

FORECLOSURE AS AN EFFORT TO RESOLVE THE MORTGAGE PAYMENT PROBLEMS

(A Study on PT Bank Muamalat Indonesia Branch Lampung)

**By
Marnita**

ABSTRACT

In Islamic Banking, the practice of agreement is made to Islamic law and the principles of Islamic Contract Law. While the binding guarantee is based on the Indonesian Civil Code. Therefore, there is a mixed principle of law committed by the Islamic Banking. The problems in this research are focused on the requirements and procedures for the execution of the foreclosure, the foreclosure auction, and the compatibility of the execution of foreclosure with the principle of Islamic law. In order to obtain the answers to these problems, the writer employed empirical jurisdiction approach with qualitative methods. This research is a descriptive analytical research.

The execution of foreclosure can only be implemented if the results of the analysis states that there is no ability and no goodwill from the customers to return the loans and it also has passed through several stages of restructuring to a set of schedule. However, the customers are still not able to meet their obligations. The procedure of foreclosure on PT Bank Muamalat was done through non-litigation stage by conducting offsetting in accordance with Article 20 (2) and (3) UUHT and through the stage of litigation (Legal Line / Courts). The execution of auction on PT Bank Muamalat Branch Lampung has been done in two ways: First, the bank applied for Write of Execution of Mortgage right to the Religious Court in accordance with Article 14 paragraph (2) UUHT. Second, the Bank can also apply for an auction execution directly (parate execution) to the State Property Office and Auction (KPKNL) in accordance with Article 6 UUHT.

According to *Mursalah Mashalihul* theory, the practice of mortgage rights is in conformity with the Islamic law by taking the philosophy of benefitting others. The theory of 'Urf is in accordance with the "Al-'adatu muhakkamah" principle (Indigenous habit is defined as part of the shari'ah law). In other word, since it considers habit of a repeatedly well done regulation, so it becomes a rule which is applicable as a source of law. Thus, it can be used as a reference to make the mortgage rights a guarantee in Islamic banking. Finally, the process of foreclosure on PT Bank Muamalat Indonesia Branch Lampung has been in accordance with the principles of Islam and it shall prioritize the banking transactions in accordance with Islamic principles to ensure the purity and legal certainty.

Keywords: Islamic Banking, Foreclosure, Mortgage Payment Problems

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH
(Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)**

Oleh
Marnita

ABSTRAK

Praktik perjanjian yang dilakukan di Perbankan Syariah adalah berdasarkan syariat Islam dan Prinsip-prinsip Hukum Perjanjian Islam. Sedangkan pengikatan jaminannya dilakukan atau didasarkan pada Hukum Perdata Indonesia. Oleh sebab itu terjadi percampuran dua prinsip hukum yang dilakukan oleh Perbankan Syariah. Permasalahan dalam tesis ini membahas tentang syarat dan prosedur pelaksanaan eksekusi jaminan, praktik pelaksanaan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan, dan kesesuaian pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan dengan Prinsip Hukum Islam. Untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan tersebut penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan metode kualitatif. Spesifikasi penelitian menggunakan penelitian deskriptif analitis.

Eksekusi jaminan dapat dilaksanakan jika telah memenuhi syarat yaitu apabila hasil analisa menyatakan bahwa tidak ada kemampuan dan niat baik nasabah dalam mengembalikan pembiayaan, telah melalui sejumlah tahapan restrukturisasi sesuai dengan jadwal yang ditetapkan. Namun dari upaya tersebut nasabah belum juga dapat memenuhi kewajibannya. Adapun prosedur eksekusi jaminan pada PT Bank Muamalat melalui tahapan *Non Litigasi* yaitu penjualan dibawah tangan (*Offsetting*) sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT dan melalui tahapan *Litigasi* (Jalur Hukum/Pengadilan). Praktik lelang eksekusi jaminan hak tanggungan pada PT Bank Muamalat Cabang Lampung dilakukan dengan dua cara, yaitu: *Pertama*, Bank mengajukan permohonan fiat eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Agama berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UUHT. *Kedua*, Bank juga dapat mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan secara langsung (*parate eksekusi*) ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai Pasal 6 UUHT.

Melalui teori *Mashalihul Mursalah* ditemukan bahwa Hak Tanggungan dalam penerapannya sudah sesuai dengan Hukum Islam dengan mengambil filosofi kemanfaatan bagi orang banyak. Teori '*Urf* sesuai dengan qaidah "*Al-'adatu muhakkamah*" (Adat kebiasaan itu merupakan syari'at yang ditetapkan sebagai hukum). Menitikberatkan kepada kebiasaan yang berulang kali dilakukan dan baik sehingga menjadi sebuah aturan yang dapat digunakan sebagai sumber hukum, maka dapat dijadikan acuan hukum untuk menjadikan Hak Tanggungan sebagai jaminan yang berlaku juga di perbankan syariah. Sedangkan dalam Proses Eksekusi Hak Tanggungan PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung secara garis besar sudah menjalankan proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan sesuai dengan prinsip-prinsip Islam dan menjadikan prioritas utama untuk selalu mengedepankan dan menjalankan segala transaksi perbankan sesuai dengan prinsip syariah untuk menjamin kemurnian dan kepastian hukum.

Kata Kunci: Bank Syariah, Eksekusi Jaminan, Hak Tanggungan,
Pembiayaan Bermasalah