mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), sebagai berikut:

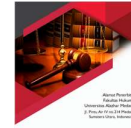
- PT. Coffindo mengajukan surat permohonan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan kepada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk., Cabang Medan Sudirman, sebagaimana dimaksud dalam Surat No. 709/CFND-KEU/SKT/IX/2012, tanggal 11 September 2012.
- Bank Muamalat Cabang Medan Sudirman menganalisa terlebih dahulu syarat-syarat dan kelengkapan yang diajukan PT. Coffindo.
- Akhirnya berdasarkan analisa pembiayaan dari Bank Muamalat, permohonan yang diajukan oleh PT. Coffindo tersebut dapat disetujui oleh Bank Muamalat sebagaimana dimaksud Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SPPP) No. 012/SPPP/03/BMI-MDN/I/2013, tertanggal 11 Januari 2013.

Berdasarkan proses pemberian fasilitas pembiayaan kepada PT. Coffindo tersebut, jelas dan nyata bahwasanya yang berkeinginan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan tersebut adalah PT. Coffindo sendiri untuk mengembangkan bisnis usahanya dalam bidang ekspor-import kopi, dan pemberian fasilitas pembiayaan yang diterima oleh PT. Coffindo tersebut bukanlah bentuk “bantuan dana”.

Berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SPPP) No. 012/SPPP/03/BMI-MDN/I/2013, tertanggal 11 Januari 2013 yang dikeluarkan oleh Tergugat I, maka PT. Coffindo mendapatkan fasilitas pembiayaan dari Bank Muamalat sebesar Rp. 30.000.000.000 berupa:

1. “Pembiayaan Line Facility Al-Kafalah Bil Ujroh / Letter of Credit dan SKBDN Revolving Sublimit,
2. Fasilitas Pembiayaan Al Murabahah Revolving, Dengan pengembalian fasilitas pembiayaan tersebut selama 36 (tiga puluh enam) bulan”.

Dengan menandatangani perjanjian tersebut maka merupakan undang-undang bagi yang membuatnya yaitu PT. Coffindo dan Bank



Muamalat.[17] Setelah penandatanganan Akta Perjanjian Pemberian Line Facility (Murabahah) No. 2 dan Akta Perjanjian Pemberian Line Facility No. 3, masing-masing tertanggal 01 Februari 2013, masing-masing yang dibuat dihadapan Notaris “I.N.M”, maka selanjutnya atas fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Bank Muamalat telah diterima oleh PT. Coffindo. Sehingga PT. Coffindo mempunyai kewajiban kepada Bank Muamalat untuk membayar angsuran setiap bulannya hingga fasilitas pembiayaan tersebut lunas sebagaimana yang telah diperjanjikan, dan pada awalnya kewajiban tersebut telah dilaksanakan oleh PT. Coffindo dengan baik. Dalam menjamin seluruh kewajiban PT. Coffindo hingga lunas, maka PT. Coffindo telah menyerahkan kepada Bank Muamalat jaminan, berupa:

1. Hak Tanggungan atas Sebidang tanah seluas lebih kurang 1.395 m<sup>2</sup> dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 4002 atas nama Irfan Anwar
2. Jaminan berupa barang-barang bergerak milik PT. Coffindo, termasuk piutang/tagihan atas nama dibebankan dengan jaminan fidusia, berupa: stok kopi senilai Rp. 18.109.951.931,80,00; tagihan piutang; dan personal guarantee.

Setelah berjalannya selama 18 \ bulan dari total pengembalian pinjaman selama 36 bulan, mulai terjadi cidera komitmen yang telah dilakukan oleh PT. Coffindo untuk melakukan pembayaran angsuran kepada Bank Muamalat yang jatuh tempo untuk bulan Juni 2014. Dengan tidak dilaksanakannya kewajiban PT. Coffindo kepada Bank Muamalat, maka Bank Muamalat menyampaikan Surat Peringatan/Panggilan kepada PT. Coffindo agar PT. Coffindo segera melaksanakan kewajibannya tersebut, sebagaimana tertuang dalam Surat No. 214/BMI-MDN/VIII/2014, tanggal 11 Agustus 2014. Berdasarkan peringatan dan panggilan tersebut, PT. Coffindo akhirnya melunasi sebagian angsuran pembiayaan yang tertunggak, akan tetapi untuk angsuran bulan berikutnya, yaitu: masing-masing untuk bulan Juli dan Agustus 2014, PT. Coffindo kembali tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga Bank Muamalat kembali menyampaikan peringatan kepada PT. Coffindo agar melaksanakan kewajibannya, sebagaimana dimaksud Surat No.

241/BMI/MDN-SUD/VIII/2014, tertanggal 25 Agustus 2014.

Dengan adanya peringatan berdasarkan Surat Peringatan No. 241/BMI/MDN-SUD/VIII/2014, tertanggal 25 Agustus 2014 yang disampaikan oleh Bank Muamalat tersebut, PT. Coffindo baru membayar pada akhir bulan Agustus 2014. Akan tetapi untuk angsuran bulan berikutnya yaitu masing-masing bulan Oktober dan Nopember 2014, PT. Coffindo lagi-lagi tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran atas fasilitas pembiayaan yang telah diterimanya dari Bank Muamalat, sehingga PT. Coffindo telah mempunyai tunggakan angsuran sebanyak 2 bulan.

Meskipun Bank Muamalat telah berulang kali memberikan peringatan kepada PT. Coffindo, baik itu secara tulisan maupun lisan agar membayar kewajiban berupa angsuran yang tertunggak kepada Bank Muamalat sebagaimana yang telah diperjanjikan, akan tetapi peringatan-peringatan tersebut tidak pernah diindahkan PT. Coffindo. Akhirnya, fasilitas pembiayaan PT. Coffindo tersebut telah dikategorikan “macet” oleh Bank Muamalat.

Menurut PT. Coffindo dalam jawabannya, bahwasanya terjadinya ketidakharmonisan antara PT. Coffindo dan Bank Muamalat, dalam pelaksanaan fasilitas pembiayaan tersebut dikarenakan adanya kenaikan Pricing Pembiayaan (Bunga) secara sepihak yang dilakukan Bank Muamalat sehingga PT. Coffindo merasa melakukan kelebihan pembayaran Pricing Pembayaran (margin) sebesar Rp.1.700.000.000. Namun, menurut Bank Muamalat dalil PT. Coffindo tersebut adalah dalil yang mengada-ada yang bertujuan untuk menghindar dari melaksanakan kewajiban berupa tunggakan angsuran kepada Bank Muamalat. Disinilah awal masalah pembiayaan bermasalah Bank Muamalat kepada PT. Coffindo.

Mengenai adanya kenaikan Pricing Pembiayaan (margin) dari 10,5% menjadi 14% tersebut juga telah diketahui dan disetujui oleh PT. Coffindo sebagai nasabah bank. Dalam persetujuan tersebut, PT. Coffindo juga menyetujui apabila ada perputaran transaksi (turn over) sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), maka margin yang diberikan diperjanjikan sebesar 13,75%, sebagaimana



tertuang dalam Surat PT. Coffindo No. 1002/CFND-KEU/SKT/XI/2014, tanggal 15 Nopember 2014 yang ditujukan kepada Bank Muamalat. Pembayaran pricing pembiayaan (margin) tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka sangat tidak berdasar hukum bagi PT. Coffindo untuk meminta kembali pembayaran tersebut (Rp. 1,7 miliar) kepada Bank Muamalat. Begitu juga dalam Surat PT. Coffindo No. 1002/CFND-KEU/SKT/XI/2014, tanggal 15 Nopember 2014, PT. Coffindo berjanji akan membayar kewajiban tunggakan angsurannya sebesar Rp. 355.495.899,- kepada Bank Muamalat pada hari Rabu, tanggal 05 Nopember 2014, akan tetapi janji pembayaran tersebut tidak pernah terlaksana, tanpa alasan yang jelas. Dikarenakan PT. Coffindo tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran fasilitas pembiayaan yang telah diterimanya dari Bank Muamalat, maka Bank Muamalat selaku kreditur telah berupaya memberikan peringatan dan meminta agar PT. Coffindo melaksanakan kewajibannya tersebut baik secara lisan, maupun tulisan. Berangkat dari fasilitas pembiayaan PT. Coffindo yang telah dinyatakan “macet”, maka Bank Muamalat selaku Kreditur Bank Syariah, menindaklanjutinya dengan melakukan upaya hukum dalam menyelesaikan permasalahan fasilitas pembiayaan bermasalah PT. Coffindo tersebut dengan jalan akan mengajukan upaya eksekusi, baik eksekusi terhadap objek jaminan yang telah diletakkan hak tanggungan, maupun terhadap jaminan yang telah diletakkan hak fidusia ke pengadilan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Menurut PT. Coffindo menyebutkan bahwasanya adanya Surat Peringatan I, II dan III dari Bank Muamalat merupakan bentuk intimidasi, paksaan yang harus dijalankan oleh PT. Coffindo dengan rentetan waktu yang sangat pendek dan mendesak, sehingga PT. Coffindo berkesimpulan bahwasanya Bank Muamalat melakukan perbuatan pendzoliman terhadap PT. Coffindo. Padahal, Surat Peringatan I, II dan III yang diterbitkan oleh Bank Muamalat kepada PT. Coffindo adalah disebabkan PT. Coffindo tidak lagi melaksanakan kewajibannya kepada Bank Muamalat. Menurut PT. Coffindo tentang perhitungan dari aset yang diserahkan kepada Bank Muamalat dibandingkan dengan besaran pinjaman yang

diterima PT. Coffindo sangat tidak sebanding dengan nilai kewajiban dari PT. Coffindo kepada Bank Muamalat. Adanya penyerahan aset yang dilakukan PT. Coffindo kepada Bank Muamalat adalah dikarenakan adanya upaya hukum yang akan dilakukan Bank Muamalat untuk melaksanakan eksekusi atas hak tanggungan dan fidusia yang telah diletakkan atas jaminan kebendaan milik PT. Coffindo. Akan tetapi, sebelum proses hukum dilaksanakan oleh Bank Muamalat, ternyata PT. Coffindo terlebih dahulu telah menyurati Bank Muamalat dengan menyampaikan permohonan bahwasanya PT. Coffindo akan menyelesaikan fasilitas pembiayaannya kepada Bank Muamalat dengan jalan menyerahkan jaminan kepada Bank Muamalat, sebagaimana Surat PT. Coffindo No. 1019/CFND-KEU/SKT/XII/2014 tertanggal 15 Desember 2014. Dengan adanya Surat PT. Coffindo No. 1019/CFND-KEU/SKT/XII/2014 tertanggal 15 Desember 2014, maka dalam rangka menindaklanjutinya Bank Muamalat dan Notaris “I.N.M”, telah melakukan kajian sehingga akhirnya Bank Muamalat menyetujui apa yang dimohonkan PT. Coffindo tersebut. Persetujuan ini didasarkan kepada fasilitas pembiayaan tersebut telah dikategorikan macet, dan berdasarkan pemantauan dari Bank Muamalat, PT. Coffindo tidak memungkinkan lagi untuk dapat memenuhi kewajiban pembayarannya, sehingga Bank Muamalat memberikan persetujuan prinsip penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan mekanisme penyerahan agunan/aset (Offsetting). Mekanisme penyerahan agunan ini disebut Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Adapun ketentuan dan syarat-syarat dalam melaksanakan penyelesaian pembiayaan bermasalah Bank Muamalat kepada PT. Coffindo dengan mekanisme AYDA adalah sebagaimana tertuang dalam Surat Bank Muamalat No. 065/BMI-MDN SUD/SPPP/XII/2014, tanggal 24 Desember 2014, perihal: Persetujuan Prinsip Penyelesaian Pembiayaan Atas Nama PT. Coffindo Dengan Mekanisme Penyerahan Agunan/Aset (Offsetting), sebagai berikut : [18]

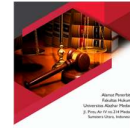
1. Nilai AYDA : Rp. 32.882.293.633,-
2. Aset Yang Diserahkan berupa Sebidang tanah seluas lebih kurang 1.395 m2 dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No.

- 4002 atas nama Irfan Anwar SHM No. 4002 An. Irfan Anwar;
3. Persyaratan sebagai berikut: a) Offsetting dilakukan secara notariil dengan menandatangani Akta Perjanjian Jual beli; Kuasa Jual; dan Penyerahan; b) Pemilik agunan/aset akan menyerahkan agunan/aset tanpa diwakilkan; c) Pemilik agunan/aset akan dihadirkan dihadapan Notaris Rekanan BMI; d) Segala biaya-biaya yang timbul menjadi beban nasabah; e) Akta Perjanjian Jual Beli mengikat Nasabah untuk menjual aset tersebut kepada perwakilan Bank dengan harga jual sebesar Nilai AYDA; f) Bank berhak menjual aset tersebut berdasarkan pada akta-akta offset; g) Setelahnya maka kewajiban Nasabah kepada Bank menjadi lunas.

Dalam Surat Bank Muamalat No. 065/BMI-MDN SUD/SPPP/XII/2014, tanggal 24 Desember 2014, juga disampaikan bahwasanya apabila nantinya disetujui oleh PT. Coffindo, maka surat tersebut juga merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian/akta dari akta offsetting yang akan ditandatangani dikemudian hari. Persetujuan beserta penawaran bersyarat yang disampaikan oleh Bank Muamalat tersebut berlaku 14 (empat belas) hari kalender. Persyaratan tersebut ditentukan dan diberikan Bank Muamalat agar dikemudian hari PT. Coffindo tidak merasa dipaksa ataupun diintimidasi oleh Bank Muamalat sebagai kreditur bank syariah. Berdasarkan atas adanya Surat No. 065/BMI-MDN SUD/SPPP/XII/2014, tanggal 24 Desember 2014, ternyata secara sadar dan sukarela PT. Coffindo telah menyetujui seluruh ketentuan dan persyaratan yang ditentukan dan disampaikan Bank Muamalat. Bentuk persetujuan tersebut adalah dengan membubuhkan tandatangannya diatas surat tersebut sebagai tanda persetujuannya. Oleh sebab itu, tidak ada paksaan ataupun intimidasi dalam pelaksanaannya. Dengan disetujuinya ketentuan dan persyaratan yang disampaikan oleh Bank Muamalat, maka sebagai tindak lanjutnya telah diadakan suatu perikatan antara PT. Coffindo dengan Bank Muamalat yaitu berupa kesepakatan tentang penyelesaian pembiayaan yang bermasalah dengan penyerahan jaminan secara suka rela, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian

Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Penyerahan Jaminan Secara Suka Reli No. 20, tertanggal 24 Desember 2014. Setelah adanya Akta Perjanjian Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Penyerahan Jaminan Secara Suka Reli No. 20, tertanggal 24 Desember 2014, yang dibuat dihadapan "I.N.M", Notaris di Medan, maka untuk pelaksanaan dari perikatan tersebut telah diadakan perikatan lanjutannya yaitu, berupa: Akta Perikatan Untuk Melakukan Jual Beli No. 31, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 32, dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 33. Setelah terlaksananya Akta Perjanjian Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Penyerahan Jaminan Secara Suka Reli No. 20, tertanggal 24 Desember 2014, maka Bank Muamalat telah menerbitkan Surat Keterangan Lunas atas fasilitas pembiayaan bermasalah PT. Coffindo sebagaimana tertuang dalam Surat Bank Muamalat No. 391/BMI-MDN SUD/XII/2014, tertanggal 29 Desember 2014 dan surat tersebut telah diterima dan dipergunakan PT. Coffindo. Proses penyelesaian pembiayaan bermasalah atas nama PT. Coffindo dengan mekanisme penyerahan agunan/aset (Offsetting) (AYDA) yang telah diadakan oleh dan antara PT. Coffindo dan Bank Muamalat adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum positif yang berlaku. Perjanjian-perjanjian penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut telah pula memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH.Perdata, sehingga perikatan tersebut berlaku dan mengikat kepada para pihak yang membuatnya, baik kepada PT. Coffindo maupun kepada Bank Muamalat. [19] Dalam proses pembuatan perikatan-perikatan tersebut dibuat dan diadakan dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris, sehingga semua proses mulai dari adanya permohonan dari PT. Coffindo, persetujuan prinsip dari Bank Muamalat, kemudian persetujuan prinsip disetujui lagi oleh PT. Coffindo hingga pelaksanaannya. Pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut dimulai dari adanya Akta Perjanjian Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Penyerahan Jaminan Secara Suka Reli, Akta Perikatan Untuk Melakukan Jual Beli, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan tidaklah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum perdata.





## KESIMPULAN

Pengaturan penyelesaian pembiayaan bermasalah pada bank syariah dengan mekanisme AYDA tunduk kepada Pasal 40 UU Perbankan Syariah sebagai hukum positif, ketika debitur bank yang pembiayaannya bermasalah tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dapat membeli sebagian atau seluruh Agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik Agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik Agunan. Dengan ketentuan Agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Bank Syariah harus memperhitungkan harga pembelian Agunan dengan kewajiban Nasabah kepada Bank Syariah yang bersangkutan. Disarankan Pemerintah perlu membuat peraturan perundang-undangan yang lebih mengakomodasi dan menjamin kelancaran proses penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan mekanisme AYDA. Pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah PT. Coffindo pada Bank Muamalat seyogyanya telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan UU Perbankan Syariah dan UU Hak Tanggungan. Namun, terdapat perselisihan kepentingan para pihak yang tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah mufakat. Apabila tidak berhasil dimusyawarahkan, maka bank dan nasabah atas kesepakatan bersama dapat menunjuk dan menetapkan, serta memberi kuasa kepada Basyarnas untuk memberikan putusannya. Namun penyelesaian pembiayaan bermasalah Basyarnas belum sampai terjadi, karena nasabah debitur umumnya lebih memilih untuk menjual agunannya melalui mekanisme AYDA. Disarankan perlu dilaksanakan dengan menjunjung tinggi prinsip itikad baik dari kedua belah pihak dengan menerapkan prinsip keterbukaan dan memastikan mekanisme AYDA dilaksanakan dengan menggunakan harga pasar yang wajar.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1]. Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- [2]. Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- [3]. Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- [4]. Pasal 1 angka 25 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- [5]. Pasal 47 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- [6]. Pasal 48 Peraturan Menteri Keuangan RI No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- [7]. M. Cholil Nafis, *Teori Hukum Ekonomi Syariah: Kajian Komprehensif Tentang Teori Hukum Ekonomi Islam, Penerapannya Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Penyerapannya ke Dalam Peraturan Perundang-Undangan*, (Jakarta: UI-Press, 2011), hlm. 261-262.
- [8]. Gustav Radbruch dalam Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2009), hlm. 292-293.
- [9]. Chrisanty Amalia, dkk., “Analisis Yuridis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syaiah (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk., di Kota Medan)”, *USU Law Journal Vol. 1, (1)*, (2013), hlm. 1-17.
- [10]. QS. Al-Baqarah ayat 275-278.
- [11]. Alinea ke-3 Bagian I Umum Penjelasan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- [12]. M. Cholil Nafis, *Op.cit.*, hlm. 233-249.
- [13]. Pasal 40 ayat Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- [14]. Bismar Nasution, “Prinsip Business Judgment Rule Dalam Pengelolaan Perseroan”, Makalah, disampaikan pada Seminar Sehari “Good Corporate Governance (GCG) PT. Perusahaan Listrik Negara (Persero) dan Anak Perusahaannya”, pada 29 Agustus 2019 di Batam.

- [15]. Abdul Ghofur Anshori dalam Chrisanty Amalia, dkk., Op.cit., hlm. 7.
- [16]. Edi Wibowo dan Untung Hendri Widodo, Op.cit., hlm. 79.
- [17]. Pasal 1338 KUH.Perdata.
- [18]. Surat Bank Muamalat No. 065/BMI-MDN SUD/SPPP/XII/2014, tanggal 24 Desember 2014, perihal: Persetujuan Prinsip Penyelesaian Pembiayaan Atas Nama PT. Coffindo Dengan Mekanisme Penyerahan Agunan/Aset (Offsetting).
- [19]. Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUH.Perdata.