

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

(Tesis)

Oleh

M A R N I T A



**PROGRAM MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2016**

**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**

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

**Oleh
Marnita**

**Tesis
Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Derajat
MAGISTER HUKUM
pada**

**Jurusan Sub Program Hukum Bisnis
Program Pascasarjana Magister Hukum
Universitas Lampung**



**PROGRAM MAGISTER HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2016**

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

Nama : **Marnita**

Nomor Pokok Mahasiswa : 1322011027

Program Kekhususan : Hukum Bisnis

Program Studi : Program Pascasarjana Magister Hukum

Fakultas : Hukum



Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP 19601228 198903 1 001

Dr. Hamzah, S.H., M.H.
NIP 19690520 199802 1 001

MENGETAHUI

Ketua Program Pascasarjana
Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lampung



Dr. Eddy Rifai, S.H., M.H.
NIP 195109121986031003

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

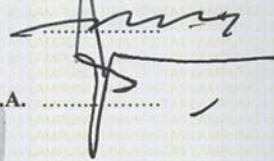
Ketua Tim Penguji : **Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**

Sekretaris : **Dr. Hamzah, S.H., M.H.**

Penguji Utama : **Dr. Wahyu Sasongko, S.H., M.Hum.**

Anggota : **Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.**

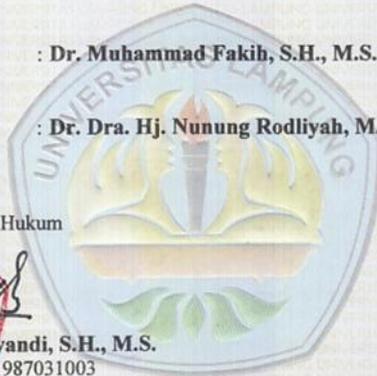
Anggota : **Dr. Dra. Hj. Nunung Rodliyah, M.A.**



2. Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. Heryandi, S.H., M.S.
NIP. 196311091987031003



3. Direktur Program Pascasarjana



Prof. Dr. Sudjarwo, M.S.
NIP. 195305281981031002

Tanggal Lulus Ujian : 29 Juni 2016

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Tesis dengan judul "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)" adalah hasil karya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan atas hasil karya penulis lain dengan cara yang tidak sesuai dengan etika ilmiah yang berlaku dalam masyarakat akademik atau yang disebut plagiarisme.
2. Hak Intelektual atas karya ilmiah ini diserahkan sepenuhnya kepada Universitas Lampung.

Atas pernyataan ini, apabila di kemudian hari ternyata ditemukan adanya ketidakbenaran, saya bersedia menanggung akibat dan sanksi yang diberikan kepada saya, saya bersedia dan sanggup dituntut dengan hukum yang berlaku.

Bandar Lampung, 29 Juni 2016
Pembuat Pernyataan


Marnita
NPM 1322011027



RIWAYAT HIDUP



Marnita, dilahirkan di Pontianak, Kalimantan Barat pada tanggal 27 Maret 1986 yang merupakan anak pertama dari tiga bersaudara oleh pasangan Djamaluddin (Alm) dan Nining Suryaningsih. Istri dari suami bernama Tri Waluyo dan Ibu dari seorang putri bernama Maryam Ikhwatunnisa.

Adapun pendidikan yang pernah ditempuh penulis adalah MIS Bawari Pontianak, tamat berijazah tahun 1997. MTs Negeri 1 Pontianak, tamat berijazah tahun 2000. MAN 2 Pontianak, tamat berijazah tahun 2003. Pada tahun 2007 penulis mendapat gelar Sarjana Hukum Islam pada IAIN Fakultas Syariah Jurusan Muamalah. Pada tahun 2013 penulis diterima sebagai Mahasiswa pada Fakultas Hukum Program Studi Magister Hukum Universitas Lampung.

PERSEMBAHAN

Dengan segala puja dan puji syukur kepada Allah SWT dan atas dukungan dan do'a dari orang-orang tercinta, akhirnya tesis ini dapat dirampungkan dengan baik dan tepat pada waktunya. Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah segenap kasih sayang dan diiringi doa yang tulus penulis persembahkan tugas akhir tesis ini untuk orang-orang yang terkasih dan tercinta.

Ayahanda Djamaluddin Abdul Kadir (Alm)
Ibunda Nining Suryaningsih

Sebagai motivator terbesar dalam hidup yang telah memberikan dukungan moril maupun materi serta do'a yang tiada henti untuk kesuksesan saya, karena tiada kata seindah lantunan do'a dan tiada do'a yang paling khusuk selain do'a yang terucap dari orang tua. Ucapan terimakasih saja takkan pernah cukup untuk membalas kebaikan orang tua, karena itu terimalah persembahan bakti dan cinta ku untuk bapak-emakku.

Suami Tercinta Tri Waluyo
Buah Cinta Kami Maryam Ikhwatunnisa

Yang telah berjuang bersama penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Atas doa dan dukungan yang luar biasa serta senyum tawa yang tak lelah untuk membangkitkan semangat penulis. Semoga tesis ini bisa menjadi persembahan yang bermanfaat bagi Babe Aeng dan Maryam tersayang.

MOTO

*Never put any limitation if you want to start something
But if have done, You know your limitation*

KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa dipanjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan hidayah-Nya. Shalawat dan salam semoga selalu dilimpahkan kepada reformis sejati peradaban dunia Rasulullah Muhammad SAW, keluarga, sahabat dan umatnya hingga akhir zaman.

Penyelesaian tesis ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan saran dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis sampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Hasriadi Mat Akin, M.S selaku Rektor Universitas Lampung.
2. Bapak Prof. Dr. Sudjarwo, M.S selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Lampung.
3. Bapak Prof. Dr. Heryandi, S.H.,M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
4. Bapak Dr. Eddy Rifai, S.H., M.H selaku Plt. Ketua Program Pascasarjana Program Magister Hukum dan Dr. Budiyo, S.H., M.H selaku Sekretaris Program Pascasarjana Program Magister Hukum Universitas Lampung.
5. Bapak Dr. Sunaryo, S.H.,M.Hum selaku Pembimbing Utama dan Bapak Dr Hamzah, S.H., M.H. selaku Pembimbing Pendamping penulis, yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, motivasi serta petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
6. Bapak Dr. Wahyu Sasongko, S.H., M.Hum, Bapak Dr. M. Fakhri, S.H.,M.S dan Dr. Dra. Nunung Rodliyah, M.A selaku Penguji atas kritik

dan saran yang sangat berarti selama penulisan tesis ini.

7. Bapak Ibu Dosen dan Staf Program Pascasarjana Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah banyak membantu selama perkuliahan hingga penyelesaian tesis ini.
8. Adinda Dede Mahyuddin dan Adinda Deni Setiawan, semoga tesis ini bisa menjadi motivasi kalian agar bisa terus semangat dalam menimba ilmu dimana saja.
9. Teman-teman seperjuangan angkatan 2013/2014 Kelas Reguler Program Pascasarjana Program Studi Magister Hukum Universitas Lampung yang saya cintai, Keluarga, Sahabat, Para *Murrabiyyah* terbaik, Rekan Kerja dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, yang telah memberikan bantuan dan dorongannya dalam penyelesaian tesis ini.
10. Pimpinan dan Karyawan PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung, tempat penulis melakukan penelitian. Terima kasih untuk bimbingan, kebaikan dan kerjasamanya.

Penulis menyadari terdapat kekurangan dalam penulisan tesis ini. Hal tersebut dikarenakan keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Besar harapan agar tesis ini dapat bermanfaat bagi bidang keilmuan hukum khususnya hukum bisnis dan pencari ilmu.

Bandar Lampung, 29 Juni 2016

Penulis,
Marnita

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRACT	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN JUDUL	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
LEMBAR PERNYATAAN	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
PERSEMBAHAN	viii
MOTO	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Masalah dan Ruang Lingkup	12
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	13
1. Tujuan Penelitian	13
2. Kegunaan Penelitian.....	13
D. Kerangka Pemikiran.....	14
1. Kerangka Teoretik.....	14
2. Kerangka Konseptual	22
E. Metode Penelitian	35

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Akad dan Jaminan Pembiayaan Pada Perbankan Syariah	41
1. Antara Akad dan Perjanjian	41
2. Pedoman Umum Penyusunan Suatu Kontrak Perjanjian.....	42
3. Pengertian Jaminan	47
4. Jaminan menurut Hukum Islam	51
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	60
C. Pola Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Perbankan Syariah	63
1. Penggolongan Kolektabilitas Pembiayaan.....	66
2. Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah dan Macet.....	67
3. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dan Macet	70
D. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi Jaminan	70
1. Pengertian Eksekusi	70
2. Azas-Azas dan Bentuk Eksekusi	71
3. Tata Cara Eksekusi yang Menyertai Penjualan Lelang	74

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Syarat dan Prosedur Eksekusi Jaminan yang Dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung	76
B. Praktik Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung.....	101
1. Melalui Pengadilan Agama.....	104
2. Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)	110

C. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung dalam Pelaksanaannya Sejalan dengan Prinsip Hukum Islam.....	121
---	-----

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	139
B. Saran	141

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jauh sebelum dikeluarkannya Undang-Undang Perbankan yang mengatur aturan tentang aktivitas perbankan syariah, penerapan syariah Islam dalam tata hukum positif di Indonesia sebenarnya telah memperoleh tempat yang cukup signifikan. Sistem hukum nasional Indonesia memberikan jaminan kebebasan bagi setiap individu untuk menentukan sendiri hukum apa yang dapat diberlakukan bagi dirinya, terutama yang berkaitan dengan aktivitas keperdataan. Kebebasan tersebut meliputi kebebasan dalam menentukan isi (materi) yang disepakati para pihak yang melakukan hubungan hukum, cara-cara pelaksanaan serta penyelesaiannya, jika terjadi sengketa. Oleh karena itu, tidak ada halangan sedikit pun jika kaum muslimin menghendaki pemberlakuan syariat Islam dalam hubungan keperdataan di antara sesama mereka.¹

Penerapan hukum syariah dalam konteks hukum positif tersebut juga dapat diwujudkan dalam kegiatan perbankan syariah. Sebagaimana umumnya, setiap transaksi antara bank syariah dan nasabah, terutama yang berbentuk pemberian fasilitas pembiayaan, selalu dituangkan dalam suatu surat perjanjian. Berkaitan dengan ini, para pihak yang melakukan hubungan hukum yaitu bank syariah dan nasabah, dapat memasukkan aspek-aspek syariah dalam konteks hukum Indonesia sesuai dengan keinginan kedua belah pihak.

¹Hartono Mardjono, 2000. *Petunjuk Praktis Menjalankan Syari'at Islam dalam Bermuamalah yang Sah Menurut Hukum Nasional*, (Jakarta: Studia Press), hlm. 77-78

Akan tetapi, asas kebebasan berkontrak ini harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, baik menurut syariah maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1320, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Mengenai suatu pokok perjanjian tertentu.
4. Mengenai suatu sebab yang tidak dilarang.

Dengan kata lain, jika bank syariah dan nasabah membuat perjanjian yang bentuk formalnya didasarkan pada Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata, tapi isi, materi atau substansinya didasarkan atas ketentuan syariah, maka perjanjian tersebut dapat dikatakan sah, baik dilihat dari sisi hukum nasional maupun dari sisi syariah.²

Pemberian pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah sebagai sebuah lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima pembiayaan serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Namun dalam pertumbuhannya hingga akhir tahun 2015, semua bank di Indonesia, baik konvensional maupun syariah dilanda pelambatan pertumbuhan penyaluran kredit (pembiayaan) dan diiringi pula oleh peningkatan rasio kredit bermasalah (*non-performing loan/NPL*) untuk bank konvensional dan (*non-performing financing/NPF*) untuk perbankan syariah. Hal ini penting untuk dikaji, karena di tahun 2015, NPF perbankan syariah lebih tinggi dibanding NPL konvensional. Keadaan ini dikarenakan, faktor tekanan eksternal, seperti melemahnya ekonomi dunia, termasuk negara besar seperti Tiongkok dan

²*Ibid*, hlm.24

ketidakpastian suku bunga The Fed. Dua faktor ini masih akan mempengaruhi ekonomi domestik, termasuk sektor perbankan yang erat hubungannya dengan pembiayaan sektor riil.³ Dari data yang ada, rasio pembiayaan bermasalah atau *non performing financing* (NPF) industri ini meningkat tajam. Hingga tengah tahun pertama 2015, NPF perbankan syariah mencapai 4,7%, naik hampir 0,83% dari semester pertama 2014 yang sebesar 3,9%. Jika dibandingkan dengan *non performing loan* (NPL) perbankan umum nasional yang di kisaran 2%, tentu NPF syariah jauh di atas. NPF yang mencapai 4,7% itu sudah hampir mendekati ambang batas (level maksimum) yang sebesar 5%.

Jika dirunut lebih dalam, pembiayaan yang banyak menimbulkan masalah berasal dari sektor non Usaha Kecil Menengah (UKM). Sektor ini menyumbang 57% pembiayaan non lancar perbankan syariah atau senilai Rp 5,5 triliun. Sedangkan, sektor UKM berkontribusi 42,78% atau setara Rp 4,15 triliun. Secara total, nilai kredit macet perbankan syariah sebesar Rp 9,7 triliun.⁴ Salah satu ketentuan yang mengatur tentang pembiayaan bermasalah di bank syariah adalah ketentuan dari Bank Indonesia yang menyebutkan *Non-Performing Financing* (NPF) tidak boleh lebih dari 5% terhadap total debetnya. Sehingga permasalahan penting yang dihadapi perbankan syariah di tahun 2016 adalah masalah kualitas asset, yakni bagaimana perbankan syariah mengatasi dan mencegah pembiayaan bermasalah agar bank syariah bisa menurunkan NPF dan memperbaiki kualitas assetnya.

³Sigit Kurniawan, 12 Oktober 2015, *Kredit Macet Bank Syariah Melambung Tinggi*, <http://www.marketeers.com/> dikutip tanggal 10 Maret 2016

⁴*Ibid*

Terlepas dari besarnya pembiayaan bermasalah pada Perbankan Syariah, ada baiknya kita melihat bagaimana pandangan Islam terhadap utang dan tindakan terhadap orang-orang yang tidak dapat memenuhi kewajiban utangnya. Utang timbul apabila terjadi pinjam meminjam uang atau transaksi yang tidak tunai. Islam menganjurkan sedapat mungkin untuk tidak berutang. Namun, jika terpaksa juga untuk berutang maka seharusnya menyegerakan membayar utang dan menepati akad/janji yang telah dibuat. Sebagai konsekuensi dari adanya utang adalah jaminan. Jaminan diperlukan untuk memperkecil risiko yang merugikan bank sekaligus melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas utang yang diterima bank.

Allah SWT berfirman :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ..... ﴿٢٨٣﴾ البقرة

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai), sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah, Tuhannya;..... (Al-Baqarah : 283)

“Dari Aisyah bahwasannya Nabi Muhammad SAW pernah membeli bahan makanan dari seorang Yahudi dengan utang dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan.” (HR Bukhari, Muslim, dan Nasai)

Dalam hukum Islam, seseorang diwajibkan untuk menghormati dan mematuhi setiap perjanjian dan atau amanah yang dipercayakan kepadanya. Oleh karena itu, apabila seseorang telah mendapat kredit/pembiayaan dari bank berarti ia telah mendapat amanah dari orang lain (deposan/pemilik modal bank). Jika debitor tersebut melakukan cedera janji, yaitu tidak menepati kewajibannya terhadap bank sesuai perjanjian, ia dikatakan telah melakukan wanprestasi. Terhadap orang yang melakukan wanprestasi, bisa dilakukan tindakan sesuai dengan kondisi dan alasannya.⁵

Allah SWT berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمَانَاتِكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasulnya dan juga janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui. (Al-Anfal : 27)

Dari Amru ibnu Said, dari ayahnya, Said r.a. berkata bahwa Rasulullah bersabda, ”Orang-orang yang telah sanggup untuk membayar kewajibannya, tetapi dilalaikannya juga, bolehlah untuk merampas hartanya dan menyiksanya (memasukkannya ke penjara). (HR. Abu Dawud dan Nasa’i)⁶

Bersumber dari Amir ibn Syuraidd dari ayahnya dari Nabi SAW, beliau bersabda, “Penundaan orang yang sudah mampu membayar utang itu adalah zalim yang membolehkan untuk melaporkan dan memaksanya.(HR Imam yang lima (Bukhari, Muslim, Abu Daud, An-Nasa’i, Ibnu Majah) kecuali Imam Tirmidzi)

⁵Adiwarman A Karim, 2003. *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*(Jakarta: Gema Insani Press), hlm.138-139

⁶*Ibid.* hlm.139

Sedangkan untuk barang yang dijadikan agunan dalam hutang piutang maka Syariat Islam mengaturnya dalam Hadist dari Abu Hurairah r.a. bahwa Rasulullah bersabda, *“Siapapun yang bangkrut (muflis), lalu krediturnya mendapatkan barangnya sendiri pada si bangkrut, maka kreditur itu lebih berhak untuk menarik kembali barangnya dari pada lainnya.”* (Hadist dikeluarkan oleh Bukhari, Muslim, Tirmidzi, Nasa’i dan Ibnu Majah).⁷ Dalam hadist ini menggambarkan tentang diperbolehkannya tindakan eksekusi oleh debitur pada barang yang dijadikan agunan/jaminan dalam suatu perjanjian pembiayaan.

Adapun dalam menjalankan kegiatan operasionalnya Bank Syariah berpedoman pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dalam pemberian pembiayaan disyaratkan oleh bank adanya agunan/jaminan pembiayaan. Definisi dari Agunan menurut Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah:

“Jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS (Unit Usaha Syariah) yang bersangkutan tidak mempunyai hak kepemilikan atas harta tersebut.”

Fungsi dari pemberian agunan/jaminan adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur bercidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

⁷*Ibid*

Pelaksanaan pemberian pembiayaan pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu akad/perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktik jaminan yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah yang dijadikan jaminan atau disebut Hak Tanggungan. Pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didahului dan atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian akad pembiayaan.

Perjanjian akad pembiayaan mempunyai kedudukan sebagai perjanjian pokok, artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian akad pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena Undang-Undang melainkan lahir karena harus diperjanjikan terlebih dahulu antar bank selaku kreditur dengan nasabah selaku debitur. Oleh karena itu secara yuridis pengikatan jaminan Hak Tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdota.

Sebenarnya dalam konsep jaminan hukum Islam tidak dikenal istilah Hak Tanggungan dan pada prinsipnya juga tidak ada dalam konsep perbankan syariah. Namun, selama ini yang terjadi dalam praktek Perbankan Syariah, pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah salah satunya juga dilekatkan suatu jaminan

kebendaan secara Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia. Hal ini untuk memudahkan penyelesaian jika terjadi wanprestasi. Jaminan yang biasa dilekatkan adalah Jaminan Hak Tanggungan. Padahal jika diamati bahwa perjanjian yang dilakukan di Perbankan Syariah adalah berdasarkan hukum Islam dan prinsip-prinsip Hukum Perjanjian Islam. Sedangkan mengenai pengikatan jaminannya dilakukan atau didasarkan pada Hukum Perdata Indonesia. Oleh sebab itu penulis menyebutnya adalah terjadi percampuran dua (2) prinsip hukum yang dilakukan oleh Perbankan Syariah. Namun harus disadari dalam proses eksekusi jaminan hutang tersebut, syariat Islam belum mengatur tentang tata cara pelaksanaannya. Sehingga diperlukan kajian terhadap proses eksekusi yang dilakukan oleh Perbankan Syariah terhadap jaminan pembiayaan bermasalahnya.

Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditur selaku penerima Hak Tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (*wanprestasi*). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan, melalui 3 cara yaitu:

1. Pasal 20 ayat (1) huruf a menjelaskan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya disebut UUHT) yang berbunyi: “*Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak*

Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Ketentuan ini telah memberikan kepada Pemegang Hak Tanggungan pertama langsung datang kepada Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan apabila jalan damai tidak tercapai. Untuk dapat menggunakan kewenangan menjual obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan lebih dahulu dari Debitur diperlukan adanya janji Debitur yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, dan janji itu wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

2. Pasal 20 ayat (1) huruf b menjelaskan Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat (2) dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang diterbitkan kantor pertanahan. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah sebagaimana disebutkan pada Pasal 14 ayat (3).
3. Pasal 20 ayat (2) dan (3) menjelaskan Eksekusi di bawah tangan, maksudnya adalah penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, apabila dengan cara ini akan diperoleh harga tinggi yang menguntungkan kedua belah pihak.

Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah melewati 1 bulan sejak diumumkan dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Dari ketiga jenis Eksekusi diatas mengacu pada Pasal 26 UUHT yang menyebutkan selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 R.Bg adalah juga berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Hal ini jelas bahwa dalam perihal Eksekusi Hak Tanggungan yang tersebut dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996 masih tunduk pada ketentuan Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata yang berada pada kewenangan Peradilan Umum. Dalam kaitannya dengan hal ini juga dapat dilihat hubungan wewenang Peradilan yang berhak untuk melakukan Eksekusi Hak Atas Tanah. Menurut Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, adanya perluasan beberapa kewenangan peradilan agama salah satunya dalam penyelesaian sengketa Ekonomi Syariah yaitu perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi : bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah, sekuritas syariah, pegadaian syariah, dana pensiun keuangan syariah dan bisnis syariah (UUPA No 3 Tahun 2006 Pasal 1 ayat (37) huruf i).

Persoalan yang muncul mengenai kewenangan menyelesaikan sengketa ekonomi syariah oleh Peradilan Agama adalah ketika Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan kompetensi atau kewenangan kepada Pengadilan dalam lingkungan peradilan umum untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Ada anggapan bahwa adanya *choice of forum* (pilihan tempat penyelesaian sengketa) dalam penjelasan pasal tersebut karena hakim Pengadilan Agama belum familiar dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah. Hal ini sangat berpengaruh terhadap kompetensi Pengadilan Agama khususnya terhadap penyelesaian sengketa perbankan syariah, terlihat pada klausul akad-akad di perbankan syariah yang masih mencantumkan redaksi penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dalam hal ini pengadilan dalam lingkup pengadilan umum.

Pada saat pra survei yang penulis lakukan pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung, jaminan yang digunakan dalam pembiayaan dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomis tinggi. Pentingnya jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia tersebut, sebagai strategi penanggulangan terhadap munculnya risiko wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan menggunakan akad syariah. Namun dalam perjalanannya banyak aktifa produktif yang dijadikan jaminan pembiayaan tidak mengganti dari hutang yang dipinjam sedang nasabah sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga menimbulkan pembiayaan bermasalah yang tidak memiliki prospek. Sebagai langkah akhir bagi penyelesaian pembiayaan

bermasalah salah satunya eksekusi hak tanggungan.⁸ Maka berdasarkan uraian diatas, penulis mengambil judul penulisan tesis ini berupa : **“Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)”**.

B. Masalah dan Ruang Lingkup

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana syarat dan prosedur eksekusi jaminan yang dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung dalam upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah ?
2. Bagaimana praktik pelaksanaan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung?
3. Apakah eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung dalam pelaksanaannya sejalan dengan Prinsip Hukum Islam ?

Ruang lingkup dalam permasalahan diatas membahas tentang disiplin ilmu yang terkait dengan bidang Hukum Ekonomi/Bisnis Syariah. Khususnya pada permasalahan eksekusi jaminan atas tanah dalam produk pembiayaan di perbankan syariah.

⁸Altop (Wawancara). Account Manager (AM) Remmedial PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung. Tanggal 10 Maret 2016

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Secara umum dapat memberikan gambaran yang konkrit mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah khususnya mengenai permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam eksekusi jaminan dengan menggunakan jaminan hak tanggungan.

Sedangkan secara khusus, tujuan penelitian ini mempunyai maksud untuk mengetahui dan mendapatkan gambaran yang jelas mengenai :

- a. Syarat dan prosedur untuk melaksanakan eksekusi jaminan yang dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung dalam upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah.
- b. Praktik pelaksanaan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung melalui Badan Peradilan atau Lelang Swasta .
- c. Eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung dalam pelaksanaannya sejalan dengan Prinsip Hukum Islam.

2. Kegunaan Penelitian

Di dalam penelitian ini diharapkan dapat memberi kegunaan dari segi :

- a. Dari segi teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberi informasi dan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah, dapat menjadi rujukan dan informasi ilmiah guna melakukan pengkajian dan penelaahan tentang lembaga keuangan yang berbasis syariah.

b. Dari segi praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dalam merumuskan kebijakan bagi pihak bank dalam menyelamatkan pembiayaan bermasalah dan juga sebagai bahan masukan bagi bank dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi sebagai bentuk upaya menyelesaikan pembiayaan bermasalah.

D. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoretik

Berdasarkan hukum positif, landasan dalam operasional Bank Syariah adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil. Berdasarkan Pasal 28 dan 29 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/34/KEP/DIR tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil, mengatur tentang beberapa kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank syariah. Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Dasar hukum lainnya yang dapat digunakan dalam pembuatan ataupun pelaksanaan akad didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) dan (3) Buku III KUHPdata.

Bahwa di dalam dunia perbankan syariah perjanjian/akad adalah suatu yang mutlak dilakukan oleh kreditur kepada debitur, hal ini sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya maka setiap perjanjian/akad dibuat tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.

Menurut Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah “*Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.*” Pengertian yang sama juga dapat dijumpai pada Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 9/19/PBI/2007 Pasal 1 ayat (4) tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

Istilah akad yang akan digunakan penulis dalam pembahasan pada tesis ini adalah sama dengan perjanjian sebagaimana yang dimaksudkan menurut Pasal 1313 KUHPerdara, “*Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”.⁹ Berdasarkan uraian tersebut ada subjek perjanjian yaitu kreditur dan debitur. Kreditur mempunyai hak terhadap prestasi sedangkan debitur wajib memenuhi prestasi.

Dalam ajaran Islam untuk sahnya suatu akad harus dipenuhi rukun dan syarat dari suatu akad. Rukun akad adalah unsur mutlak yang harus ada dan merupakan esensi dalam setiap akad. Jika salah satu rukun tidak ada, secara syariah akan dipandang tidak pernah ada. Sedangkan syarat adalah suatu sifat yang harus ada pada setiap rukun, tetapi bukan merupakan esensi akad.¹⁰

⁹ Dewi Nurul Musjtari, 2012. *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Parama Publishing), hlm.43

¹⁰ Hasanuddin, 2006. *Bentuk-Bentuk Perikatan (Akad) dalam Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kapita Selekt Perbankan Syariah, Pusdiklat Mahkamah Agung RI), hlm.150

Adapun rukun akad sebagai unsur mutlak suatu akad adalah:¹¹

a. *Shighat* (ijab dan qabul)

Ijab dan qabul dapat diwujudkan dengan ucapan lisan maupun dengan tulisan. Sedangkan isyarat dapat dilakukan sebagai *shighat* hanya oleh mereka yang tidak mampu berbicara atau menulis.

Adapun syarat agar ijab dan qabul mempunyai akibat hukum yaitu:

- 1) Ijab dan qabul harus dinyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur *tamyiz* yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan hingga ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain dilakukan oleh orang yang cakap melakukan tindakan hukum.
- 2) Ijab dan qabul harus tertuju pada objek perjanjian.
- 3) Ijab dan qabul harus berhubungan langsung dalam majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir. Satu majelis akad adalah kondisi bukan fisik dimana kedua belah pihak yang berakad berfokus perhatiannya untuk melakukan akad.

b. Pelaku Akad

Menurut mazhab Syafi'i dan Hambali pelaku akad disyaratkan harus orang *mukallaf* (aqil baligh), sedangkan menurut Hanafi dan Maliki hanya mensyaratkan *tamyiz* (minimal berusia tujuh tahun). Syarat lain yang harus dipenuhi oleh pelaku akad adalah memiliki kewenangan (hak) terhadap objek akad, baik kewenangan asli maupun kewenangan sebagai wakil atau wali.

¹¹Dewi Nurul Musjtari, *Op.Cit*, hlm.45-46

c. Sesuatu yang menjadi objek akad

Objek akad harus memiliki 4 (empat) syarat, yaitu:

- 1) Ia harus sudah ada secara konkrit ketika akad dilangsungkan atau diperkirakan akan ada pada masa yang akan datang dalam akad-akad tertentu seperti dalam akad *salam*, *istishna*, *ijarah* dan *mudharabah*.
- 2) Ia harus merupakan sesuatu yang menurut hukum Islam sah dijadikan objek akad, yaitu harta yang dimiliki serta halal dimanfaatkan.
- 3) Ia harus dapat diserahkan ketika terjadi akad, namun tidak berarti dapat diserahkan seketika. Jika pelaku akad tidak mampu menyerahkan objek akad, seperti burung di udara, meskipun burung itu miliknya, akad dipandang batal.
- 4) Ia harus jelas (dapat ditentukan, diketahui) oleh kedua pihak. Ketidakjelasan objek akad selain dilarang oleh Nabi, mudah menimbulkan sengketa di kemudian hari.

d. *Maudhu' al-'aqad* (tujuan akad)

Maudhu' al-'aqad adalah tujuan utama untuk apa akad itu dilakukan. Menurut ulama fiqh, tujuan dari suatu akad harus sejalan dengan kehendak *syara'* sehingga apabila tujuannya bertentangan dengan *syara'*, maka akan berakibat pada ketidakabsahan dari akad yang dibuat dan karena itu tidak menimbulkan perkara hukum.

Agar keberadaan suatu perjanjian diyakini secara yuridis haruslah sesuai dengan syarat-syarat sahnya perjanjian atau persetujuan yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang meliputi 4 syarat yaitu:¹²

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab halal

Maka syarat sahnya suatu akad dalam hukum Islam secara umum sebagai berikut :¹³

- a. Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya
- b. Harus sama ridha dan ada pilihan
- c. Harus jelas dan gamblang

Sebagaimana dalam hukum perjanjian menurut KUHPerdara yang mengenal asas konsensualitas, asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik dalam pengertian subyektif dan obyektif, asas berlakunya suatu perjanjian bahwa suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya saja kecuali telah diatur oleh undang-undang dan adanya akta perjanjian yang telah disepakati bersama. Dalam Islam juga mengenal asas hukum perjanjian, yaitu sebagai berikut: *Al Hurriyah* (kebebasan), *Al Musawah* (persamaan atau kesetaraan), *Al'Adalah* (keadilan), *Al Ridha* (kerelaan) dan *Ash Shidiq* (kebenaran/kejujuran).¹⁴

¹² Purwahid Patrik, 1986. *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP), hlm.3

¹³ Dewi Nurul Musjtari, *Op.Cit.*, hlm.46-47

¹⁴ Fathurahman Djamil, 2001, *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti), hlm.248

Dalam praktik keseharian Perbankan Syariah di Indonesia, “*Hukum Formal*” yang mengatur hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah (pembiayaan dan penyimpanan dana) diatur berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Termasuk di dalamnya jaminan, bentuk-bentuk jaminan yang berlaku. Hal ini karena operasionalisasi bank syariah harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku di wilayah Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang dasar 1945.

Ketentuan hukum yang secara khusus berkaitan dengan Bank Syariah adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Di dalam Undang-Undang Perbankan Syariah telah diatur mengenai ketentuan jaminan yang diterapkan perbankan syariah dalam transaksi pembiayaan antara bank dengan nasabahnya. Pasal 1 ayat (26) mendefinisikan jaminan (agunan), yaitu *“Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda yang tidak bergerak yang disahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS (Unit Usaha Syariah), guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah “Penerima Fasilitas”*. Ketentuan jaminan di perbankan syariah tidaklah berbeda dengan jaminan yang diterapkan di bank konvensional, dimana di bank konvensional jaminan yang digunakan pun adalah benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

Hanya saja meskipun dalam bank syariah bentuk jaminan yang diterapkan sama bentuknya dengan yang diterapkan pada bank konvensional, yaitu (jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan). Namun kedudukan jaminan berbeda antara bank konvensional dengan

bank syariah. Pada bank syariah, posisi jaminan bukanlah sentral dalam pemberian dana pembiayaan.¹⁵ Berdasarkan fatwa DSN-MUI No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Musyarakah, adanya jaminan dalam perbankan syariah khususnya dalam pembiayaan Musyarakah hanya untuk memberikan kepastian kepada pihak bank bahwa pihak nasabah pembiayaan akan menggunakan dana dari bank tersebut sesuai dengan yang telah diperjanjikan di muka.

Oleh karenanya bank syariah dalam memberikan pembiayaan berdasarkan pada prinsip investasi, dimana setiap investasi mempunyai kemungkinan untung dan rugi. Sehingga bank syariah lebih mengedepankan kelayakan usaha setiap calon mitra/nasabah pembiayaan dan aspek kemitraan. Berbeda dengan perbankan konvensional yang dalam setiap mengucurkan fasilitas kredit selalu mengedepankan aspek jaminan/agunan (*collateral*) dari nasabah. Di perbankan konvensional masalah jaminan merupakan masalah yang penting dan sentral.¹⁶ Dimana dalam praktik penyaluran kredit pendekatan yang digunakan oleh pihak bank adalah *Collateral Approach* (pendekatan dari segi jaminan). Sehingga jaminan merupakan hal yang wajib ada dalam setiap penyaluran dana kredit.

Contoh lain adalah jaminan dalam pembiayaan *Murabahah*. Apabila kita tinjau dari aspek regulasinya, dalam hal ini adalah ketentuan Fatwa DSN-MUI yang menjadi dasar pedoman perbankan syariah dalam

¹⁵Dewi Nurul Musjtari, *Op.Cit*, hlm.113

¹⁶ Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti), hlm.397-398

melakukan kegiatan usahanya, dalam fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan Murabahah Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dinyatakan bahwa: “*Jaminan dalam Murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dalam pesannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.*”

Berdasarkan ketentuan tersebut kedudukan jaminan bukanlah untuk mengcover atas modal yang dikeluarkan oleh bank dan jaminan bukanlah yang prinsip/pokok dalam pembiayaan Murabahah, dalam artian pembiayaan *Murabahah* tanpa jaminan sudah dapat disetujui. Jadi kedudukan jaminan menurut Fatwa DSN-MUI guna menghindari terjadinya penyimpangan dari pihak *musytari* dan agar *musytari* tidak main-main atau serius dengan pesannya sesuai dengan yang diperjanjikan di muka dan jaminan bukanlah hal yang harus ada dan syarat wajib pada setiap pembiayaan *Murabahah*.¹⁷

Sehingga dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan dilakukan dengan mengadakan suatu akad/perjanjian yang terdiri dari akad/perjanjian pokok utang piutang dengan diikuti akad/perjanjian pemberian jaminan oleh debitur, baik berupa benda bergerak maupun benda yang tidak bergerak, dalam kajian tesis ini berupa tanah, yang disebut dengan hak tanggungan. Pemberian jaminan dengan hak tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) yang didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

¹⁷Dewi Nurul Musjtari, *Op.Cit*, hlm.116

Eksekusi jaminan Hak Tanggungan adalah langkah terakhir yang dilakukan kreditur selaku penerima Hak Tanggungan ketika debitur cidera janji, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 adalah “*Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*”. Pasal ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian dengan menggunakan eksekusi jaminan Hak Tanggungan.

2. Kerangka Konseptual

a. Kontrak/Akad

Akad adalah perjanjian tertulis yang membuat *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan) antara bank dan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak berdasar prinsip syariah.¹⁸

Suatu pelaksanaan akad/kontrak antara kedua belah pihak didasarkan pada asas: sukarela (*ikhtiyari*), menepati janji (*amanah*), kehati-hatian (*ikhtiyati*), tidak beubah (*luzum*), saling menguntungkan, kesetaraan (*taswiyah*), transparansi, kemampuan, kemudahan (*taisir*), iktikad baik dan sebab yang halal. Prinsip tersebut sebenarnya hampir sama dengan asas hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Di dalamnya mengandung asas kepercayaan, kekuatan mengikat, persamaan hukum, keseimbangan, kepastian hukum, moral, kepatutan dan kebiasaan.¹⁹

¹⁸Irma Devita Purnamasari dan Suswinarti, 2011, *Akad Syariah*, (Bandung: Kaifa), hlm.2

¹⁹*Ibid*, hlm. 3

Inti perbedaan dalam akad syariah dianut prinsip yang tidak dianut oleh hukum perjanjian pada hukum positif, yaitu :²⁰

- 1) Tidak berubah (*konstan*), maksudnya mengenai nilai objek jual belinya (dalam hal jual beli atau proporsi bagi hasil (*nisbah*) dalam hal perjanjian kerjasama bagi hasil). Pada konsep dasarnya, prinsip syariah tidak menggunakan uang sebagai komoditas. Oleh karena itu, tidak dikenal adanya prinsip *time value of money*.
- 2) Transparan, artinya tidak ada tipu muslihat, semua hak dan kewajiban masing-masing pihak diungkap secara tegas dan jelas dalam akad perjanjian. Pengungkapan hak dan kewajiban ini terutama yang berhubungan dengan risiko yang mungkin dihadapi kedua pihak.

Rukun dan Syarat Akad dalam Konsep Syariah :²¹

- 1) Rukun Akad.

Merupakan prasyarat penting yang harus ada dalam setiap akad. Tidak ada salah satu unsur dalam rukun akad tersebut dapat mengakibatkan batalnya suatu akad. Dalam setiap akad syariah rukun akad yang harus ada yaitu: subjek akad (*aqid*), objek yang diperjanjikan (*al-ma'qud*), dan sepakat yang dinyatakan (*shigatul akad* atau lebih dikenal dengan *ijab qabul*)

- 2) Syarat Akad

Merupakan syarat untuk dapat dilaksanakannya suatu akad. Seperti halnya syarat sah perjanjian berdasarkan Kitab Undang Undang Hukum Perdata Barat, syarat pelaksanaan suatu akad meliputi :

²⁰*Ibid*, hlm. 3 dan 4

²¹*Ibid*, hlm. 8 dan 9

- a) Syarat subjektif, atau pihak-pihak yang melaksanakan.
- b) Syarat objektif, atau syarat atas objek yang diperjanjikan dalam akad.

Dalam Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, rukun dan syarat akad hampir sama dengan syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara Barat (BW), yaitu :²²

- 1) Pihak-pihak yang berakad harus memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Dalam hukum positif disebut sebagai “Cakap”.
- 2) Objek akad harus *amwal* atau menawarkan jasa yang diharamkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak. Dalam hukum positif hal ini disebut “causa yang halal” atau “sebab yang halal”.
- 3) Tujuan pokok akad. Akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad. Dalam hukum positif disebut “hal tertentu”.
- 4) Adanya kesepakatan. Dalam hukum positif juga disebut syarat “sepakat”.

Akad syariah pada dasarnya juga menganut asas kebebasan berkontrak seperti pada hukum positif, yaitu para pihak bebas melakukan perjanjian dalam bentuk apa saja, sepanjang tidak melanggar syariat Islam, peraturan Undang Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Sedangkan aturan syariat Islam, dilarang dibuatnya suatu perjanjian mengandung unsur *maghrib*, singkatan dari: *Maisir* (spekulasi

²²*Ibid*, hlm. 6 dan 7

atau judi), *gharar* (tipu muslihat), *riba* (bunga), *bathil* (kejahatan), *risywah* (suap) dan objek yang haram.²³

Secara garis besar penyebab terjadinya permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan akad adalah:²⁴

- 1) Adanya wanprestasi (*default*)
- 2) Keadaan memaksa (*forcemajeur*)
- 3) Perbuatan melawan hukum

Perbedaan dari ketiga hal tersebut adalah :

- 1) Wanprestasi adalah suatu keadaan ketika debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya karena kesalahan dan si debitur telah ditegur. Adapun bentuk wanprestasi dapat dikelompokkan menjadi lima kategori, yaitu :
 - a) Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasinya
 - b) Debitur memenuhi sebagian prestasi
 - c) Debitur terlambat di dalam melakukan prestasinya
 - d) Debitur keliru dalam melaksanakan prestasinya
 - e) Debitur melaksanakan sesuatu yang dilarang di akad

Dalam pelaksanaan akad pada praktik perbankan syariah, permasalahan yang sering muncul antara lain:

- a) Komplain tidak sesuai dengan penawaran
- b) Komplain tidak sesuai spesifikasinya
- c) Komplain tidak sesuai dengan waktunya
- d) Komplain tidak sesuai dengan aturan main yang diperjanjikan

²³*Ibid*, hlm. 9

²⁴Dewi Nurul Musjtari, *Op.Cit*, hlm.113

- e) Komplain dengan layanan dan alur birokrasi yang tidak masuk dalam draft akad serta lambatnya proses kerja.
- 2) Keadaan memaksa (*force majeure*) adalah suatu keadaan ketika debitur tidak dapat memenuhi atau melaksanakan prestasinya karena suatu keadaan di luar kemampuan manusia. Dalam praktik akad, permasalahan yang sering muncul adalah adanya bencana alam seperti banjir, tanah longsor, gempa bumi, angin puting beliung, kebakaran dan peristiwa lainnya yang menyebabkan tujuan akad tidak dapat tercapai sesuai dengan tujuannya.
- 3) Perbuatan melanggar hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pelaksanaan akad yang tidak sesuai dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

b. Pengertian Pembiayaan

Dalam Pasal 1 Ayat (25) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah didefinisikan sebagai:

“Penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* atau *musyarakah*.
- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishna*.
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- 5) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang di biyai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.”

Dalam perbankan syariah, sebenarnya penggunaan kata pinjam-meminjam kurang tepat digunakan disebabkan dua hal. Pertama, pinjaman merupakan salah satu metode hubungan finansial dalam Islam. Masih banyak metode yang diajarkan oleh syariat selain pinjaman, seperti jual-beli, bagi hasil, sewa dan sebagainya. Kedua, dalam Islam, pinjam-meminjam adalah akad sosial, bukan akad komersial. Artinya, bila seseorang meminjam sesuatu, ia tidak boleh disyaratkan untuk memberikan tambahan atas pokok pinjamannya. Hal ini didasarkan pada hadits Nabi SAW yang mengatakan bahwa setiap pinjaman yang menghasilkan manfaat adalah *riba*. Sedangkan para ulama sepakat bahwa *riba* itu *haram*. Karena itu, dalam perbankan syariah, pinjaman tidak disebut kredit tapi pembiayaan (*financing*).

Jika seseorang datang pada bank syariah dan ingin meminjam dana untuk membeli barang tertentu, misalkan mobil atau rumah, suka atau tidak ia harus melakukan jual-beli dengan bank syariah. Di sini, bank syariah bertindak selaku penjual dan nasabah bertindak selaku pembeli. Jika bank memberikan pinjaman (dalam pengertian konvensional) kepada nasabah untuk membeli barang-barang itu, bank tidak boleh mengambil keuntungan dari pinjaman itu. Sebagai lembaga komersial yang mengharapkan keuntungan, bank syariah tentu tidak mungkin melakukannya. Karena itu, harus dilakukan jual beli, dimana bank syariah dapat mengambil keuntungan dari harga barang yang dijual dan keuntungan dari jual beli diperbolehkan dalam Islam.²⁵

²⁵Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. (Jakarta: Gema Insani), hlm.170

c. Pembiayaan Bermasalah

Hubungan hukum antara nasabah dengan Lembaga Keuangan Syariah akan berjalan baik dan lancar jika para pihak mentaati apa yang telah mereka sepakati dalam akad yang mereka buat. Namun jika salah satu pihak lalai atau melakukan kesalahan dalam pemenuhan kewajibannya maka pelaksanaan akad akan mengalami hambatan bahkan dimungkinkan mengalami kemacetan.

Pembiayaan Bermasalah adalah “Suatu kondisi Pembiayaan, dimana ada suatu penyimpangan utama dalam pembayaran kembali pembiayaan yang menyebabkan kelambatan dalam pengembalian, atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan *potential loss*.”

Atau dengan kata lain, pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang berada pada *Collectibility*: Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan dan Macet.²⁶

Resiko yang terjadi dari peminjaman adalah peminjaman yang tertunda atau ketidakmampuan peminjam untuk membayar kewajiban yang telah dibebankan, untuk mengantisipasi hal tersebut, maka bank syariah harus mampu menganalisis penyebab permasalahannya.²⁷

- 1) Analisis sebab kemacetan
 - a) Aspek internal
 1. Peminjam kurang cakap dalam usaha tersebut
 2. Manajemen tidak baik atau kurang rapi

²⁶ Training dan Paper Basic Financing PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung, *Pembiayaan Bermasalah dan Solusinya*, Muamalat Institute Research, Training, Consulting and Publication, Hotel Grand Anugrah, 20 Mei 2012, hlm.3

²⁷ Muhammad, 2005, *Managemen Bank Syariah*. (Yogyakarta: UPP AMP YKPN), hlm. 309-312

3. Laporan keuangan tidak lengkap
4. Penggunaan dana yang tidak sesuai dengan perencanaan
5. Perencanaan yang kurang matang
6. Dana yang diberikan tidak cukup untuk menjalankan usaha

b) Aspek eksternal

1. Aspek pasar yang kurang mendukung
2. Kemampuan daya beli masyarakat kurang
3. Kebijakan pemerintah
4. Pengaruh lain di luar usaha
5. Kenakalan peminjam

2) Menggali potensi peminjam

Anggota yang mengalami kemacetan dalam memenuhi pinjaman harus dimotivasi untuk memulai kembali atau membenahi dan mengantisipasi penyebab kemacetan usaha atau angsuran.

Untuk itu perlu digali potensi yang ada pada peminjam agar dana yang telah digunakan lebih efektif digunakan.

Hal-hal yang perlu diperhatikan:

- a) Adakah peminjam memiliki kecakapan lain?
- b) Adakah peminjam memiliki usaha lainnya?
- c) Adakah penghasilan lain peminjam?

3) Melakukan perbaikan akad (*remedial*)

4) Memberikan pinjaman ulang mungkin dalam bentuk: pembiayaan *al-Qardul Hasan*, *Murabahah* atau *Mudharabah*.

5) Penundaan Pembayaran

6) Memperkecil angsuran dengan memperpanjang waktu atau akad dan margin baru (*Rescheduling*)

7) Memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil

Ketidaklancaran nasabah membayar angsuran pokok maupun bagi hasil pembiayaan menyebabkan adanya kolektabilitas pembiayaan. Secara umum, kolektabilitas pembiayaan dikategorikan menjadi lima macam, yaitu:²⁸

- 1) Lancar atau kolektabilitas 1
- 2) Kurang lancar atau kolektabilitas 2
- 3) Diragukan atau kolektabilitas 3
- 4) Perhatian khusus atau kolektabilitas 4
- 5) Macet atau kolektabilitas 5

Proses penanganan pembiayaan dilakukan sesuai dengan kolektabilitas pembiayaan sebagai berikut:²⁹

- 1) Pembiayaan lancar
 - a) Pemantauan usaha nasabah
 - b) Pembinaan anggota dengan pelatihan-pelatihan
- 2) Pembiayaan potensial bermasalah, dilakukan dengan cara:
 - a) Pembinaan anggota
 - b) Pemberitahuan dengan surat teguran
 - c) Kunjungan lapangan oleh bagian pembiayaan kepada nasabah

²⁸*Ibid*, hlm.312

²⁹*Ibid*, hlm.314-315

- d) Usaha preventif dengan penanganan *rescheduling* (penjadwalan ulang) atau bisa juga dengan *reconditioning* (memperkecil margin keuntungan/bagi hasil)
- 3) Pembiayaan kurang lancar, dilakukan dengan cara:
- a) Membuat surat teguran atau peringatan
 - b) Kunjungan lapangan oleh bagian pembiayaan kepada nasabah dengan lebih sungguh-sungguh
 - c) Upaya penyehatan dengan penanganan *rescheduling* (penjadwalan ulang) atau bisa juga dengan *reconditioning* (memperkecil margin keuntungan /bagi hasil)
- 4) Pembiayaan diragukan atau macet dilakukan dengan cara:
- a) Dilakukan *resheduling*, yaitu menjadwal kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran
 - b) Dilakukan *reconditioning*, yaitu memperkecil marjin keuntungan atau bagi hasil usaha
 - c) Dilakukan pengalihan atau pembiayaan ulang dalam bentuk *al Qardhul Hasan*
 - d) Penyitaan barang jaminan pembiayaan

Dalam hal terdapat permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan akad, dalam praktik perbankan syariah maka para pihak akan mencari penyelesaian terhadap permasalahan yang dihadapinya. Secara garis besar upaya penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan akad disebut juga dengan penanganan permasalahan yang dikelompokkan dalam 2 tahapan yaitu upaya penyelamatan dan upaya penyelesaian.

Tahap pertama, disebut dengan upaya penyelamatan dalam tahapan ini cenderung dan lebih terfokus pada upaya tercapainya pembiayaan kembali pembiayaan dengan semestinya dengan cara *cash collection*, *rescheduling*, *reconditioning* atau *restructuring* atau yang dikenal pula dengan tahapan pemenuhan atas prestasinya. Tahap kedua penyelesaian pembiayaan cenderung terfokus pada tindakan untuk mengupayakan pembayaran kembali pembiayaan dengan mengeksekusi agunan, baik dengan melakukan pencairan *cash collateral*, penagihan kepada penjamin, pengambil alihan agunan oleh bank sendiri, penjualan secara sukarela atau penjualan agunan melalui lelang.

d. Pengertian Jaminan dan Hak Tanggungan

Di dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah digunakan istilah agunan untuk memaknai suatu jaminan, yaitu “*Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas*”.

Menurut aturan hukum positif, “*Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur yang diserahkan oleh debitur untuk menimbulkan keyakinan dan menjamin bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.*”³⁰

³⁰Hartono Hadisoeparto, 1984. *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty), hlm.50

Berdasarkan definisi di atas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa unsur-unsur jaminan antara lain:³¹

- 1) Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditur
- 2) Wujud jaminan ini dapat dinilai dengan uang
- 3) Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditur dengan debitur, sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian jaminan baru timbul setelah adanya perjanjian pokok, seperti perjanjian hutang-piutang, kredit. Sifat perjanjian merupakan perjanjian tambahan atau ikutan dari perjanjian pokok.

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur lain.

Dasar hukum hak tanggungan adalah Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Benda yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan dapat berupa tanah dan benda atau hasil karya yang terkait dengan tanah. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah tanah dengan status: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai di atas Tanah Negara dan Hak Tanah Pengelolaan.

³¹Salim HS, 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), hlm.22.

e. Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam hubungan utang piutang yang dijamin maupun tidak dijamin dengan Hak Tanggungan, jika debitur cidera janji eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut Undang Undang Hak Tanggungan yang berlaku. Bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan selain gugatan perdata disediakan lembaga eksekusi khusus. Ciri khusus Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, adalah perwujudan ciri tersebut berupa dua kemudahan yang disediakan khusus oleh hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan dalam hal debitur cidera janji.

Eksekusi hak tanggungan adalah jika debitur cidera janji maka obyek tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain.³²

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara:

- 1) Melalui penjualan di bawah tangan. Penjualan di bawah tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan jika cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah melewati 1 bulan sejak diumumkan dalam

³² Purwahid Patrik dan Kashadi, 2007. *Hukum Jaminan*, (Semarang : Badan Penerbit PT. Fakultas Hukum UNDIP), hlm.84

2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- 2) Melalui kekuatan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial dengan cara mengajukan permohonan fiat eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri (Bank Konvensional) atau Pengadilan Agama (Bank Syariah).
- 3) Melalui kekuasaan penerima Hak Tanggungan sendiri (*parate*) eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT. Eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri (*parate* eksekusi) dengan cara mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan langsung ke Kantor Lelang Negara.

E. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari salah satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan - permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.³³

Usaha-usaha tersebut dapat dilakukan dengan menggunakan berbagai macam metode penelitian ilmiah. Dengan menggunakan metode penelitian ini diharapkan akan membawa hasil-hasil yang dapat dipertanggung jawabkan

³³ Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press), hlm.12

kebenarannya, karena dari penelitian ini dapat mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.

1) Metode Pendekatan

Metode pendekatan adalah suatu cara bagaimana memperlakukan pokok permasalahan dalam rangka mencari pemecahan, berupa jawaban-jawaban dari permasalahan serta tujuan penelitian. Penelitian ini akan menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu metode pendekatan yang menekankan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung.

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah kualitatif. Metode kualitatif digunakan karena beberapa hal, yaitu pertama, menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan realita ganda; kedua, metode ini menyajikan langsung hakikat hubungan antara peneliti dan responden; dan ketiga, metode ini peka dan dapat menyesuaikan diri terhadap pola nilai yang dihadapi.³⁴

2) Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dari tesis ini merupakan penelitian deskriptif analitis karena untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya.³⁵ Penelitian ini dikatakan

³⁴ Lexy J. Moleong, 1995. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : PT Remaja Rosdakarya), hlm.5

³⁵ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hlm. 80

deskriptif karena hasil-hasil yang diperoleh dari penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran menyeluruh dan sistematis mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan hak tanggungan PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung. Dikatakan analitis karena data yang diperoleh akan dilakukan analisis dari aspek yuridis terhadap penyebab terjadinya permasalahan hukum yang timbul akibat pembiayaan bermasalah serta upaya hukum yang ditempuh pihak bank untuk menyelesaikannya.

3) Sumber dan Jenis Data

Data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung terhadap obyek yang diteliti dengan cara mengadakan tanya jawab, sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui bahan-bahan pustaka.

Data sekunder dilihat dari segi manfaatnya dapat digolongkan sebagai berikut:

- a. Pada umumnya data sekunder dalam keadaan siap dibuat dan dapat digunakan dengan segera.
- b. Baik bentuk maupun isi data sekunder, telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti terdahulu, sehingga peneliti kemudian tidak mempunyai pengawasan terhadap pengumpulan, pengolahan, analisis maupun konstruksi data.
- c. Tidak terbatas oleh waktu.³⁶

Sumber data dari dokumen yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder.

³⁶*Ibid*, hlm.12

Data sekunder dapat digolongkan dalam tiga bentuk :

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, yaitu:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
 - 3) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
- b. Bahan hukum sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, brosur/tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.³⁷ Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan memiliki hubungan dengan pelaksanaan eksekusi jaminan.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri atas Kamus Hukum sebagai pelengkap dalam penulisan.

4) Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Yaitu mempelajari, meneliti dan menghimpun data dari kepustakaan berupa buku ilmiah, dokumen, hasil penelitian yang berupa laporan yang ada kaitannya dengan penelitian ini.

³⁷ Rony Hanitjo Soemitro, 1988. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Jakarta: Ghalia Indonesia), hlm.11

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Dalam studi lapangan penulis menggunakan 2 metode yaitu:

1. Wawancara

Merupakan cara pengumpulan data dengan cara tanya jawab guna memperoleh keterangan secara terperinci, jelas dan langsung dari pihak-pihak yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang diteliti. Penulis akan memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak PT Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Lampung. Ibu Muryaniningsih selaku Operation Manager yang bertanggung jawab terhadap operasional seluruh kantor Cabang dan Kantor Cabang Pembantu. Terkait akad perjanjian dan barang jaminan pada Divisi USP (Unit Support Pembiayaan) dengan Ibu Wijayanti Cholijah dan Bapak Agung Setiawan. Adapun Tata cara eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada Divisi Account Manager Remedial dengan Bapak Altop dan Bapak Handriyanto Agung.

2. Daftar Pertanyaan

Merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengajukan pertanyaan kepada orang-orang yang terkait dengan penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung, untuk memperoleh jawaban secara tertulis. Dalam hal ini, daftar pertanyaan diberikan kepada Pejabat Bank PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung.

5) Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis/lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti, dan dipelajari secara utuh.

Pengertian analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif-induktif dan mengikuti tata-tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah. Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.³⁸ Dari hasil tersebut kemudian ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

³⁸ H.B.Sutopo, 1998. *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II* (Surakarta: UNS Press), hlm.37

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Akad dan Jaminan Pembiayaan Pada Perbankan Syariah

1. Antara Akad dan Perjanjian

Sebagaimana telah disinggung, ketika berbicara bank syariah dalam konteks hukum positif di Indonesia, akan terdapat *two level of playing fields; sharia level and legal level*. Sebagai konsekuensinya, satu istilah hukum akan dapat menimbulkan dua arti yang berbeda pada tingkatan yang berbeda (*the same word may have two different meanings in different level*).

Dalam perspektif hukum positif (*legal level*), akad sama dengan perjanjian. Hal ini tentu berbeda dengan perspektif syariah. Pada *sharia level*, akad tidak selalu berarti perjanjian. Suatu perjanjian baru dapat dikatakan sebagai perjanjian jika dan hanya jika kesepakatan antara bank syariah dengan nasabah terjadi ketika kualitas, kuantitas dan harga objek transaksi serta waktu penyerahan telah diketahui. Sementara itu, dalam hal pembiayaan yang berbentuk *line facility*, syariah memandang perjanjian tersebut bukan termasuk akad, melainkan hanya berbentuk *wa'ad (promise)*. Dalam konteks ini, akad baru akan terjadi pada setiap saat *dropping* pembiayaan yang diwujudkan dalam bentuk SPRP (Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan) dari nasabah dan dijawab oleh bank dalam bentuk SP3 (Surat Persetujuan Pencairan Pembiayaan).³⁹

³⁹ Adiwirman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan, Op.Cit.* hlm. 464-465

Dengan kata lain, dalam *sharia level*, akad tidak selalu berwujud surat perjanjian, melainkan juga bisa berbentuk dokumen pencairan. Begitu pula halnya dengan surat perjanjian, ia bisa mencerminkan suatu akad, bisa pula hanya mencerminkan sebuah wa'ad (promise). Istilah hukum yang sama dapat mempunyai dua arti yang berbeda, tergantung dari perspektif level apa yang digunakan.

HUKUM SYARIAH	HUKUM POSITIF
Wa'ad	1. <i>Memorandum of Understanding (MoU)</i> Perjanjian kerjasama antara bank dengan dealer, contoh: dealer financing 2. <i>Perjanjian Line Facility (Revolving Facility)</i>
Akad	Akad Perjanjian <i>Line Facility</i> plus Perjanjian pada setiap kali dropping yang ditandai dengan Surat Permohonan Realisasi Pembiayaan dari Nasabah dan dijawab oleh Bank dalam bentuk Surat Persetujuan Pencairan Pembiayaan.

2. Pedoman Umum Penyusunan Suatu Kontrak Perjanjian

Dari uraian di atas, telah jelas bahwa dalam membuat sebuah surat perjanjian, tanpa mengesampingkan nilai-nilai syariah, Bank Syariah tetap harus mengacu pada hukum positif. Dengan demikian, langkah-langkah penyusunan serta bentuk formal surat perjanjian bank syariah tidak akan jauh berbeda dengan surat perjanjian lainnya. Secara umum, dalam membuat suatu kontrak (akad) perjanjian, terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan oleh para pihak, yaitu sebagai berikut:⁴⁰

a. Penguasaan atas aspek bisnis dari kontrak

Para pihak harus mengetahui, memahami serta menguasai aspek bisnis dari kontrak yang akan mereka sepakati, baik dari sisi jenis, karakteristik hingga risiko bisnis tersebut.

⁴⁰ *Ibid.* hlm. 465 - 469

b. Identifikasi pihak-pihak dalam kontrak

Masing-masing pihak harus melakukan identifikasi terhadap para pihak yang terlibat dalam kontrak yang akan disepakati, apakah yang terlibat dalam perjanjian tersebut adalah suatu badan hukum atau perseorangan.

c. Pengenalan karakteristik pihak-pihak dalam kontrak

Para pihak harus mengetahui serta memahami karakteristik pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak.

d. Penguasaan regulasi

Para pihak harus mengetahui, memahami serta menguasai seluruh regulasi yang terkait dengan isi kontrak yang akan mereka sepakati.

e. Penggunaan tenaga lain

Para pihak harus mempertimbangkan dan memperhitungkan kemungkinan penggunaan tenaga lain yang dapat menunjang terlaksananya kontrak mereka dengan baik.

Setelah mengetahui dan memahami beberapa hal yang terkait sebelum membuat suatu kontrak, langkah selanjutnya adalah para pihak melakukan beberapa tahap pembuatan kontrak, yaitu:

a. Kesepakatan Para Pihak

1) Dalam tahapan ini, para pihak berperan langsung untuk mendapatkan kesepakatan awal tentang apa yang akan disepakati oleh kedua belah pihak sebelum menuangkannya dalam sebuah kontrak.

- 2) Dalam tahap ini apa yang disepakati masih belum mengikat secara hukum (MoU, Lol dan lain-lain).
- 3) Kesepakatan harus disepakati oleh sebuah kontrak. Apabila kesepakatan tidak dilaksanakan maka para pihak tidak perlu membuat kontrak karena sudah terjadi wanprestasi awal.

b. Negosiasi Rancangan Kontrak

c. Penandatanganan Kontrak

d. Pelaksanaan Kontrak

e. Sengketa Kontrak (bila ada)

- 1) Penyelesaian musyawarah, bila tidak dicapai baru kemudian melakukan langkah selanjutnya.
- 2) Penyelesaian melalui Forum Arbitrase atau Pengadilan

Umumnya, setiap kontrak perjanjian mempunyai anatomi sebagai berikut:

a. Pembukaan (*Preamble*)

Bagian ini terdiri dari Kata Pembukaan, Penyingkatan Judul Perjanjian, Tempat dan Tanggal Perjanjian, serta mengandung dua hal.

- 1) Komparisi atau suatu bagian dimana pihak-pihak yang melakukan kontrak disebutkan dan diwakili oleh pihak-pihak yang berhak. Di dalam komparisi ini, para pihak harus diwakili secara benar untuk menghindari terjadinya *disputes* di kemudian hari dan, jika diperlukan diisyaratkan adanya pembuatan konfirmasi bahwa yang bersangkutan dalam tahap pengesahan.

Fungsi Komparasi ini adalah sebagai berikut:

- a) Menjelaskan identitas para pihak yang membuat perjanjian
 - b) Dalam kedudukan apa yang bersangkutan bertindak
 - c) Berdasarkan apa kedudukannya tersebut
 - d) Bahwa ia cakap dan berwenang melakukan tindakan hukum yang disebut dalam akta
 - e) Orang tersebut mempunyai hak untuk melakukan tindakan hukum yang dinyatakan dalam akta
- 2) *Premise (whereas clause)* atau *recital*
- b. Badan kontrak, terdiri dari:
- 1) Definisi
 - 2) Substansi kontrak, yaitu maksud dari pihak melakukan kontrak, misalnya pemberian fasilitas berdasarkan mudharabah, ijarah atau IMBT
 - 3) Hak dan kewajiban khusus, yaitu hak dan kewajiban yang lahir tergantung dari jenis kontraknya
 - 4) Hak dan kewajiban umum, yaitu hak dan kewajiban yang mesti ada pada setiap kontrak pada umumnya, sehingga harus ditaati
 - 5) Pernyataan dan jaminan. Bagian ini merupakan dasar yang digunakan suatu pihak untuk melakukan prestasinya. Dalam hal perjanjian dengan badan hukum yang memuat pernyataan bahwa perusahaan tersebut harus sudah sah, sudah diberi hak dan wewenang oleh pihak perusahaan serta bank meminta jaminan pada debitur bahwa dengan penandatanganan kontrak ini tidak tergantung pada kontrak lain.

- 6) Pernyataan afirmatif (*affirmative covenants*) yaitu pernyataan yang menegaskan atau mengesahkan keadaan para pihak yang terlibat dalam perjanjian.
- 7) Pernyataan negatif (*negative covenants*) yaitu pernyataan yang berisi larangan-larangan. Misalnya nasabah tidak boleh melakukan hal-hal berikut:
 - a) Nasabah tidak boleh melakukan *merger* atau konsolidasi selama berhutang karena akan dikhawatirkan menimbulkan *disputes* tentang pihak-pihak yang akan menanggung utang setelah *merger*.
 - b) Dilarang menjual aset perusahaan yang akan mempengaruhi jalannya perusahaan
 - c) Melakukan pinjaman baru tanpa izin bank
 - d) Tidak menjaminkan aset perusahaan kecuali pada bank sendiri
 - e) Memberikan pembiayaan kepada anak perusahaan
 - f) Membagi *dividen*, sepanjang persetujuan dari bank
- 8) Pemenuhan prasyarat (*conditions precedent*)
- 9) Wanprestasi. Pada setiap kontrak, terdapat dasar-dasar tertentu untuk pemutusan perjanjian, tergantung dari tipe-tipe kontraknya. Sanksi-sanksi atas wanprestasi dapat berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian atau peralihan resiko
- 10) Pemutusan. Dengan dasar wanprestasi tersebut, bank dapat melakukan pemutusan. Akan tetapi, pada umumnya, pemutusan ini sendiri sulit dilakukan. Sebagai solusinya bank biasanya

memberikan bantuan manajemen kepada nasabah atau memotong utang yang seharusnya dibayar

11) Pilihan hukum. Perjanjian ini tunduk kepada hukum Republik Indonesia. Jika berkaitan dengan transaksi syariah, ketentuan-ketentuan syariah harus dicantumkan secara jelas dalam pasal-pasal perjanjian. Bukan dengan mencantumkan kalimat "Perjanjian ini tunduk kepada hukum Republik Indonesia dan hukum syariah"

12) Pilihan yuridiksi, yakni memilih badan arbitrase atau pengadilan untuk menyelesaikan perselisihan jika muncul di kemudian hari. Kontrak tidak boleh menunjuk lembaga arbitrase dan pengadilan secara bersamaan

13) Penyelesaian perjanjian

c. Penutup. Bagian ini terdiri dari dua hal sebagai berikut:

- 1) *Testimonium Clause* dan
- 2) Tanda Tangan (*Attestation*)

3. Pengertian Jaminan

Di dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah digunakan istilah agunan untuk memaknai suatu jaminan, yaitu

"Jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas".

Menurut aturan hukum positif, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur yang diserahkan oleh debitur untuk menimbulkan keyakinan dan menjamin bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁴¹

Adapun unsur-unsur jaminan yang baik antara lain:

- a. Nilai jaminan dapat mengcover risiko kepada kreditur (bank)
- b. Wujud jaminan ini dapat dinilai dengan uang atau mudah ditentukan dinominalnya.
- c. Mudah untuk dieksekusi.
- d. Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditur dengan debitur sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian jaminan baru timbul setelah adanya perjanjian pokok, seperti perjanjian hutang-piutang. Sifat perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan atau ikutan dari perjanjian pokok.

Jaminan dalam hukum positif mempunyai kedudukan sebagai pemberi kepastian hukum kepada kreditur atas pengembalian modal yang ia berikan kepada debitur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutang debitur. Nilai benda jaminan harus lebih tinggi dari jumlah modal berikut bunga yang diberikan oleh kreditur dengan harapan ketika terjadi wanprestasi maka jaminan itu dapat menutup pinjaman dan bunga yang kreditur berikan.⁴²

⁴¹ Hartono Hadisoeparto, *Op.Cit*, hlm 50

⁴² Salim HS, *Op.Cit*, hlm 22

Jaminan dalam hukum positif dibedakan menjadi dua macam, yaitu⁴³:

- a. Jaminan yang bersifat kebendaan; jaminan kebendaan memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.

Macam-macam jaminan kebendaan yang masih berlaku adalah⁴⁴

- 1) Gadai
- 2) Jaminan fidusia
- 3) Hak tanggungan
- 4) Hipotek atas kapal laut

- b. Jaminan yang bersifat perorangan; jaminan perorang tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang melalui orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Istilah jaminan perorangan berasal dari kata *borgtocht*. Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang kreditur dengan seorang pihak ketiga yang untuk menjamin dipenuhinya kewajiban debitur⁴⁵.

Jaminan perorangan dapat dibagi menjadi tiga macam:

- 1) *Borgtocht* (penanggungan utang)
- 2) Tanggung menanggung
- 3) Perjanjian Garansi (pasal 1316 KUHPerdara) yaitu bertanggung jawab guna kepentingan pihak ketiga.

⁴³ Ibid, hlm.29-30

⁴⁴ Ibid, hlm.28-29

⁴⁵ Ibid, hlm.23

Penanggungan hutang adalah suatu perjanjian, dimana pihak ketiga, demi kepentingan kreditur mengikrarkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhinya (Pasal 1820 KUHPerdara). Ada tiga pihak yang terkait dengan penanggung hutang, yaitu kreditur, debitur dan pihak ketiga sebagai penanggung.

Sifat perjanjian penanggungan hutang adalah bersifat *accessoir* (tambahan), sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit meminjam uang antara kreditur dan debitur.

Prinsipnya, penanggung hutang tidak wajib membayar hutang debitur kepada kreditur, kecuali jika debitur lalai membayar hutangnya, untuk membayar hutang debitur tersebut, maka barang kepunyaan debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi hutangnya (Pasal 1831 KUHPerdara). Apabila penanggung telah membayar hutang debitur kepada kreditur, maka penanggung berhak menuntut kepada debitur supaya membayar apa saja yang telah dilakukan dan dibayarkan oleh penanggung kepada kreditur. Pihak penanggung berhak pula untuk menuntut pokok dan bunga, serta penggantian biaya kerugian dan bunga.

Pasal 1381 KUHPerdara menentukan 10 (sepuluh) cara berakhirnya perjanjian penanggungan hutang, yaitu: pembayaran; penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; pembaruan hutang; musnahnya barang yang terhutang; kebatalan atau pembatalan; dan berlakunya syarat pembatalan.

4. Jaminan menurut Hukum Islam

Berbeda dengan pengaturan dalam hukum positif, menurut pendapat Wahbah al-Zuhayli dalam Fiqih mengenai masalah jaminan terdapat/dikenal dua bentuk akad yang bisa menjadi dasar dalam landasan masalah jaminan yaitu akad *kafalah/Dhomman* dan akad *rahn*. Keduanya adalah akad *al-Istitsaq* (untuk menimbulkan kepercayaan). Berikut adalah uraian lebih lanjut mengenai dua bentuk akad tersebut.⁴⁶

a. *Kafalah/Dhomman*

Kafalah menurut bahasa berarti mengumpulkan, menanggung atau menjamin. Secara terminologi adalah mengumpulkan tanggung jawab penjamin dengan tanggung jawab orang yang dijamin dalam masalah hak atau hutang, sehingga hak atau hutang itu menjadi tanggung jawab penjamin.

Mayoritas ulama mendefinisikan *kafalah* adalah: “Mengumpulkan tanggung jawab penjamin dengan tanggung jawab orang yang dijamin dalam masalah tuntutan atas jiwa atau hutang atau hak, sehingga hak tanggung jawab dengan tanggung jawab lainnya dalam hal tuntutan secara mutlak, baik berkaitan dengan jiwa, hutang dan harta”.

Perbedaan definisi ini terlihat dalam persoalan objek tanggung jawab tersebut. Ulama fiqih Mazhab Hanafi mengemukakan bahwa objek *kafalah* tidak hanya menyangkut harta, melainkan juga menyangkut masalah jiwa, hutang dan harta, sedangkan Jumhur

⁴⁶Dewi Nurul Musjtari, *Op.Cit*, hlm. 95 - 96

Ulama menyatakan bahwa objek *kafalah* tersebut berkaitan dengan harta, seperti dalam masalah hutang-piutang. Jadi dengan demikian, definisi Ulama Mazhab Hanafi lebih umum objeknya dibandingkan dengan definisi mayoritas Ulama.

Menurut pendapat Wahbah al-Zuhayli, terdapat tiga macam/bentuk *kafalah* yaitu:⁴⁷

- 1) *Kafalah bi Nafs*; yaitu pemberian jaminan atas jiwa (seperti menghadirkan orang pada tempat yang telah ditentukan). Jaminan dalam menghadirkan seseorang di tempat tertentu, misalnya A menjamin menghadirkan B yang sedang dalam perkara ke muka pengadilan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan. Sebagai contoh, dalam praktik perbankan untuk bentuk *kafalah bi al-nafs* misalnya seorang nasabah pembiayaan yang mendapat pembiayaan dengan jaminan nama baik dan ketokohan seseorang atau pemuka masyarakat. Walaupun bank secara fisik tidak memegang jaminan barang apapun, namun bank berharap tokoh tersebut dapat mengusahakan pembayaran ketika nasabah pembiayaan yang dibiayai mengalami kesulitan.
- 2) *Kafalah bi al-Dain*; menjamin untuk membayar utang. Jaminan atas hutang seseorang, misalnya A menjamin hutang B kepada C, maka C boleh menagih piutangnya kepada A atau kepada B.
- 3) *Kafalah bi al-'Ain*; menjamin untuk mengadakan barang. Jaminan dalam pengadaan barang, misalnya A menjamin

⁴⁷ Wahbah al-Zuhayli, 1989, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*, (Damaskus : Daar al-Fikr), hlm.792-793

mengembalikan barang yang dipinjam oleh B dari C. apabila B tidak mengembalikan barang itu kepada C, maka A wajib mengembalikannya kepada C.

Berdasarkan pengertian di atas diketahui bahwa *dhomman/kafalah* dapat dan boleh diterapkan dalam berbagai bidang dalam lapangan *muamalah*, menyangkut jaminan atas harta benda dan jiwa manusia.

Dasar hukum diperbolehkannya *Dhomman/kafalah* adalah:

- 1) Firman Allah SWT adalah “Penyeru-penyeru itu berkata: “Kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan Aku menjamin terhadapnya.” (QS Yusuf: 72).
- 2) Hadits Rasulullah Muhammad SAW: dari Sahabat Salmah bin al-Akwa’, ia berkata: “Ketika kami berada di hadapan Rasulullah SAW, sekelompok orang membawa jenazah seseorang itu ke hadapan Rasulullah SAW. Mereka berkata kepada beliau: “Wahai Rasulullah, sholatkanlah jenazah ini!” beliau bertanya: “Apakah beliau meninggalkan harta benda?” Mereka menjawab, “Tidak”. Beliau mengatakan lagi, “Apakah ia meninggalkan hutang?”. Mereka menjawab: “Ya, hutangnya tiga dinar”. Beliau berkata, “Sholatkanlah temanmu ini”. Abu Qatadah berkata, “Sholatkanlah ia Wahai Rasulullah, dan utangnya itu saya jamin.” Kemudian Rasulullah melakukan sholat atas jenazah itu. (HR Ahmad ibn Hambal, al-Bukhori dan an-Nasa’i).

3) Landasan Hukum Positif Indonesia.⁴⁸

Kafalah dalam tataran teknis diatur dalam beberapa ketentuan Pasal 36 huruf c point ketiga PBI Nomor 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yang intinya mengatakan bahwa bank wajib menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian dalam kegiatan usahanya yang meliputi melakukan pemberian jasa pelayanan perbankan berdasarkan akad *kafalah*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No.11/DSN-MUI/IV/2000, disebutkan mengenai rukun dan syarat *kafalah* adalah:

a) Rukun *Kafalah*

Bagi *Kafil*/Pemberi Jaminan/Penjamin/Guarantor

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 11/DSN-MUI/IV/2000:

- 1) Baligh dan berakal sehat
- 2) Berhak penuh untuk melakukan tindakan hukum dalam urusan hartanya dan rela dengan tanggungan *kafalah* tersebut.

Bagi *Makful Bih* (sesuatu yang dijadikan sebagai jaminan atau setiap hak yang boleh diwakilkan kepada orang lain atau hutang (harta) yang dijaminkan/objek).

⁴⁸ Abdul Ghofur Anshori, 2008, *Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan, Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar), hlm.151

Berdasarkan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.11/DSN-MUI/IV/2000:

- 1) Merupakan tanggungan pihak/orang yang berhutang baik berupa uang, benda maupun pekerjaan;
- 2) Bisa dilaksanakan oleh penjamin;
- 3) Harus merupakan piutang mengikat yang tidak mungkin dihapus kecuali setelah dibayar atau dibebaskan;
- 4) Harus jelas nilai, jumlah dan spesifikasinya;
- 5) Tidak bertentangan dengan syariah

Bagi *Makful Anhu* (yang meminta jaminan/orang yang dituntut dengan harta/nasabah).

Berdasarkan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional No.11/DSN-MUI/IV/2000:

- 1) Sanggup menyerahkan tanggungannya kepada penjamin;
- 2) Dikenal oleh penjamin

Bagi *Makful Lahu* (orang yang menerima surat jaminan dan *Kafil*)

Berdasarkan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional No.11/DSN-MUI/IV/2000:

- 1) Diketahui identitasnya;
- 2) Dapat hadir pada waktu akad atau memberikan kuasa;
- 3) Berakal sehat

b) Syarat-syarat *Kafalah*

Bagi *Kafil* (penjamin atas kewajiban *Makful Anhu*)

- 1) *Kafil* akan mengeluarkan Bank Garansi apabila diminta dengan izin yang sah dari *Makful Anhu* (nasabah);
- 2) Ketika *Kafil* meminta menjamin ulang nasabah, maka jaminan itu atas nama nasabah;
- 3) *Kafil* tidak mempunyai hutang kepada nasabah;
- 4) Mampu melunasi kewajiban nasabah;
- 5) Orang yang ditanggung tidak bebas tanggung jawab, kecuali tanggung jawab penjaminnya jelas. Jika orang yang ditanggung bebas tanggung jawabnya, maka bebas pula tanggung jawab penjaminnya;
- 6) *Kafil* diizinkan memberikan jaminan lebih dari satu pihak dan diperbolehkan sebagai penjamin kedua dari nasabah yang sama dan juga dalam usaha yang sama;
- 7) Jika dalam pertanggungan berupa, lalu orang yang ditanggungnya meninggal dunia, maka *Kafil* bertanggung jawab dalam harta tersebut;
- 8) Diperbolehkan memberi persyaratan khusus kepada nasabah untuk menitipkan hartanya.

Bagi *Makful Anhu* (nasabah atau nama yang dijamin oleh *Kafil* dan disebut dalam surat jaminan)

- 1) Dikenal secara baik oleh *Kafil* dan mempunyai reputasi yang baik sebelumnya;

- 2) Mempunyai kemampuan untuk membayar dan menyerahkan hutangnya ke *Kafil*;
- 3) Tidak ada jaminan, kecuali ada hak atau yang akan timbul seperti akad upah;
- 4) Nasabah diperbolehkan meminta lebih dari satu *Kafil* (orang yang menjaminnya).

Bagi *Makful Lahu* (penerima surat jaminan)

- 1) Mempunyai hubungan yang jelas dengan *Makful Anhu*;
- 2) Mempunyai hak untuk menagih kewajiban yang telah dilalaikan oleh *Makful Anhu* kepada *Kafil*.

Bagi *Makful Bih* (sesuatu yang dijadikan jaminan)

- 1) Jumlah hutang dan jatuh tempo hutang harus jelas dan benar;
- 2) Bersifat mengikat dan tidak dapat digugurkan kecuali dengan cara membayarnya atau terjadinya penguguran hak yang dilakukan oleh pemilik hak;
- 3) Ketika *Makful Anhu* mengalami cidera janji dengan *Makful Lahu*, maka pihak *Kafil* diperbolehkan meminta komisi. Besar komisi sesuai dengan kesepakatan bersama.

Ijma' kaum muslimin juga memperbolehkan *kafalah* dalam bidang muamalah, karena *kafalah* diperlukan dalam waktu-waktu tertentu.

b. *Rahn*

Sutan Remy Sjahdeini⁴⁹ dalam bukunya menuliskan beberapa definisi tentang *Rahn*, yaitu secara harfiah *rahn* berarti tetap, kekal dan jaminan. *Rahn* dalam istilah hukum positif Indonesia adalah apa yang disebut dengan barang jaminan, agunan, runguhan, cagar, atau cagaran, tanggungan.

Rahn merupakan perjanjian penyerahan barang untuk menjadi agunan dari fasilitas pembiayaan yang diberikan. Ada beberapa definisi yang dikemukakan oleh ulama fiqih. Ulama Mazhab Maliki mendefinisikan *rahn* sebagai harta yang oleh pemiliknya dijadikan jaminan utang yang sifatnya mengikat. Ulama Mazhab Hanafi mendefinisikan *rahn* dengan, “menjadikan barang sebagai jaminan terhadap hak tersebut, baik seluruhnya maupun sebagian”, sedangkan Ulama Mazhab Syafi’I dan Mazhab Hambali mendefinisikan *rahn* dalam arti akad, yaitu “menjadikan barang sebagai jaminan utang yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya.

Rahn di tangan pemberi hutang hanya berfungsi sebagai penjamin utang debitur. Jaminan itu baru bisa dijual apabila dalam waktu yang disetujui oleh kedua pihak, hutang debitur tidak bisa dilunasi. Oleh sebab itu, hak kreditur hanya terkait dengan barang jaminan, apabila debitur tidak mampu melunasi hutang-hutangnya.

⁴⁹ Sutan Remy Sjahdeni, 2005, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta : PT Kreatama), hlm.75

Rahn diperbolehkan berdasarkan al-Qur'an dan Sunah. Dalam surat al-Baqarah ayat 282 dan 283. Dan dalam Hadits dikatakan bahwa Rasul SAW membeli makanan dari seorang Yahudi yang menjadikan baju besinya sebagai barang jaminan (HR. Muslim dari Sayyidah 'Aisyah binti Abu Bakar RA)

Sementara itu di dalam hukum positif di Indonesia, tataran teknis *Rahn* diatur dalam ketentuan Pasal 36 huruf c poin keempat PBI No.6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, yang intinya mengatakan bahwa bank wajib menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan usaha yang meliputi pemberian jasa pelayanan perbankan berdasarkan akad *Rahn*. Hukum *Rahn* adalah diperbolehkan menurut kesepakatan ahli fiqih.

Berdasarkan prinsip-prinsip *rahn* di atas akad *rahn* diperbolehkan karena banyak kemashlahatannya yang terkandung di dalamnya dalam rangka hubungan antar sesama manusia. Untuk itu prinsip *rahn* ini dapat diterapkan di Lembaga Keuangan Syariah.

Dalam menerapkan *rahn* sebagai produk, terdapat risiko dan manfaat yang mungkin timbul bagi bank, yaitu: risiko tak terbayarkannya utang nasabah dan risiko penurunan nilai aset yang ditahan atau rusak. Sedangkan manfaatnya bagi bank adalah menambah diversifikasi produk dan *fee base income* dari biaya penitipan dan pemeliharaan barang yang digunakan melalui akad *ijarah*.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan⁵⁰

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur lain.

2. Dasar Hukum

Dasar hukum hak tanggungan adalah Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

3. Objek Hak Tanggungan

Benda yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan dapat berupa tanah dan benda atau hasil karya yang terkait dengan tanah. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah tanah dengan status: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai di atas Tanah Negara dan Hak Tanah Pengelolaan.

4. Pemberian Hak Tanggungan

Agar pembebasan Hak Tanggungan dapat diakui secara hukum dan mengikat bagi para pihak maka pemberiannya harus melalui tiga fase:

- a. Pembuatan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang di dalamnya terdapat janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan kredit;

⁵⁰ Rachmadi Usman, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika), hlm. 329-482

- b. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang menunjuk pada perjanjian pokok di hadapan Pejabat Pembuatn Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya mencakup tempat di mana hak atas tanah berada;
 - c. Pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan (BPN), pendaftaran merupakan syarat mutlak lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.
5. Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT)

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT diperkenankan menggunakan SKMHT.
6. Jangka Waktu SKMHT

Mengenai jangka waktu SKMTH, Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah membedakannya berdasarkan status hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan dan jenis kredit yang diberikan, yaitu sebagai berikut:

 - a. SKMHT untuk objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang sudah terdaftar jangka waktunya 1 (satu) bulan setelah diberikan;
 - b. SKMHT untuk kredit tertentu yaitu Kredit Usaha Kecil (KUK), Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan kredit produktif dengan plafon tidak melebihi Rp 50 juta jangka waktu ditetapkannya sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

- c. SKMHT untuk hak atas tanah yang sudah belum terdaftar (eks tanah adat atau konversi hak lama) jangka waktunya 3 (tiga) bulan setelah diberikan;

7. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara:

- a) Melalui penjualan di bawah tangan. Penjualan di bawah tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan jika cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah melewati 1 bulan sejak diumumkan dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- b) Melalui kekuatan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Eksekusi objek Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial dengan cara mengajukan permohonan fiat eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Negeri untuk Bank Konvensional dan Pengadilan Agama bagi Bank Syariah.
- c) Melalui kekuasaan penerima Hak Tanggungan sendiri (*parate*) eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT). Eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri (*parate* eksekusi) dengan cara mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

8. Hapusnya Hak Tanggungan

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a) Hapusnya atau lunasnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- b) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
- c) Pembersihan sisa nilai Hak Tanggungan yang membebani objek Hak Tanggungan yang dijual dalam pelelangan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri/Agama
- d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

C. Pola Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Perbankan Syariah

Hubungan hukum antara nasabah dengan Lembaga Keuangan Syariah akan berjalan baik dan lancar jika para pihak mentaati apa yang telah mereka sepakati dalam akad yang mereka buat. Namun jika salah satu pihak lalai atau melakukan kesalahan dalam pemenuhan kewajibannya maka pelaksanaan akad akan mengalami hambatan bahkan dimungkinkan mengalami kemacetan.

Pembiayaan Bermasalah adalah “Suatu kondisi Pembiayaan, dimana ada suatu penyimpangan utama dalam pembayaran kembali pembiayaan yang menyebabkan kelambatan dalam pengembalian, atau diperlukan tindakan yuridis dalam pengembalian atau kemungkinan *potential loss*.”

Atau dengan kata lain, pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang berada pada *Collectibility*: Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan dan Macet.

Secara garis besar penyebab terjadinya permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan akad adalah:⁵¹

1. Adanya wanprestasi (*default*)
2. Keadaan memaksa (*force majeure*)
3. Perbuatan melawan hukum

Perbedaan dari ketiga hal tersebut adalah :

1. Wanprestasi adalah suatu keadaan ketika debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya karena kesalahan dan si debitur telah ditegur.

Bentuk wanprestasi dikelompokkan menjadi lima kategori, yaitu:

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasinya
- b. Debitur memenuhi sebagian prestasi
- c. Debitur terlambat di dalam melakukan prestasinya
- d. Debitur keliru dalam melaksanakan prestasinya
- e. Debitur melaksanakan sesuatu yang dilarang di akad

Dalam pelaksanaan akad pada praktik perbankan syariah, permasalahan yang sering muncul antara lain:

- a. Komplain tidak sesuai dengan penawaran
- b. Komplain tidak sesuai spesifikasinya
- c. Komplain tidak sesuai dengan waktunya
- d. Komplain tidak sesuai dengan aturan main yang diperjanjikan
- e. Komplain dengan layanan dan alur birokrasi yang tidak masuk dalam draft akad
- f. Komplain dengan lambatnya proses kerja.

⁵¹Dewi Nurul Musjtari, *Op.Cit*, hlm.186-187

2. Keadaan memaksa (*force majeure*) adalah suatu keadaan ketika debitur tidak dapat memenuhi atau melaksanakan prestasinya karena suatu keadaan di luar kemampuan manusia. Dalam praktik akad, permasalahan yang sering muncul adalah adanya bencana alam seperti banjir, tanah longsor, gempa bumi, angin puting beliung, kebakaran dan peristiwa lainnya yang menyebabkan tujuan akad tidak dapat tercapai sesuai dengan tujuannya.

3. Perbuatan melanggar hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pelaksanaan akad yang tidak sesuai dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dalam hal terdapat permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan akad, dalam praktik perbankan syariah maka para pihak akan mencari penyelesaian terhadap permasalahan yang dihadapinya. Secara garis besar upaya penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan akad disebut juga dengan penanganan permasalahan yang dikelompokkan dalam 2 tahapan yaitu upaya penyelamatan dan upaya penyelesaian.

Tahap pertama, disebut dengan upaya penyelamatan dalam tahapan ini cenderung dan lebih terfokus pada upaya tercapainya pembiayaan kembali pembiayaan dengan semestinya dengan cara *cash collection*, *rescheduling*, *reconditioning* atau *restructuring* atau yang dikenal pula dengan tahapan pemenuhan atas prestasinya. Tahap kedua penyelesaian pembiayaan cenderung terfokus pada tindakan untuk mengupayakan pembayaran kembali pembiayaan dengan mengeksekusi agunan, baik dengan melakukan

pencairan *cash collateral*, penagihan kepada penjamin, pengambilalihan agunan oleh bank sendiri, penjualan secara sukarela atau penjualan agunan melalui lelang.

1. **Penggolongan Kolektabilitas Pembiayaan**⁵²

Ketidaklancaran nasabah membayar angsuran pokok maupun bagi hasil pembiayaan menyebabkan adanya kolektabilitas pembiayaan. Secara umum, kolektabilitas pembiayaan dikategorikan menjadi lima macam, yaitu:

- a. Lancar atau kolektabilitas 1
- b. Kurang lancar atau kolektabilitas 2
- c. Diragukan atau kolektabilitas 3
- d. Perhatian khusus atau kolektabilitas 4
- e. Macet atau kolektabilitas 5

Proses penanganan pembiayaan dilakukan sesuai dengan kolektabilitas pembiayaan sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan lancar
 - a) Pemantauan usaha nasabah
 - b) Pembinaan anggota dengan pelatihan-pelatihan
- 2) Pembiayaan potensial bermasalah, dilakukan dengan cara:
 - a) Pembinaan anggota
 - b) Pemberitahuan dengan surat teguran
 - c) Kunjungan lapangan oleh bagian pembiayaan kepada nasabah

⁵² Dewi Nurul Musjtari, *Op. Cit*, hlm.186-187

- d) Usaha preventif dengan penanganan *rescheduling* (penjadwalan ulang) atau bisa juga dengan *reconditioning* (memperkecil margin keuntungan/bagi hasil)
- 3) Pembiayaan kurang lancar, dilakukan dengan cara:
 - a) Membuat surat teguran atau peringatan
 - b) Kunjungan lapangan oleh bagian pembiayaan kepada nasabah dengan lebih sungguh-sungguh
 - c) Upaya penyehatan dengan penanganan *rescheduling* (penjadwalan ulang) atau bisa juga dengan *reconditioning* (memperkecil margin keuntungan/bagi hasil)
 - 4) Pembiayaan diragukan atau macet dilakukan dengan cara:
 - a) Dilakukan *resheduling*, yaitu menjadwal kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran
 - b) Dilakukan *reconditioning*, yaitu memperkecil marjin keuntungan atau bagi hasil usaha
 - c) Dilakukan pengalihan atau pembiayaan ulang dalam bentuk *al Qardhul Hasan*
 - d) Penyitaan barang jaminan pembiayaan

2. Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah dan Macet⁵³

- a. Restrukturisasi Pembiayaan dan Tindakan Hukum yang Diperlukan
Untuk memperbaiki pembiayaan yang semula tergolong diragukan atau macet, bank melakukan tindakan penyelamatan pembiayaan, agar pembiayaan semula diragukan atau macet menjadi lancar lagi.

⁵³ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah, Op.Cit.* hlm.312-31

Bentuk penyelamatan pembiayaan tersebut dapat berupa:

- 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat pembiayaan yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya;
 - 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat pembiayaan yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo pembiayaan;
 - 3) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat pembiayaan yang menyangkut:
 - a) Penambahan dana bank dan/atau;
 - b) Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bagi hasil menjadi pokok pembiayaan baru, dan/atau:
 - c) Konversi seluruh atau sebagian dari pembiayaan menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan pembiayaan.
- b. Analisis Status Hukum Debitur/Pemberi Jaminan dan Usahanya
- Beberapa pertanyaan yang mungkin dapat membantu analisis aspek hukum dalam rangka restrukturisasi antara lain:
- 1) Apakah debitur adalah perorangan, badan hukum atau badan usaha yang bukan badan hukum

- 2) Siapakah yang berwenang melakukan tindakan hukum? Apakah dasar hukum bertindaknya? Sejauh mana ia memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum? Adakah fotokopi bukti diri yang masih berlaku?
 - 3) Adakah ia bersama orang lain atau memperoleh persetujuan dalam melakukan tindakannya? Mengapa ia harus memperoleh persetujuan istri? Apakah pemberi persetujuan turut tanda tangan akad pembiayaan atautkah dalam akta persetujuan tersendiri?
 - 4) Siapakah pengelola usaha debitur? Adakah hubungan istimewa? Fotokopi dokumen yang mendasarinya?
 - 5) Adakah kendala mengenai debitur sehubungan rencana restrukturisasi?
 - 6) Apakah itu? Bagaimana kemungkinan mengatasi kendala itu?
- c. Analisa Status Hukum Aset yang Dimiliki Pemberi Jaminan
- Pasal 131 KUHPerdara secara garis besar menegaskan bahwa seluruh harta kekayaan debitur, baik yang telah ada atau akan ada di kemudian hari menjadi jaminan atas utang yang diperbuatnya baik utang yang telah ada sekarang maupun utang yang akan ada di kemudian hari.
- d. Analisis Hukum: *Offering Letter*, Perjanjian Kredit dan Dokumen Restrukturisasi Lainnya
- Kelengkapan semua dokumen termasuk validitasnya, termasuk dokumen perizinan, perjanjian kredit, agunan dan pengikatannya harus di-*review* sebelum *restrukturisasi* dilakukan.

3. **Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dan Macet**⁵⁴

Penyelesaian piutang bermasalah dalam praktik perbankan syariah antara lain dilakukan dengan cara:

- a. Diselesaikan melalui internal lembaga dalam praktik diselesaikan oleh bagian *Account Officer/Remmedial*
- b. Diselesaikan melalui Mediasi Perbankan
- c. Diselesaikan melalui Arbitrase dan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)
- d. Diselesaikan melalui pengadilan dalam hal ini Pengadilan Agama (PA)

D. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi Jaminan

1. Pengertian Eksekusi⁵⁵

Menurut etimologi, eksekusi berasal dari bahasa Belanda “executive” yang berarti pelaksanaan putusan pengadilan. Pengertian yang sama juga dikemukakan oleh J.C.T Simorangkir dan Retno Wulan Susantio. Dengan demikian, pengertian eksekusi etimologi sama dengan pengertian menjalankan putusan.

Menurut terminologi hukum acara, eksekusi adalah “tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara. Eksekusi pada hakikatnya tidak lain adalah realisasi daripada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 190

⁵⁵ Retno Wulan Sutantio, 1997, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti), hlm. 10

2. Azas-Azas dan Bentuk Eksekusi⁵⁶

Eksekusi menganut azas-azas yang harus dipedomani oleh Pengadilan Agama yang meliputi:

- a. Putusan harus sudah berkekuatan hukum tetap;
- b. Putusan tidak dilaksanakan oleh Tergugat secara sukarela;
- c. Putusan bersifat kondemnatoir (menghukum pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi);
- d. Eksekusi berdasarkan perintah dan di bawah pimpinan ketua Pengadilan Agama.

Sedangkan bentuk pelaksanaan eksekusi terdiri dari 3 macam, yaitu:

- a. Eksekusi putusan yang menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang, eksekusi ini bersumber dari persengketaan perjanjian hutang piutang dan ganti rugi berdasarkan wanprestasi;
- b. Eksekusi yang menghukum seseorang untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu perbuatan yang dinilai dengan uang (Pasal. 259 R.Bg)
- c. Eksekusi riil atau pelaksanaan putusan secara nyata dalam bentuk penyerahan/pengosongan atau pembongkaran (Pasal. 1033 RV)

Eksekusi riil ini ada 2 macam, yaitu:

- a. Eksekusi riil sebagai pelaksanaan putusan secara nyata sesuai dengan amar putusan;
- b. Eksekusi riil yang menyertai penjualan lelang.

⁵⁶ Tarsi, 27 Juni 2014, *Eksekusi Antara Teori dan Praktik dalam Hukum Perdata*, <http://pa-stabat.net/> dikutip tanggal 10 Mei 2016

Dalam praktik Pengadilan Agama dikenal 2 macam eksekusi, yaitu:

- a. Eksekusi riil atau nyata sebagaimana diatur dalam Pasal 1033 RV, Pasal 218 ayat (2) R.Bg yang meliputi penyerahan, pengosongan, pembongkaran, pembagian, dan melakukan suatu perbuatan.
- b. Eksekusi pembayaran sejumlah uang melalui lelang atau *executorial ver koop*, sebagaimana termuat dalam pasal 215 R.Bg.

Eksekusi yang terakhir ini, dilakukan dengan menjual lelang barang-barang debitur atau juga dalam pembagian harta bila pembagian *in natura* (imbalan berupa barang) karena suatu sebab tidak dapat dilakukan, misalnya pembagian harta warisan dan harta bersama, berupa sebuah rumah, sebuah mobil dan lain-lain. Barang tersebut dijual dulu kemudian hasil penjualan itu dibagi sesuai dengan amar putusan Pengadilan Agama. Jika secara musyawarah ada yang tidak setuju dengan cara tersebut, maka pembagiannya dilaksanakan secara lelang di muka umum dan hasilnya dibagi sesuai dengan porsi yang ditentukan dalam putusan.

Bentuk eksekusi seperti ini adalah menjadi eksekusi pembayaran/pembagian sejumlah uang dan dengan peralihan bentuk eksekusi riil menjadi eksekusi pembayaran uang, kemacetan eksekusi dapat diatasi dengan mempergunakan tata cara eksekusi yang berlaku terhadap eksekusi pembayaran sejumlah uang yang diatur dalam pasal 208 R.Bg. Pemenuhan putusan sudah dapat dilaksanakan terhadap pihak yang kalah melalui eksekutorial *beslag* (sita eksekusi) yang dilanjutkan dengan penjualan lelang. Untuk pelaksanaan lelang dan syarat-syaratnya berdasarkan SK Menteri Keuangan yang dilakukan oleh Pemohon lelang,

dalam hal ini Pengadilan Agama kepada Kantor Lelang dengan melampirkan dokumen yang disyaratkan Menteri Keuangan.

Dokumen yang dilampirkan adalah:

- 1) Salinan putusan;
- 2) Salinan penetapan sita jaminan;
- 3) Salinan berita acara sita;
- 4) Salinan penetapan lelang;
- 5) Salinan surat pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan;
- 6) Perincian besarnya jumlah tagihan;
- 7) Bukti kepemilikan barang lelang;
- 8) Syarat-syarat khusus lelang;
- 9) Bukti pengumuman lelang.

Suatu hal yang merupakan catatan penting tentang lelang sebagai salah satu bagian dari cara eksekusi ialah mengenai kewenangan pelaksanaan lelang dalam rangka kelancaran eksekusi yang meliputi antara lain penentuan harga limit dan pembuatan berita acara lelang. Sementara itu Pengadilan Agama sebagai Pemohon lelang dapat menentukan syarat-syarat penawaran, menentukan pemenang lelang, menerima uang hasil penjualan lelang, dan menerima uang jaminan dalam hal pemenang lelang mengundurkan diri.

3. Tata Cara Eksekusi yang Menyertai Penjualan Lelang⁵⁷

Tata cara eksekusi riil yang dikaitkan dengan *executorial ver koop* (Pasal. 218 ayat (2) R.Bg) dengan tata cara eksekusi riil yang diatur Pasal 1033 RV dijadikan landasan menjalankan eksekusi riil dalam praktik peradilan. “Tata cara yang diatur dalam pasal-pasal dimaksud sudah dianggap sebagai aturan formal menjalankan eksekusi riil tentang pengosongan, pembongkaran, maupun melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

Dalam menjalankan eksekusi riil terhadap perkara-perkara yang menjadi kompetensi Pengadilan Agama dapat ditempuh tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Permohonan eksekusi dari pihak yang menang;
2. Penaksiran biaya eksekusi

Ketua Pengadilan Agama setelah menerima permohonan eksekusi dari pihak yang berkepentingan, maka segera memerintahkan meja satu untuk menaksir biaya eksekusi yang diperlukan dalam pelaksanaan eksekusi. Biaya yang diperlukan meliputi biaya pendaftaran eksekusi, biaya saksi-saksi, biaya pengamanan, dan lain-lain yang dianggap perlu.

3. Melaksanakan peringatan (*Aanmaning*).

Aanmaning dilakukan dengan melakukan pemanggilan terhadap pihak yang kalah engan menentukan hari, tanggal, dan jam persidangan dalam surat panggilan tersebut. Jika Termohon eksekusi hadir, maka ketua Pengadilan Agama memberikan peringatan/teguran supaya ia menjalankan putusan hakim dalam waktu 8 hari.

⁵⁷ *Ibid*

Apabila pihak yang kalah (Termohon eksekusi) tidak hadir, dengan ketidakhadirannya beralasan, maka pihak yang kalah itu harus dipanggil sekali lagi untuk *aanmaning* yang kedua kalinya. Jika setelah dipanggil ini, ia kembali tidak hadir dan ketidakhadirannya tidak beralasan, sementara panggilan dilakukan secara resmi dan patut, maka gugur haknya untuk dipanggil lagi. Setelah itu secara *ex officio*, ketua Pengadilan Agama dapat langsung mengeluarkan surat penetapan perintah eksekusi kepada panitera/juru sita.

Mengeluarkan surat perintah eksekusi. Apabila waktu *aanmaning* telah lewat, pihak yang kalah tidak mau menjalankan putusan, maka ketua pengadilan membuat penetapan dengan memerintahkan panitera/jurusita dengan dibantu 2 orang saksi untuk melaksanakan eksekusi sesuai dengan amar putusan dan pelaksanaan eksekusi dituangkan dalam berita acara eksekusi (Pasal. 209 ayat (4) R.Bg).

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Syarat dan Prosedur Eksekusi Jaminan pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung

Pembiayaan yang masih berlangsung dan apabila menunjukkan kondisi tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan atau adanya isyarat / tanda nasabah tidak dapat membayar kewajiban sesuai jadwal dan persyaratan yang telah ditetapkan, maka pembiayaan tersebut dapat dinyatakan memenuhi *Kriteria Pembiayaan Bermasalah*. Bila kondisi pembiayaan dalam kriteria bermasalah berlangsung berlarut-larut dan tidak juga menunjukkan tanda-tanda dapat diselesaikan, maka pembiayaan tersebut dapat masuk dalam *Kriteria Pembiayaan Macet*, yaitu pembiayaan yang sudah tidak dapat (sulit) ditagih lagi, bahkan cenderung tidak mungkin dapat dilakukan tindakan penyelamatan kembali. Untuk mengetahui atau menentukan kriteria pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan memperhatikan ketentuan dan peraturan yang ada dan berlaku, baik didasarkan ketentuan Bank Indonesia ataupun yang diatur khusus oleh intern PT Bank Muamalat Indonesia.

Dalam hal eksekusi jaminan tidak terlepas dari bagaimana PT Bank Muamalat Indonesia menyelesaikan permasalahan pembiayaan bermasalahnya. Aturan khusus tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah PT Bank Muamalat Indonesia terdapat pada :

1. Buku Pedoman Pembiayaan (BPP) dalam Buku-4: Prosedur Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (PUPBB)

2. Pedoman Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Nomor : REMD.II.071.2014 (P3B)

3. Prosedur Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Nomor : REMD.III.152.2014 (P4B)

Syarat untuk melakukan eksekusi jaminan pada PT Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Lampung adalah melakukan analisa sasaran strategi terhadap kriteria pembiayaan sehingga menghasilkan kesimpulan untuk memutuskan hubungan dengan nasabah apabila :

1. Prospek usaha tidak optimal dan merugi/tidak menguntungkan sehingga kemampuan membayar sudah tidak ada lagi.
2. Karakter nasabah tidak baik / tidak kooperatif (tidak mau membayar angsuran) / kabur / hilang (tidak diketahui keberadaannya).
3. Kualitas pembiayaan termasuk dalam kategori kolektibilitas III (Kurang Lancar), IV (Diragukan) dan V (macet). Kolektibilitas tersebut ditentukan apabila selama lima bulan berturut-turut (masuk bulan kelima angsuran telah jatuh tempo) nasabah sudah tidak lagi memenuhi pembayaran kewajibannya.
4. Telah dilakukan upaya maksimal terhadap nasabah yaitu berupa pemberitahuan melalui sms (*short message service*), penagihan melalui telepon, penagihan melalui kunjungan, surat pemberitahuan, surat teguran dan pemberian surat peringatan I, II dan III, secara bertahap hingga bulan ke-tujuh sehingga masuk dalam kolektibilitas Diragukan. Proses ini dilakukan oleh AM (*Account Manager*) Financing nasabah yang bersangkutan.

5. Upaya revitalisasi melalui empat cara yaitu: *Rescheduling* (penjadwalan ulang), *Restructuring* (penataan ulang), *Reconditioning* (persyaratan ulang) dan bantuan manajemen. Dilakukan melalui usulan dan persetujuan restrukturisasi serta realisasi restrukturisasi dilakukan apabila nasabah dapat kooperatif dan memiliki kemampuan membayar. Namun bila proses restrukturisasi tidak berhasil maka pelimpahan wewenang dari AM Financing diberikan kepada AM Remedial dengan penyelesaian melalui eksekusi/likuidasi jaminan, baik secara non litigasi maupun litigasi.⁵⁸

Penanganan eksekusi jaminan oleh PT Bank Muamalat Indonesia dilakukan oleh Account Manager Remedial (AM Remedial) dengan sebelumnya melengkapi prosedur sebagai berikut :⁵⁹

1. Manajemen cabang melakukan inventarisasi pembiayaan berdasarkan kualitas/penggolongan kolektibilitas dari masing-masing nasabah pembiayaan.
2. Manajemen cabang membuat Daftar Nasabah Pembiayaan Bermasalah, yaitu nasabah-nasabah pembiayaan yang digolongkan dalam kolektibilitas golongan III (Kurang Lancar) dan golongan IV (Diragukan) serta golongan V (Macet).
3. Berdasarkan daftar tersebut di atas, manajemen cabang mengalihkan pengelolaan nasabah pembiayaan bermasalah kepada *Account Manager Remedial* disertai Berita Acara pelimpahan pengelolaan nasabah bermasalah yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak.

⁵⁸ Prosedur Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P4B) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk, Nomor : REMD.III.152.2014, Juni 2014, *Persiapan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*, BAB II, hlm.7

⁵⁹ Buku Pedoman Pembiayaan (BPP) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk, Buku - 4 : Prosedur Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (PUPBB), Juli 2009, *Standar Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*, hlm.802

4. Berita acara pelimpahan pengelolaan nasabah bermasalah harus melampirkan :
 - a. Memorandum tentang pengalihan account tersebut dari pihak yang menyerahkan kepada yang menerima, dengan tembusan kepada Unit/Divisi/Grup Pengawasan dan Unit/Divisi/Grup *Compliance and Risk Management* sebagai tambahan informasi profil risiko.
 - b. Status report terakhir, serta hal-hal yang berkaitan dengan proses pembiayaan atau pemberian fasilitas Bank kepada nasabah pembiayaan.
 - c. Pengalihan tanggung jawab atas seluruh file-file pembiayaan yang dialihkan
 - d. Permasalahan-permasalahan yang ada dari masing-masing nasabah pembiayaan bermasalah.
 - e. Rincian upaya tindak lanjut yang telah dilakukan dalam rangka penyehatan pembiayaan bermasalah tersebut beserta hasilnya.
6. Dengan telah ditandatanganinya berita acara pelimpahan, maka tanggung jawab atas pengelolaan nasabah pembiayaan selanjutnya beralih kepada *Account Manager Remedial*.
7. Tembusan berita acara pelimpahan pengelolaan nasabah pembiayaan bermasalah masing-masing cabang wajib disampaikan ke pimpinan Unit/Divisi/Grup Remedial.

Tabel Prosedur Eksekusi PT Bank Muamalat Indonesia⁶⁰

P4b - Bab II Point 2,5																
PROSEDUR PELAKSANAAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH																
BABII											Tanggal Berlaku : Juni 2014					
PERSIAPAN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH											Status Dokumen : Revisi 2013					
											Bab/Halaman : II/7					
2.5.3 Segmentasi Micro And Small Medium Enterprise																
	Bulan ke-	L			DPK			KL			D			M		
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
SMS		x	x	x	x											
Penagihan melalui telepon			x	x	x											
Penagihan melalui kunjungan			x	x	x	x	x	x	x							
Surat Pemberitahuan			x													
Surat Teguran				x												
Surat Peringatan I					x											
Surat Peringatan II						x										
Surat Peringatan III							x									
Usulan dan Persetujuan Restrukturisasi			x	x	x	x	x	x	x	x	x					
Realisasi Restrukturisasi			x	x	x	x	x	x	x	x	x					
Surat Permintaan Penyelesaian melalui jaminan secara sukarela dengan opsi: SKJ atau Offsetting								x	x	x						
Surat Kuasa Memasarkan (SKM)								x	x	x						
Jual Jaminan dengan SKM								x	x	x	x	x	x	x		
Kesediaan Offsetting								x	x	x						
Persiapan Offsetting dan Pengosongan								x	x							
Usulan dan Persetujuan Offset								x	x							
Realisasi Offset									x							
Jual AYDA									x							
Surat Pemberitahuan penyelesaian melalui jaminan secara litigasi									x	x	x	x	x	x		
Usulan dan Persetujuan Litigasi									x	x	x	x	x	x		
Litigasi - PN + KPKNL										x	x	x	x	x		
Litigasi - KPKNL										x	x	x	x	x		
Keterangan:																
- Untuk penjualan jaminan tidak tertutup kemungkinan pada kolektabilitas lancar																
- Khusus pembiayaan Mikro, mengikuti tabel tahapan collection pada Prosedur Produk Mikro																
- Kolektabilitas : L (Lancar), DPK (Dibawah Pengawasan Khusus), K (Kurang Lancar), D (Diragukan), M (Macet)																
- Merah : Prosedur Eksekusi Jaminan Non Litigasi - Biru : Prosedur Eksekusi Jaminan dengan Litigasi																

⁶⁰ Prosedur Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P4B) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk, Nomor : REMD.III.152.2014, *Op.Cit.*

Tabel diatas mengambil contoh Prosedur eksekusi jaminan mengacu pada buku pedoman Prosedur Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P4B) PT Bank Muamalat Indonesia pada Pembiayaan *Segmentasi Micro and Small Medium Enterprise*. Adapun segmentasi pembiayaan pada Bank Muamalat dibagi menjadi 3 bagi, dua lainnya adalah Segmentasi *Consumer* dan Segmentasi *Commercial Corporate*. Prosedur yang digunakan untuk melakukan proses eksekusi jaminan bagi ketiga segmentasi Bank Muamalat kesemuanya sama, yang membedakan hanyalah dari bulan nasabah menunggak yang belum melaksanakan kewajibannya dan golongan kolektibilitas untuk memulai proses eksekusi jaminan tersebut.

Prosedur Pelaksanaan Eksekusi Jaminan pada Bank Muamalat sebagai berikut:⁶¹

1. Adapun langkah-langkah yang dilakukan oleh PT Bank Muamalat untuk memulai Eksekusi jaminan sesuai dengan prosedurnya dilakukan pada bulan kelima, apabila nasabah belum juga melaksanakan kewajibannya dan pembiayaannya telah digolongkan dalam kolektibilitas Kurang Lancar, adapun langkah-langkahnya adalah sebagai berikut :
 - a. Membuat Surat Permintaan Penyelesaian melalui jaminan secara sukarela dengan Opsi SKJ (Surat Kuasa Jual) atau *Offsetting*.
 - b. Surat Kuasa Memasarkan (SKM)
 - c. Jual Jaminan dengan SKM
 - d. Kesian Offseting
 - e. Persiapan Offseting dan Pengosongan

⁶¹ *Ibid*

- f. Usulan dan Persetujuan Offset
- g. Realisasi Offset
- h. Penjualan AYDA (Agunan Yang Diambil Alih)

Langkah diatas merupakan upaya Eksekusi melalui Jaminan yang dilakukan oleh Bank Muamalat sebagai tahap Non Litigasi hal ini sesuai dengan UUHT Tahun 1996 Pasal 20 ayat (2) dan (3) yaitu eksekusi di bawah tangan, maksudnya adalah penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, dengan cara ini diharapkan akan memperoleh harga tinggi. Adapun langkah yang ditempuh adalah :

- a. Melakukan pendekatan kepada nasabah tersebut ataupun kepada pemilik agunan agar bersedia membayar atau melunasi kewajibannya pada PT Bank Muamalat.
- b. Melakukan penekanan kepada nasabah atau pemilik agunan baik melalui pemberian surat pemberitahuan atau surat peringatan dan sebagainya yang bertujuan agar nasabah tersebut bersedia membayar atau melunasi kewajibannya pada PT Bank Muamalat.

Maksud dilakukan proses upaya penyelesaian dengan melalui cara non litigasi ini tidak lain adalah untuk dapat dipenuhinya pembayaran kewajiban oleh nasabah pada Bank Muamalat, dengan mengharapakan dari :

- a. Sumber-sumber pendapatan apa saja yang memungkinkan nasabah dapat melakukan pelunasan atau pembayaran kewajibannya, baik berasal dari meminta bantuan keluarganya atau dari kerabat atau relasinya, ataupun dengan melalui penjualan barang miliknya yang bukan menjadi agunan, dan sebagainya.

- b. Pelaksanaan penjualan barang yang menjadi agunan pembiayaan dengan maksud agar hasil penjualannya dapat dipergunakan sebagai pelunasan atau pembayaran kewajibannya pada PT Bank Muamalat.

Pelaksanaan setiap transaksi penjualan wajib memperlihatkan aturan dan ketentuan hukum yang berlaku untuk masing-masing jenis barang, untuk agunan berupa tanah dengan sertifikat wajib mengikuti UU Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Berkaitan Dengan Tanah Nomor 4 Tahun 1996 beserta Peraturannya, sedang untuk barang bergerak wajib mengikuti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku, dan lain sebagainya.

Kedudukan Bank Muamalat dalam penjualan agunan kepada pihak ketiga atau pihak lain dilaksanakan dengan perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:⁶²

- a. Kedudukan Bank Muamalat hanya sebagai pihak yang membantu mencarikan calon pembeli dan membantu kelancaran transaksi jual belinya serta tidak terlibat langsung atas pelaksanaan jual beli antara pemilik dan calon pembeli.
- b. Kedudukan Bank Muamalat yang bertindak selaku pemberian persetujuan secara diam-diam, dalam artian Bank selaku kreditur memiliki hak atas agunan (terikat dengan pengikatan jaminan) berkenan memberikan persetujuan untuk dijualnya barang tersebut dengan tanpa perlu diketahui pihak calon pembeli.

⁶² Buku – 4 : Prosedur Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (PUPBB), *Standar Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, Op.Cit*, hlm. 804

- c. Kedudukan Bank Muamalat hanya mengatur bagaimana uang hasil penjualan barang tidak jatuh langsung ke tangan pemilik barang akan tetapi disetor langsung pada Bank sebagai pelunasan hutang kewajibannya.
- d. Bank Muamalat berpegang pada prinsip tidak menjamah transaksi hukum jual beli yang terjadi sedang nasabah atau pemilik barang tidak menjamah uang, hal ini dimaksudkan guna menghindari tuntutan nasabah atau pemilik barang bahwa penjualan barang bukan karena kehendaknya dan adanya pemaksaan dari Bank.
- e. Pelaksanaan penjualan jual-beli wajib memperhatikan dan mengikuti peraturan dan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan masing-masing jenis barang.

Adapun penjualan agunan kepada pihak Bank Muamalat atau aparat yang ditunjuk (lebih dikenal istilah *Offset*) dilaksanakan dengan wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa *offset* hanya merupakan salah satu bentuk penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dilakukan melalui Non Litigasi dengan jalan menjual agunan yang sekaligus dibeli Bank Muamalat atau pejabat lain yang ditunjuk.
- b. Bahwa *offset* penjualan agunan dilaksanakan dengan maksud untuk menyelesaikan kewajiban nasabah di Bank Muamalat.
- c. Bahwa pelaksanaan jual beli wajib memperhatikan dan mengikuti peraturan dan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan masing-masing jenis barang, dan wajib melindungi posisi hukum bagi Bank Muamalat.

- d. Dasar hukum pembelian agunan oleh pihak Bank Muamalat sesuai dengan Undang Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, serta Anggaran Dasar Perseroan Bank Muamalat (khususnya kewenangan Direksi).⁶³

Prosedur *offset* atau pembelian agunan milik nasabah atau penjamin oleh pihak Bank Muamalat wajib memperhatikan hal-hal sebagaiberikut .⁶⁴

- a. Nilai harga pembelian agunan tidak diperbolehkan atau dilarang dengan mengacu atau mendasarkan terhadap nilai kewajiban / outstanding nasabah di Bank Muamalat.
- b. Pembelian agunan dapat dilaksanakan setelah dilakukan retaksasi jaminan, dan nilai pembelian barang setidaknya didasarkan pada nilai retaksasi Bank atau nilai likuidasi dan bukan didasarkan pada nilai pasar kecuali disetujui Komite Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah.
- c. Pembelian agunan dengan diberikannya Hak Opsi baru dapat dilakukan apabila disetujui Komite Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah.
- d. Pelaksanaan pembuatan akte jual beli dengan Hak Opsi wajib mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dilarang memberikan Hak Opsi dalam bentuk perjanjian “jual beli dengan hak membeli kembali” (*Koop En Verkoop Met Recht Van Wederingkoop*), hanya dimungkinkan pemberian Hak Opsi dalam bentuk “jual beli dengan diberi hak untuk membeli kembali” (*Koop En Verkoop Met Tot Terugkoop*) maksimal 3 bulan.

⁶³ *Ibid*

⁶⁴ *Ibid*

- e. Pembelian agunan baru dapat dilaksanakan apabila barang yang hendak dilakukan jual beli dengan Bank Muamalat atau pejabat yang ditunjuk telah benar-benar diserahkan secara sukarela oleh yang hendak menjual barang tersebut, demikian juga terhadap penguasaan barangnya harus benar-benar sudah tidak lagi digunakan atau dimanfaatkan oleh pihak yang hendak menjual barang tersebut, (jika berupa rumah tinggal wajib sebelumnya dikosongkan dan diserahkan kuncinya, sedang jika berupa kendaraan bermotor wajib diserahkan terlebih dahulu kepada Bank Muamalat), pengecualian terhadap hal ini dapat dilakukan sepanjang disetujui Komite Penyelesaian Pembiayaan
- f. Tidak diperkenankan menyampaikan informasi yang menyesatkan kepada pemilik barang yang hendak menjual barang tersebut, misalnya disampaikan bahwa perikatan jual-beli yang dibuat hanyalah bersifat administrasi semata, mengingat transaksi penjualan melalui offset tidak berbeda dengan jual-beli yang berlaku pada umumnya.
- g. Penjualan agunan yang telah dibeli Bank Muamalat (telah menjadi Agunan Yang Diambil Alih/AYDA), dapat dilakukan pembelian kembali oleh pemilik awal/pemilik asal apabila disetujui Komite Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah.
- h. Bahwa pelaksanaan pembelian agunan wajib memperhatikan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan masing-masing jenis agunan, dan wajib melindungi posisi hukum bagi Bank Muamalat.

- i. Khusus agunan yang dibeli oleh pihak ketiga (pejabat lain) yang ditunjuk dengan mengatas namakan sebagai pihak pembeli, maka harus dibuat: *Akta Jual beli antara pemilik agunan dengan pihak ketiga tersebut*, kemudian akte Kuasa Peralihan dari Aparat kepada Bank Muamalat serta akte pernyataan dari aparat bahwa agunan yang dibeli tersebut bukan miliknya namun milik Bank Muamalat, kesemuanya wajib dengan akte notariil.
2. Penyelesaian dengan cara litigasi adalah penyelesaian pembiayaan melalui jalur hukum yang dilakukan melalui pengadilan. Langkah ini baru dilaksanakan apabila langkah upaya non litigasi tidak dapat tercapai. Adapun prosedur eksekusi melalui jalur litigasi apabila dalam bulan keenam nasabah belum juga melaksanakan kewajibannya sehingga pembiayaannya digolongkan dalam kolektibilitas Kurang Lancar. Proses ini dilakukan apabila jaminan telah diikat Hak Tanggungan, sehingga bank mempunyai Hak *Preference* terhadap pelunasan pembiayaan yang bersumber pada jaminan. Tujuan utamanya untuk dapat dilaksanakan lelang terhadap jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan sehingga dapat melunasi kewajiban nasabah. Adapun prosedur yang digunakan adalah sebagai berikut :⁶⁵
 - a. Surat Pemberitahuan penyelesaian melalui jaminan secara litigasi. Sebelum dilakukan proses litigasi melalui pengadilan, perlu dilakukan pengecekan dan evaluasi yaitu:
 - 1) Dokumen surat-menyurat PT Bank Muamalat Indonesia (BMI) kepada nasabah, SPT, Surat peringatan dan surat nasabah kepada BMI.

⁶⁵ Prosedur Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P4B) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk, Nomor : REMD.III.152.2014, *Op.Cit*, hlm. 45

- 2) Dokumen perjanjian dan perjanjian Hak Tanggungan sehingga secara yuridis posisi bank menjadi lebih kuat
 - 3) Jatuh waktu fasilitas pembiayaan, karena proses litigasi hanya dapat dilakukan apabila fasilitas pembiayaan nasabah telah jatuh waktu.
- b. Mengajukan usulan dan meminta persetujuan Litigasi pada Komite Cabang yaitu : membuat UP (Usulan Pembiayaan) kepada Komite UP perihal persetujuan pemakaian pengacara dan biaya-biaya yang timbul serta memintakan rencana kerja dan *target date* penyelesaian perkara atas persetujuan Komite.
- c. Proses Litigasi melalui Pengadilan Agama (PA) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Dalam tabel masih tertera PN (Pengadilan Negeri), namun dari hasil wawancara dengan AM Remedial Bapak Handriyanto Agung⁶⁶ saat ini Bank Muamalat hanya boleh menggunakan Pengadilan Agama sebagai tempat beracara dalam menyelesaikan sengketa perbankan dikarenakan Bank Muamalat merujuk pada ketentuan Keputusan Mahkamah Konstitusi No.93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 bahwa khusus untuk perkara-perkara atau sengketa atau penetapan-penetapan yang berhubungan dengan Perbankan Syariah pengajuannya melalui Pengadilan Agama.

⁶⁶ Handriyanto Agung (Wawancara). Account Manager (AM) Remedial PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung. Tanggal 30 Mei 2016

Proses Eksekusi Jaminan ini memiliki beberapa tahapan :

- 1) Meminta Pengadilan Agama untuk melaksanakan eksekusi atas jaminan yang ada berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang membuat kutipan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”
- 2) Permohonan pelaksanaan eksekusi dimungkinkan karena dapat memuat irah-irah tersebut
- 3) Sertifikat Hak Tanggungan merupakan putusan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap sehingga dapat dimintakan pelaksanaan eksekusinya.

Prosedur Eksekusi Jaminan Melalui Pengadilan Agama dan KPKNL:⁶⁷

- 1) Bank Muamalat mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi jaminan ke Pengadilan Agama. Dokumen yang perlu dipersiapkan antara lain:
 - a) Permohonan eksekusi
 - b) Perjanjian pembiayaan
 - c) Sertifikat Hak Tanggungan & APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan)
 - d) Sertifikat Tanda Bukti Hak Milik
 - e) Surat Teguran, IMB (Izin Mendirikan Bangunan), dls.
- 2) Selanjutnya dokumen-dokumen tersebut diserahkan kepada Panitera Pengadilan Agama.

⁶⁷ Bachrum M Nasution, Training dan Paper Remedial PT Bank Muamalat Indonesia, *Pembiayaan Bermasalah Penyebab dan Cara Penyelesaian*, PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Lampung, hlm. 43-50

- 3) Dalam proses Sita Eksekusi ini, Juru Sita PA menyatakan penyitaan atas barang yang dijaminkan berdasarkan penetapan Ketua PA dan selanjutnya dibuat Berita Acara Penyitaan. Jangka waktu Sita Eksekusi adalah 8 (delapan) hari. Bila dalam jangka waktu ini nasabah tidak bersedia memenuhi kewajibannya, maka proses selanjutnya adalah pengajuan permohonan lelang.
 - 4) Permohonan lelang ditindaklanjuti oleh PA dengan dikeluarkannya Penetapan Lelang yang ditandatangani oleh Ketua PA.
 - 5) Lelang tersebut dilakukan oleh KPKNL bekerjasama dengan PA.
 - 6) Setelah pemenang ditunjuk, maka dilakukan pembayaran dimana hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk penyelesaian pembiayaan yang ada. Setelah itu pemenang lelang akan mendapatkan Risalah Lelang yang akan digunakan untuk melakukan Balik Nama ke BPN.
 - 7) Pengosongan terhadap objek lelang dilakukan apabila perlu dengan meminta bantuan Muspida setempat.
 - 8) Proses terakhir adalah Proses Balik Nama yang bisa diurus di BPN.
- d. Proses Litigasi melalui KPKNL.⁶⁸

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disingkat KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Pada hampir seluruh kasus eksekusi jaminan Hak Tanggungan pihak Bank Muamalat langsung melakukan eksekusi pada KPKNL untuk menghemat waktu, biaya dan hasil yang diperoleh

⁶⁸ Altop (Wawancara). Account Manager (AM) Remmedial PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung. Tanggal 30 Mei 2016

agar dapat efektif tanpa melalui proses yang tidak terlalu panjang. Dipilihnya KPKNL langsung tanpa melalui Pengadilan Agama (PA) dilakukan oleh Bank Muamalat dengan syarat apabila :

- 1) Tidak ada perlawanan hukum dari kreditur
- 2) Aset lelang dikuasai oleh debitur dan atau pihak ketiga
- 3) Pihak lain yang ingin membeli AYDA dari Bank Muamalat meminta kepastian hukum yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama terhadap Hak Tanggungan yang akan dimilikinya.

Adapun prosedur pengajuan eksekusi yang dilakukan ke KPKNL mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK/06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Bab IV Persiapan Lelang Bagian Kesatu Permohonan Lelang Pasal 11 ayat (1) berbunyi: “Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang”.

Pasal 11 ayat (2) berbunyi: “Dalam hal Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara, permohonan lelang diajukan melalui nota dinas yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Piutang Negara KPKNL dan disampaikan kepada Kepala KPKNL bersangkutan”.

Dari data yang telah diperoleh penulis menganalisa bahwa penilaian kelayakan penyelesaian pembiayaan bermasalah, merupakan fokus utama dan hal terpenting didalam sistem manajemen penyelesaian pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah yang akan diselesaikan harus memenuhi beberapa aspek

yang berkaitan yaitu: Kemampuan Membayar Kembali dan Prospek Usaha. Kelancaran pembayaran kembali pembiayaan bermasalah yang telah direvitalisasi melalui empat cara yaitu : *Rescheduling* (penjadwalan ulang), *Restructuring* (penataan ulang), *Reconditioning* (persyaratan ulang) dan bantuan manajemen, sangat tergantung kepada kemampuan bayar dan prospek usaha nasabah.

Adapun langkah penanganan pembiayaan melalui upaya penyelesaian merupakan langkah akhir dan dilaksanakan apabila ternyata upaya penyelamatan (*revitalisasi*) tidak berhasil atau sulit dilakukan. Penyelesaian dilakukan dengan mengupayakan penjualan asset nasabah dan/atau jaminan, yang dilakukan secara sukarela (*private selling*) atau secara paksa melalui eksekusi hipotik/hak tanggungan atau lelang. Dalam pelaksanaannya upaya penyelesaian dikelompokkan dalam dua langkah yang mendasar, yaitu melalui: Langkah Non Litigasi dan Langkah Litigasi. Tujuan penyelesaian pembiayaan adalah upaya menyelesaikan/melunasi pembiayaan.

Dasar pelaksanaan eksekusi jaminan (Sertifikat Hak Tanggungan) adalah akibat tidak dipenuhinya kewajiban nasabah (*wanprestasi*) atas fasilitas yang diterimanya dari bank berdasarkan perjanjian pembiayaan (*murabahah/musyarakah/mudharabah/ijarah*) dan atas kondisi *wanprestasi* tersebut, nasabah sudah diberitahu, ditegur dan atau diperingatkan. Namun secara itikad (*willingness*) maupun kemampuan bayar (*capacity*) tidak mungkin lagi diharapkan pembayaran kewajiban, disamping itu nasabah/pemilih jaminan juga tidak kooperatif untuk melakukan penyerahan jaminan secara sukarela dengan mekanisme *offsetting*.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan sebagai jalan terakhir setelah pembayaran kewajiban dari usaha dan sumber pengembalian lainnya (*first way out*) tidak dapat diharapkan dan upaya pembayaran kewajiban dari jaminan (*second way out*) secara sukarela (jual sendiri atau *offsetting*) tidak dapat dilaksanakan. Sebagai jalan terakhir tentu ada konsekuensi yang akan ditemukan, seperti proses yang butuh waktu, tenaga dan biaya.

Ketentuan tentang jenis eksekusi obyek hak tanggungan secara menyeluruh diatur dalam Pasal 20 UUHT Tahun 1996. Di dalam ketentuan tersebut diketahui bahwa BMI selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk melakukan penjualan terhadap obyek yang terpasang Hak Tanggungan melalui prosedur yang ditetapkan yaitu : eksekusi langsung (*parate eksekusi*), eksekusi dengan penetapan pengadilan berdasarkan titel eksekutorial, eksekusi dengan penjualan dibawah tangan, melalui penjelasan sebagai berikut :

1. Eksekusi Langsung (*parate eksekusi*) – vide pasal 6 UUHT jo Pasal 20 ayat (1) UUHT

BMI mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dilakukan dengan bekerjasama pada Balai Lelang Swasta dalam hal ini KPKNL untuk melaksanakan proses lelang. Merujuk ketentuan pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang : “Kepala KPKNL atau pejabat Lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan sudah lengkap, telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”.

Adapun dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses tersebut adalah :

- a. Perjanjian pembiayaan
- b. Sertipikat Buku Tanah yang menjadi agunan pembiayaan
- c. Sertipikat Hak Tanggungan
- d. Rincian Outstanding kewajiban dan tunggakan
- e. Surat Peringatan Pertama sampai Kedua dengan Surat Peringatan Ketiga atas tunggakan yang terjadi dan memuat peringatan kepada nasabah untuk membayar kewajiban yang tertunggak sekaligus klausula “bahwa bila peringatan terakhir tidak diindahkan, bank akan mengambil langkah eksekusi jaminan.”

Bapak Agung Setiawan menerangkan semua surat dan korespondensi dikirimkan dan tercatat yang memuat bukti serah terima oleh nasabah. Apabila pemilik jaminan adalah pihak ketiga, maka surat juga ditembuskan dan dikirimkan kepada pemilik jaminan sebagai penjamin nasabah.⁶⁹

2. Eksekusi dengan Penetapan Pengadilan (fiat eksekusi) – vide Pasal 14 ayat (2) jo Pasal 20 ayat (2) UUHT

Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sehingga pemegang hak tanggungan dapat menjual atas kekuasaan sendiri (tanpa perlu persetujuan dari pemilik hak atas tanah atau pemberi fidusia) melalui suatu penjualan di muka umum (lelang). Meski kekuatan eksekutorial sudah melekat pada sertifikat hak tanggungan, dalam praktek hak eksekusi tersebut tidak serta merta dapat dijalankan oleh

⁶⁹ Agung Setiawan (Wawancara). Staf Unit Support Pembiayaan (USP) PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung. Tanggal 30 Mei 2016

pemegang hak tanggungan. Masih dibutuhkan *fiat* (persetujuan) eksekusi dari Ketua Pengadilan dalam bentuk penetapan.

BMI dapat mengajukan eksekusi (*fiat eksekusi*) melalui Pengadilan Agama merujuk pada ketentuan dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu :

- 1) Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi, yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.
- 2) Terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan Titel Eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan *Fiat Eksekusi*.
- 3) Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama.

Dipilihnya Pengadilan Agama juga sejalan dengan Keputusan Mahkamah Konstitusi No.93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013.

Dalam keterangan dengan Bapak Handriyanto Agung menyatakan pada prakteknya pelaksanaan eksekusi melalui penetapan pengadilan membutuhkan waktu dan biaya, seharusnya permohonan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan diajukan secara sekaligus untuk seluruh proses permohonan penetapan eksekusi, permohonan sita jaminan (eksekutorial beslag) dan permohonan pelaksanaan lelang. Namun dalam praktik permohonan diajukan secara parsial, masing-masing untuk penetapan eksekusi, peletakan sita eksekusi dan pelaksanaan lelang yang setiap permohonan tentu harus di ikuti dengan pembayaran biaya. Sebagian besar biaya yang dibayarkan tidak didukung dengan kwitansi tanda terima, yang

diberikan tanda terima oleh panitera pengadilan hanya pembayaran resmi berupa biaya Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) dan jumlahnya tidak sebesar pembayaran riil yang dilakukan. Dari teknis pembayaran yang tidak tercatat tersebut tentu akan menyulitkan laporan dan pertanggungjawaban karyawan remedial yang ditunjuk untuk menjalankan permohonan eksekusi, sehingga untuk itu perlu dipertimbangkan bahwa pelaksanaan eksekusi sebaiknya dikuasakan kepada Kantor Hukum.⁷⁰

3. Eksekusi dengan penjualan di bawah tangan – vide Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT

Yang dimaksud penjualan di bawah tangan (*Offsetting*) adalah penjualan atas tanah yang dijadikan jaminan dan dibebani Hak Tanggungan oleh kreditur sendiri secara langsung kepada orang lain/pihak lain yang berminat, tetapi juga dibantu oleh pemilik tanah dan bangunan dimaksud. Hal ini sejalan dengan penjelasan dalam Pasal 40 Undang Undang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai alternatif penyelesaian pembiayaan bermasalah :

“Dalam hal Nasabah Penerima Fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, Bank Syariah dan UUS 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”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan penjualan dibawah tangan (*offsetting*) dapat dilakukan dengan syarat :

- a. Kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan
- b. Penjualan objek hak tanggungan dapat menghasilkan harga tertinggi dan dapat menguntungkan semua pihak

⁷⁰ Handriyanto Agung (Wawancara). Staf Unit Support Pembiayaan (USP) PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung. Tanggal 30 Mei 2016

- c. Terlebih dahulu ada pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan pemberitahuan secara tertulis dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat.
- e. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi secara keseluruhan, dan apabila tidak terpenuhi, maka penjualan dapat dikatakan batal demi hukum atau penjualan tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali.

Pelaksanaan penjualan di bawah tangan oleh nasabah dilakukan dalam hal nasabah/pemilik jaminan masih bersifat kooperatif atau bisa diajak bekerja sama sehingga diharapkan dengan cara ini dapat menghasilkan penawaran yang lebih tinggi. Nasabah/pemilik jaminan bersedia hadir guna membuat dan menandatangani akta-akta atau dokumen-dokumen berkaitan dengan penjualan tanah yang dijadikan objek hak tanggungan, dengan cara :

- 1) Nasabah/pemilik jaminan melaksanakan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Nasabah/pemilik jaminan tersebut akan langsung berhadapan dengan calon pembeli dan langsung menandatangani akta jual beli atas tanah yang dimaksud. Dalam kondisi demikian, biasanya pemilik jaminan sendiri yang mencari pembeli untuk mendapatkan harga tertinggi, sehingga ia masih memperoleh sisa dari harga penjualan jaminan dimaksud setelah dipotong untuk pelunasan hutangnya.

- 2) Pemilik jaminan hadir guna membuat dan menandatangani Akta Penyerahan Jaminan sekaligus Akta Kuasa Menjual kepada kreditur. Ketika sewaktu-waktu kreditur menemukan pembeli atas jaminan dimaksud, dia dapat melaksanakan Akta Jual Beli dengan menggunakan Akta Kuasa Menjual.

Dari penjelasan Bapak Handriyanto Agung bahwa Jaminan yang dilakukan Offset haruslah memiliki aset yang nilainya melebihi hutang. Karena jaminan tersebut dapat dibeli oleh Pihak BMI dikarenakan Nasabah sudah angkat tangan dengan menyerahkan aset dan penyelesaiannya secara sukarela kepada BMI (nasabah tidak mencari sendiri pembeli untuk membeli jaminannya). Contoh jelasnya hutang nasabah tersisa Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) sedang harga jaminannya Rp.450.000.000,- (Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Diasumsikan ketika Bank membeli aset tersebut untuk pelunasan hutang nasabah. Apabila dikemudian hari aset yang sudah menjadi milik BMI kemudian dijual oleh BMI ke pihak ketiga. Maka pihak BMI tidak akan mengalami kerugian. Adapun nasabah yang dahulunya berhutang tidak mendapat kelebihan dari transaksi yang dilakukan oleh BMI karena sudah dilakukannya pelunasan dengan pembelian oleh pihak bank.⁷¹

Sesungguhnya Hak Tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti lembaga dan ketentuan *hypotheek* (hipotek) sebagaimana diatur dalam Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *credietveband* dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatblad 1937 Nomor 190, yang berdasarkan ketentuan Pasal 57 UUPA diberlakukan hanya untuk sementara waktu sampai menunggu terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana dijanjikan oleh Pasal 51 UUPA yang berbunyi:

“Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang.”

⁷¹ *Ibid*

Sebelumnya ketentuan dalam Pasal 25 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan:

“Hak milik dapat dijadikan jamian utang dengan dibebani hak tanggungan.”

Dalam Pasal 33 Undang-Undang Nomor 39 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, berbunyi sebagai berikut:

“Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.”

Dari ketentuan di atas, jadi Undnang-Undang Nomor 5 tahun 1960 sudah menyediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebani dengan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu namanya “Hak Tanggungan”, yang nantinya akan menjadi pengganti lembaga hak jaminan hipotek dan *credietverband*.

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat dikemukakan tiga dasar pengaturan lembaga hak jaminan atas hak atas tanah tersebut, yaitu:

1. Lembaga hak jaminan atas tanah di negara kita diberi nama dengan “Hak Tanggungan”, yaitu suatu bentuk lembaga hak jaminan atas hak atas tanah, yang nantinya akan untuk menggantikan pelbagai lembaga hak jaminan yang ada dan diakui menurut ketentuan hukum yang berlaku di negara kita dewasa ini, seperti hipotek, *credietverband*, gadai, fidusia;
2. Lembaga hak jaminan yang bernama “Hak Tanggungan” tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan hanya dibebankan kepada hak atas tanah berupa hak milik (Pasal 25), hak guna usaha (Pasal 33) dan hak guna bangunan (Pasal 39);

3. Hak Tanggungan itu akan diatur dengan suatu Undang-Undang tersendiri, dalam arti akan ada Undang-Undang yang mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah (atau Benda lainnya yang bukan Tanah).

Bertalian dengan lembaga hak jaminan hipotek dan *credietverband*, ketentuan dalam Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan:

“Selama Undang-Undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah denan Staatsblad 1937 Nomor 190.”

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sesungguhnya lembaga hak jaminan hipotek dan *credietverband* telah dihapus dengan sendirinya dan diganti dengan lembaga hak jaminan yang baru bernama hak tanggungan. Namun pengaturannya secara lebih rinci dan lengkap akan diatur di dalam suatu undang-undang tersendiri. Dengan kata lain sejak saat itu sudah ada lembaga hak tanggungan, yang menggantikan lembaga hipotek dan *credietverband*; sedangkan yang belum ada pada saat itu hanyalah ketentuan materiil dan formal mengenai lembaga hak tanggungan tersebut.

Dengan demikian, disamping untuk melaksanakan amanat yang telah diperintahkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pertimbangan perlunya UUHT dimaksudkan untuk mendukung penyediaan dana perkreditasi dalam proses pembangunan, sehingga sudah semestinya bila pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapatkan perlindungan hukum melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Ini berarti bunyi dari

pertimbangan konsiderans pertama dan serta dihubungkan dengan Angka 1 Penjelasan Umum atas UUHT, maka pada dasarnya kelahiran UUHT tersebut lebih dilatarbelakangi oleh kepentingan pembangunan di bidang ekonomi, terutama dalam rangka menunjang kegiatan perkreditan.

B. Praktik Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung

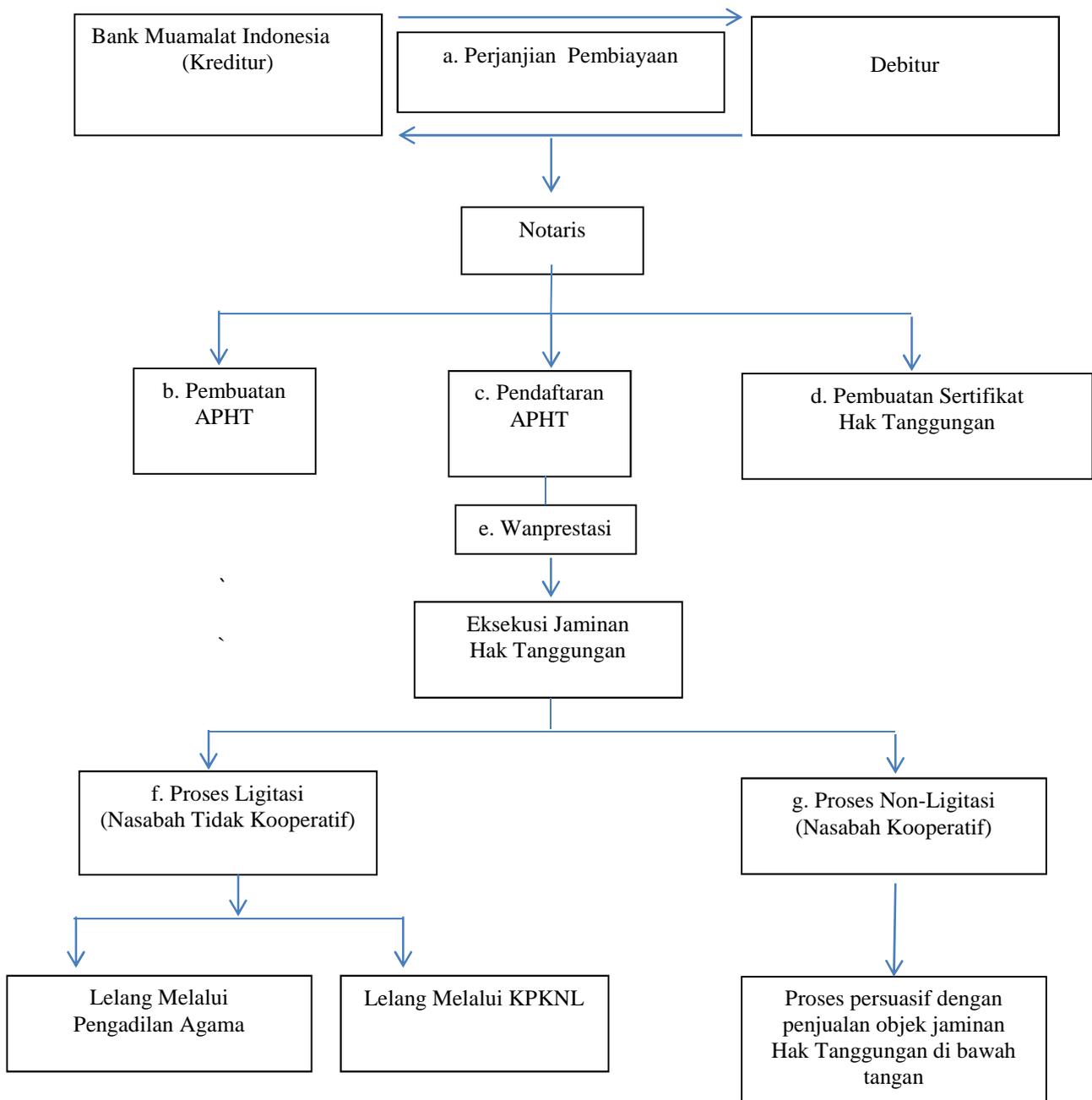
Setelah diberlakukannya Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka peraturan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdara, yang berkaitan dengan hipotik dan *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190 sudah tidak berlaku lagi. Secara formal pembebanan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUPA, tetapi secara materiil berlaku ketentuan yang tercantum dalam Bab 21 Buku II KUHPerdara dan *Credietverband*.

Pembiayaan macet adalah suatu resiko yang tidak dapat dihindari oleh setiap bank dalam pemberian pembiayaannya. Hal-hal tersebut dapat disebabkan oleh tidak dipenuhinya prestasi kepada bank seperti debitur mengalami gagal usaha sehingga mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur bahkan debitur dengan sengaja tidak bersedia membayar pembiayaan sesuai dengan perjanjian karena karakter debitur yang tidak baik. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian. Menurut Pasal 1234 KUHPerdara ada tiga macam prestasi yang dapat diperjanjikan untuk tiap perikatan, yaitu untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.

Sedangkan wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajiban yang didasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian.

Berdasarkan hasil penelitian dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dipraktikkan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung, berikut :

Bagan Alur Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan



Keterangan Bagan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan diatas adalah :

1. Tahap pertama yaitu pengikatan perjanjian pembiayaan antara nasabah dengan PT Bank Muamalat Indonesia. Dalam salah satu Pasal tentang Hak Tanggungan, diperlukan adanya sebuah janji debitur memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang.
2. Tahap kedua yaitu pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Petugas Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sudah disepakati untuk pembuatan akta sebagai bukti tentang pemberian Hak Tanggungan yang berkedudukan sebagai dokumen perjanjian kedua yang melengkapi dokumen perjanjian pokok. Terhadap isi dan format APHT dijelaskan dalam Pasal 11 Ayat 1 dan 2 Undang Undang No. 4 Tahun 1996.
3. Tahap ketiga yaitu pendaftaran Hak Tanggungan, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Ayat 1, 2 dan 3 menyebutkan bahwa pendaftaran bersifat *imperatif* yang wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dalam hal ini yang berwenang adalah kantor pertanahan Kota Bandar Lampung. Kewajiban PPAT sebagai pembuat APHT untuk mengirimkan APHT dan warkah lain yang meliputi surat-surat bukti yang terkait objek Hak Tanggungan dan identitas para pihak serta sertipikat atas tanah pada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya tujuh hari kerja dari penandatanganan APHT (Ayat 2) dan terhadap kewajiban Kantor Pertanahan dengan membuatkan buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana tersebut dalam Ayat 3 Pasal 13 Undang Undang No. 4 Tahun 1996.

4. Tahap keempat yaitu tentang pembuatan sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang Undang No. 4 Tahun 1996, terkait pihak yang menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan, fungsi sertipikat Hak Tanggungan dan terakhir terkait tindakan Kantor Pertanahan selanjutnya untuk mengembalikan sertipikat tanah yang berisi catatan pemberian Hak Tanggungan kepada pemegang hak tanah (debitur) serta memberikan sertipikat Hak Tanggungan kepada PT Bank Muamalat Indonesia selaku kreditur.
5. Tahap kelima yaitu apabila nasabah terbukti melakukan wanprestasi kepada Bank dengan sudah diupayakan penyelamatan terhadap perjanjian pembiayaan oleh bank, maka bank selaku pemegang sertipikat jaminan Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi pada sertipikat Hak Tanggungan.
6. Proses Non Litigasi, nasabah bersikap *kooperatif*, yaitu PT Bank Muamalat Indonesia melakukan pendekatan (*persuasif*) terhadap debitur *wanprestasi*, dengan memberikan saran kepada debitur agar mencari pembeli atas tanah dan bangunan yang bersangkutan dengan jalan dijual dibawah tangan agar dapat tercapai penjualan dengan harga tertinggi sehingga dapat menguntungkan kedua belah pihak.
7. Proses Litigasi, apabila nasabah tidak bersikap *kooperatif*.

Praktik pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dengan cara yang ditempuh menggunakan proses Litigasi adalah sebagai berikut :

1. Melalui Pengadilan Agama.

PT Bank Muamalat Indonesia meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan untuk memproses dan mengurusinya dari pra lelang sampai proses lelang. Lelang melalui Pengadilan Agama Kota Bandar Lampung, tidak ada batasannya.

Penyebab khusus yang melalui Pengadilan Agama adalah debitur tidak menunjukkan sikap *kooperatif* dalam hal upaya paksa debitur tidak memenuhi apa yang telah disepakati, misalnya debitur tidak melakukan pengosongan obyek Hak Tanggungan padahal sudah disepakati diawal perjanjian pembiayaan.

Contoh kasus eksekusi yang dilakukan di Pengadilan Agama yaitu :⁷²

(“nasabah”) memperoleh fasilitas pembiayaan PT. Bank Muamalat Indonesia,tbk (“BMI”) - Kantor Cabang Lampung, dengan rincian sebagai berikut :

Fasilitas Pembiayaan : Al-Musyarakah dan Al-Murabahah

Kegunaan : Take Over dan Top Up Renovasi Rumah Tinggal

Plafond : Rp. 900.000.000,- (*sembilan ratus juta rupiah*)

Jangka waktu : 120 bulan

Jaminan : Tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No: xxx, diterbitkan di Bandar Lampung. Luas tanah xxx m² sesuai dengan Surat Ukur No. xxx, terletak di xxx, atas nama xxxx dan dibalik nama atas nama ”nasabah” beserta segala sesuatu yang melekat, berdiri dan ditempatkan di atasnya maupun yang tertanam di dalamnya yang karena jenis dan ketentuannya menurut hukum dianggap sebagai benda tetap, baik yang sekarang ada maupun yang akan didirikan di kemudian hari berikut seluruh hak-hak yang mungkin timbul di kemudian hari.

⁷² Muryaniningsih (Wawancara). Operation Manager PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung, Tanggal 30 Mei 2016, *Akad Pembiayaan PT Bank Muamalat Cabang Lampung*

Bahwa nasabah hilang tidak diketahui keberadaannya namun rumah/aset yang dijaminan tersebut dikuasai oleh pihak lain. Adapun pihak lain yang bertempat tinggal didalam aset jaminan tersebut tidak mau keluar karena merasa rumah tersebut adalah miliknya yang dipinjam oleh nasabah BMI yang melarikan diri untuk mendapatkan pinjaman di BMI. Maka dikarenakan adanya perlawanan yang dalam hal ini dilakukan oleh pihak ketiga dari jaminan yang dikuasai BMI dan demi untuk mendapat kepastian hukum, BMI mengajukan penyelesaian tersebut ke Pengadilan Agama.

Eksekusi Hak Tanggungan (jaminan), tidak termasuk eksekusi riil, tetapi eksekusi ini mendasarkan pada alas hak eksekusi yang bertitel atau irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, maka Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai titel eksekutorial. Berlaku peraturan eksekusi yang dikenal dengan parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg. Eksekusi Hak Tanggungan seperti ini dapat dilakukan melalui Ketua Pengadilan Agama, karena titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kesamaan dengan Putusan Pengadilan perkara Perdata yang sudah berkekuatan hukum tetap.

Prosedur Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama :

1. Pemohon mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama dengan melampirkan :
 - a. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
 - b. Fotocopy Surat Perjanjian (Akad Syariah) utang piutang antara Pihak Kreditur dengan Debitur.

- c. Fotocopy Bukti Pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan.
- d. Fotocopy surat-surat teguran/peringatan dari Bank kepada Debitur atas kelalaiannya membayar cicilan utang.
- e. Surat Kuasa yang masih berlaku, jika Pemohon eksekusi menggunakan kuasa hukum.

2. *Aanmaning* (Melaksanakan Peringatan)

Setelah menerima permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari Pemohon (Bank), Ketua Pengadilan Agama, memerintahkan Juru Sita/ Juru Sita Pengganti untuk memanggil Debitur yang ingkar janji untuk ditegur (*aanmaning*), dan teguran ini sebaiknya dilakukan sebanyak 2 kali dan dalam waktu 8 hari harus memenuhi kewajibannya, yaitu membayar utangnya dengan sukarela. Dan jika Debitur suami isteri, maka harus dipanggil kedua-duanya guna mengetahui faktor apa yang menjadi penyebab tidak dipenuhinya perjanjian, dan sekaligus diberikan peringatan agar keduanya dapat segera memenuhi isi perjanjian tersebut.

Dalam *aanmaning* ini apabila nasabah bersedia memenuhi kewajibannya kepada bank melalui bayar tunai ataupun jual jaminan secara sukarela dimana hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk melunasi kewajiban (pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan), maka permohonan eksekusi dapat dicabut oleh pihak bank. Adapun bila nasabah tidak bersedia memenuhi kewajiban, maka akan dilakukan tahap selanjutnya yaitu Sita Eksekusi.

3. Sita Eksekusi

Jika pihak Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya dengan sukarela, kemudian Ketua Pengadilan Agama memerintahkan agar tanah objek Hak Tanggungan tersebut disita dengan sita eksekutorial oleh Panitera atau Penggantinya dengan dibantu 2 orang saksi yang memenuhi persyaratan untuk melaksanakan eksekusi sesuai dengan amar putusan dan pelaksanaan eksekusi dituangkan dalam berita acara eksekusi (Pasal 29 ayat (4) R.Bg).

Panitera atau Penggantinya yang telah melakukan penyitaan tersebut membuat Berita Acara Tentang Penyitaan itu dan memberitahukan maksudnya kepada orang yang barangnya tersita apabila ia hadir pada waktu itu. Apabila yang disita berupa barang tidak bergerak (tanah) yang sudah didaftarkan pada kantor pendaftaran tanah, maka berita acara penyitaan itu diberitahukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan. Akan tetapi jika tanah yang disita itu belum didaftarkan, maka berita acara penyitaan diumumkan oleh Panitera/Penggantinya. Kemudian meminta kepada Kepala Desa/Lurah setempat mengumumkan seluas-luasnya di tempat itu dengan cara yang lazim digunakan di daerah itu. Jangka waktu Sita Eksekusi adalah 8 (delapan) hari. Bila dalam jangka waktu ini nasabah tidak bersedia memenuhi kewajibannya, maka proses selanjutnya adalah pengajuan permohonan lelang.

4. Penjualan Lelang

Permohonan lelang ditindaklanjuti oleh PA dengan dikeluarkannya Penetapan Lelang yang ditandatangani oleh Ketua PA dan pada masa itu pula PA mengurus SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) ke BPN

(Badan Pertanahan Negara), permintaan NJOP (Nilai Wajib Objek Pajak) kepada Kantor PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dan mengumumkan pelaksanaan lelang di Media Massa sebanyak 2 (dua) kali. Masa Pra lelang ini berlangsung selama kurang lebih 35 hari. Pada tahap ini, nasabah (termohon eksekusi) dapat mengajukan bantahan/keberatan atas lelang yang akan dilaksanakan. Bila ada keberatan, maka lelang ditunda dan dilakukan sidang untuk mengkaji apakah alasan yang diajukan dapat diterima atau ditolak. Jika alasannya dapat diterima maka hakim dapat memutuskan pembatalan lelang. Namun apabila ditolak, proses lelang tetap dilaksanakan.

Pelelangan atas barang tidak bergerak berupa Tanah milik Debitur yang dijadikan jaminan, dilakukan dengan perantaraan bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di daerah yang bersangkutan.

Tata cara mengajukan lelang, dalam hal ini Pengadilan Agama merujuk pada PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang :

a. Pemohon/Penjual (Pengadilan Agama) mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan dilampiri persyaratan sebagai berikut:

- 1) Penetapan Ketua Pengadilan Agama
- 2) *Aanmaning* / teguran.
- 3) Penetapan Sita atas Objek Hak Tanggungan
- 4) Berita Acara Sita
- 5) Perincian Hutang

6) Pemberitahuan lelang kepada Termohon Lelang

7) Fotocopy bukti kepemilikan (sertifikat Hak Tanggungan)

b. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) menetapkan hari, dan tanggal pelaksanaan lelang setelah dilakukan analisa kelengkapan dokumen.

c. Pemohon melaksanakan pengumuman lelang melalui surat kabar harian atau media elektronik dengan ketentuan pengumuman pertama dan kedua berjarak 15 hari, dan pengumuman kedua dengan pelaksanaan lelang tidak boleh kurang dari 14 hari. (harus sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat 9 HIR)

d. Peserta lelang menyetor uang jaminan ke rekening KPKNL.

e. Penyerahan petikan risalah lelang dan dokumen pendukung lainnya kepada pemenang lelang dan salinan risalah lelang kepada Pemohon lelang dalam hal ini adalah Pengadilan Agama.

Hasil penjualan lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan kepada bank/Kreditur, setelah dibayar/dikeluarkan terlebih dahulu biaya lelang dan apabila ada kelebihan, maka uang tersebut akan dikembalikan kepada Penanggung Utang/ Nasabah Debitur.

2. Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

PT Bank Muamalat Indonesia langsung melakukan lelang dengan mendaftarkannya ke KPKNL tanpa melalui proses pengadilan. Dipilihnya KPKNL oleh Bank dikarenakan biaya terjangkau, jangka waktu relatif lebih singkat yaitu minimal tiga bulan, namun masih memberikan toleransi waktu kepada debitur dalam rangka menyelesaikan kewajiban-kewajibannya.

Hak pemegang hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya disebut UUHT) yang berbunyi: “*Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut*”. Ketentuan ini telah memberikan kepada Pemegang Hak Tanggungan pertama langsung datang kepada Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan apabila jalan damai tidak tercapai. Untuk dapat menggunakan kewenangan menjual obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan lebih dahulu dari Debitur diperlukan adanya janji Debitur yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, dan janji itu wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Contoh kasus eksekusi yang dilakukan di KPKNL yaitu :⁷³

(“nasabah”) memperoleh fasilitas pembiayaan PT. Bank Muamalat Indonesia,tbk (“BMI”) - Kantor Cabang Lampung, dengan rincian sebagai berikut :

Fasilitas Pembiayaan : iB Hunian Syariah Kongsi (Al-Musyarakah)

Kegunaan : Pembelian Rumah Tinggal

Plafond : Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*)

Jangka waktu : 120 bulan

Jaminan : Tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No: xxx, diterbitkan di Bandar Lampung. Luas tanah xxx m² sesuai dengan Surat Ukur

⁷³ *Ibid*

No. xxx, terletak di xxx, atas nama xxxx dan dibalik nama atas nama "nasabah" beserta segala sesuatu yang melekat, berdiri dan ditempatkan di atasnya maupun yang tertanam di dalamnya yang karena jenis dan ketentuannya menurut hukum dianggap sebagai benda tetap, baik yang sekarang ada maupun yang akan didirikan di kemudian hari berikut seluruh hak-hak yang mungkin timbul di kemudian hari.

Bahwa atas jaminan tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I dengan nilai penjaminan sebesar Rp. 1.032.991.200,- demikian berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan nomor : 00299/2012 tertanggal 26/01/12

Bahwa Fasilitas Pembiayaan yang telah diterima Nasabah, saat ini telah masuk dalam kategori Pembiayaan Bermasalah berkolektibilitas 5 (macet) sedang nasabah tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya. Sehingga diperlukan adanya suatu kepastian penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Sebelum lelang dilakukan, bank akan meminta nasabah debitur untuk melengkapi dokumen persyaratan lelang Hak Tanggungan. Dokumen-dokumen untuk persyaratan lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah sebagai berikut :

1. Surat permohonan lelang dari kreditur sebagai penjual.
2. Syarat lelang dari penjual.
3. Asli dan fotocopy bukti kepemilikan atau hak.
4. Asli atau fotocopy surat keputusan penunjukan penjual.
5. Daftar barang yang akan dilelang.
6. Salinan perjanjian kredit atau pembiayaan.
7. Salinan sertipikat Hak Tanggungan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan.
8. Asli atau fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan dari kreditur terhadap debitur maupun pernyataan dari pihak kreditur.

9. Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.
10. Perincian hutang, denda dan hutang

Kemudian Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) menetapkan hari, dan tanggal pelaksanaan lelang setelah dilakukan analisa kelengkapan dokumen. Pemohon (BMI) melaksanakan pengumuman lelang melalui surat kabar harian atau media elektronik dengan ketentuan pengumuman pertama dan kedua berjarak 15 hari, dan pengumuman kedua, pelaksanaan lelang tidak boleh kurang dari 14 hari.

Pelaksanaan lelang diawali dengan penawaran secara tertulis (tertutup) dari para peserta, kemudian apabila penawaran tertinggi dari peserta telah melampaui limit lelang yang ditetapkan, maka peserta dengan penawaran tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang, namun apabila penawaran belum melampaui limit lelang, penawaran dilanjutkan dengan penawaran terbuka secara naik-naik hingga diperoleh harga tertinggi di atas limit lelang. Jika tahap ini pun penawaran tertinggi belum melampaui limit lelang, maka lelang akan diulang dalam jangka waktu kurang lebih dalam satu bulan ke depan dan hal ini mempunyai implikasi biaya (merujuk pada PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

Setelah pemenang ditunjuk, maka dilakukan pembayaran dimana hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk penyelesaian pembiayaan yang ada. Setelah itu pemenang lelang akan mendapatkan Risalah Lelang untuk melakukan Balik Nama ke BPN (Badan Pertanahan Negara). Pengosongan terhadap objek lelang dilakukan apabila perlu dengan meminta bantuan Muspida setempat. Proses terakhir adalah Proses Balik Nama diproses BPN.

Dari pelaksanaan eksekusi oleh PT Bank Muamalat Indonesia yang dilakukan pada Pengadilan Agama dan KPKNL dengan jaminan Hak Tanggungan pada PT Bank Muamalat Indonesia masih meminjam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam praktik eksekusinya. Hal ini dikarenakan pengikatan jaminan yang dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia adalah perjanjian yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok yang tunduk pada ketentuan UUHT.

Ibu Wijayanti Cholijah menambahkan “bahwa dalam kegiatan pembiayaan, maka Hak Tanggungan adalah salah satu hak jaminan di bidang hukum yang dapat memberi perlindungan khusus kepada kreditur dalam kegiatan pembiayaan.”⁷⁴

Eksekusi terhadap jaminan yang sudah dipraktikkan PT Bank Muamalat Indonesia adalah jaminan Hak Tanggungan, dalam hal ini tanah berikut segala sesuatu yang terdapat di atasnya, baik yang ada pada saat pemberian Hak Tanggungan yaitu melalui lelang Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan lelang Hak Tanggungan adalah lelang objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri sesuai dengan Pasal 6 UUHT, Titel Eksekutorial yang terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) UUHT dan eksekusi dibawah tangan untuk mendapatkan harga tertinggi Pasal 20 ayat (2) dan (3). Sehingga dapat disimpulkan bahwa pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan tidak perlu meminta

⁷⁴ Wijayanti Cholijah (Wawancara). Staf Unit Support Pembiayaan (USP) PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung. Tanggal 30 Mei 2016

persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan eksekusinya harus melalui pelelangan umum.

Pak Altop⁷⁵ mencontohkan pembiayaan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlík* (IMBT). Pilihan Pengadilan Agama sudah tercantum dalam Akad PT Bank Muamalat Indonesia sebagai tempat penyelesaian perselisihan (Akad Ijarah Multijasa Pasal 19- Lampiran Tesis) apabila terjadi sengketa antara Bank dan Nasabah. Ketika nasabah datang ke Bank hendak membeli rumah tinggal. IMBT merupakan sewa-menyewa untuk pengalihan hak atas barang yang disewakan. Dalam sewa-menyewa ini, uang pembayaran sewanya sudah termasuk cicilan atas harga pokok barang. Pihak yang menyewakan (bank) berjanji (*wa'ad*) kepada penyewa untuk memindahkan kepemilikan objek setelah masa sewa berakhir. Janji tersebut harus dinyatakan dalam akad IMBT. Karenanya, dalam akad IMBT, terdapat dua akad yang berbeda yaitu akad *ijarah* dan pada akhir masa *ijarah* dibuat akad pengalihan hak atas barang yang disewakan. Dalam praktik perbankan syariah, skema IMBT ini dapat digunakan untuk pembelian rumah dengan menggunakan sistem KPR, dimana barang yang di-IMBT-kan secara prinsip sudah merupakan milik nasabah.

Dari contoh diatas, produk pembiayaan yang diberikan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlík* (IMBT). Dilihat dari lampiran P3 (Persetujuan Prinsip Pembiayaan) pada PT Bank Muamalat Indonesia, jaminan yang digunakan berupa sebidang tanah dan bangunan yang akan dibalik nama atas nama nasabah. Maka pada proses eksekusi pembiayaan diatas adalah eksekusi lelang hak tanggungan. Walaupun akad pembiayaan yang digunakan sesuai

⁷⁵ Altop (wawancara), 05 April 2016, *Op.Cit*

syariah (hukum Islam) tetapi proses eksekusi yang dilakukan PT Bank Muamalat Indonesia adalah sama dengan cara eksekusi yang sudah diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Eksekusi dapat dilakukan atas kekuasaan PT Bank Muamalat sendiri melalui KPKNL dengan sesuai dengan Pasal 6 UUHT. Maupun dilakukan pada Pengadilan Agama apabila terjadi perselisihan/sengketa melalui Titel Eksekutorial sesuai Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Walaupun hukum materiil yang mengatur mengenai hukum ekonomi syariah belum ada, berdasarkan UU Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama pada Pasal 49 dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan “antara orang-orang beragama Islam” adalah termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri dengan sukarela kepada hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama. Serta Pasal 50 ayat (2) yang menyebutkan “Apabila terjadi sengketa hak milik yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara”. Maka Pengadilan Agama tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk mengadili dan memeriksanya.

Sebagaimana UU Nomor 3 Tahun 2006, maka Pengadilan Agama diberi kewenangan untuk mengadili sengketa ekonomi syariah, maka Pengadilan Agama mempunyai kewenangan pula dalam melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan yang diagunkan pada bank syariah, karena pada dasarnya perjanjian jaminan adalah perjanjian yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian

pokok. Apabila dalam suatu jenis pembiayaan akad syariah dibarengi dengan perjanjian jaminan, maka perjanjian jaminan tersebut melekat pula prinsip syariah, sehingga jika terjadi sengketa maka Pengadilan Agama berwenang menyelesaikannya. Sepanjang perjanjian pokoknya dibuat berdasarkan prinsip syariah maka perjanjian tambahannya mengikuti perjanjian pokoknya.⁷⁶

Adapun perbedaan proses eksekusi hak tanggungan dengan Bank Konvensional adalah PT Bank Muamalat Indonesia sudah menilai biaya lelang diawal ketika nasabah debitur mengajukan permohonan pembiayaan di PT Bank Muamalat Indonesia. Besarnya biaya lelang diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34, Pasal 37 dan Pasal 38 Keputusan Menteri Keuangan RI No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Biaya operasional dari pendaftaran objek lelang sampai setelah lelang berbeda-beda dan besarnya biaya lelang tergantung pada jenis barang yang akan dilelang.

Setelah proses lelang dilakukan, maka pembagian hasil lelang dipergunakan untuk melunasi hutang pokok dan margin tertunggak. Hal tersebut sifatnya wajib untuk didahulukan karena kedua hal tersebut merupakan hak kreditur selaku pemberi dana pembiayaan dan kewajiban debitur untuk memenuhinya. Jika hasil lelang melebihi dari hutang, maka kelebihannya dikembalikan lagi kepada debitur (sesuai syariah). Sedangkan, jika hasil lelang tidak mencukupi untuk mengembalikan hutang maka bank akan mengajukan jaminan tambahan, kekurangannya dihapus atau ditagih melalui gugatan ke Pengadilan Agama.

⁷⁶ Dadan Muttaqien dan Fakhruddin Cikman, 2010. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*. (Yogyakarta : Total Media), hlm.114

Pak Altop mengakui bahwa keadaan tersebut disebabkan oleh kesalahan diawal perjanjian saat menilai jaminan pembiayaan. Nilai jaminan dihitung 70% dari nilai pasar objek jaminan, inilah yang menjadikan penilaian perjanjian pembiayaan diawal sangatlah penting seperti ilustrasi dibawah ini :

$$\text{Nilai Pasar Rumah Rp. 300.000.000} \implies \frac{\text{Rp. 210.000.000,-} \times (70\%)}{\text{Nilai Likuidasi}}$$

Nasabah meminta plafond Rp.350.000.000,- , namun setelah dana direalisasikan debitur wanprestasi dan tidak kooperatif, kemudian Kreditur melakukan lelang objek jaminan seharga Rp.300.000.000,-. Bank melihat nilai hasil lelang tersebut setara dengan nilai pasar Rp.300.000.000,- dan masih kurang Rp.50.000.000,-, maka nilai Rp.50.000.000,- dapat dihapus atau ditagih lewat gugatan ke Pengadilan.⁷⁷

Perbedaan proses eksekusi PT Bank Muamalat Indonesia dengan Bank Konvensional lainnya terletak pada pendekatan penagihan hutang. PT Bank Muamalat Indonesia bertindak lebih toleran kepada debitur yang belum bisa melunasi hutang, kemudian melakukan tindakan persuasif terlebih dahulu dan memberikan peringatan dengan jeda hari yang berbeda. Selain itu Pak Altop menambahkan bahwa walaupun payung hukum Undang Undang sudah jelas dan teratur, akan tetapi terkadang dari pihak nasabah atau kreditur yang belum paham dan tidak mau untuk memahami pola hukum yang berlaku didalam proses perjanjian pembiayaan, seperti kata beliau :

“.....ketika pihak Bank Syariah melakukan eksekusi, nasabah biasanya tidak menerima karena perbuatan tersebut dilakukan dengan paksa, jadi sudah tentulah hambatan muncul ketika pihak nasabah melakukan perlawanan kepada pihak bank, karena merasa tidak sesuai dengan syariah, tidak sesuai prosedur, selain itu dari pihak debitur mengulur-ulur waktu lelang sehingga proses eksekusi terhambat, bahkan ada barang yang dieksekusi belum memenuhi jumlah utang debitur, atau debitur kabur tidak bertanggung jawab.....”⁷⁸

⁷⁷ Altop (Wawancara), 05 April 2016, *Op.Cit*

⁷⁸ *Ibid*

Namun dilihat dari sertifikat Hak Tanggungan yang berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*, pelaksanaan eksekusinya memperhatikan pula ketentuan hukum acara perdata yang berlaku.

Ketentuan dalam Pasal 26 UUHT menetapkan, bahwa:

“Selama belum ada peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.”

Dalam Penjelasan atas Pasal 26 UUHT dinyatakan sebagai berikut:

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hipotek yang ada dalam Pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbaharui (Het Herziene Indonesich Reglement, Staatsblad 1941-1944) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglemen tot Regeling van het Rechtsweezen in de Gewestem Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte Hypotheek yang berfungsi sebagai suarat tanda bukti adanya Hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud peraturan Perundang-Undangan yang belum ada, adalah peraturan Perundang-Undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hipotek atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum Angka 9, ketentuan peralihan dalam Pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Sementara itu berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan, dalam angka 9 Penjelasan Umum atas UUHT menyatakan:

Selain sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi hipotek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan Pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai kegunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 26 UUHT beserta dengan penjelasannya berarti, untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan ditunjuk lagi dan dinyatakan berlaku peraturan Perundang-Undangan yang mengatur mengenai eksekusi *hypotheek* yang berlaku saat ini, sepanjang UUHT atau peraturan Perundang-Undangan lainnya belum mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan. Dengan kata lain, ketentuan hukum acara perdata yang ada dan ketentuan-ketentuan hipotek sebagaimana tersebut dalam Buku Kedua KUH Perdata berlaku pula terhadap eksekusi Hak Tanggungan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan belum ada, cukup dengan cara menyerahkan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaan eksekusi benda yang menjadi objek Hak Tanggungan.

Berhubungan dengan ketentuan dalam Pasal 26 UUHT, juga putusan-putusan Mahkamah Agung (yurisprudensi) yang menyangkut eksekusi hipotek perlu tetap dipedomani. Sepanjang yang menyangkut yurisprudensi ini, sekalipun nanti telah dikeluarkan peraturan Perundang-Undangan yang baru mengenai eksekusi Hak Tanggungan, yurisprudensi tetap dapat dipedomani untuk diterapkan dalam kaitannya dengan eksekusi Hak Tanggungan, sepanjang materi atau hal yang diatur dalam yurisprudensi itu belum atau belum cukup diatur oleh peraturan Perundang-Undangan yang baru itu. Selain itu seringkali merupakan faktor melambatkan dalam praktik. Jika hal ini yang terjadi, sebaiknya dari pihak MA sebagai instansi pengawas peradilan tertinggi di negara Indonesia, dikeluarkan suatu surat edaran khusus mengenai pelaksanaan dari surat-surat Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan UUHT dan mengenai pelaksanaan dari hipotek yang masih dianggap berlaku oleh UUHT.

C. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung dalam Pelaksanaannya Sejalan dengan Prinsip Hukum Islam

Bank syariah terdiri dari dua kata, yaitu: (a) bank dan (b) syariah. Kata bank bermakna suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak, yaitu pihak yang berkelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Kata syariah dalam versi bank syariah di Indonesia adalah aturan perjanjian berdasarkan yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam.⁷⁹

Perbankan syariah di Indonesia dapat berkembang dengan pesat karena kemampuannya dalam menghimpun dan menyediakan dana pembiayaan dengan menerapkan sistem bagi hasil dari pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat yang membutuhkan, jika terjadi risiko maka ditanggung oleh kedua belah pihak yaitu bank dan masyarakat pengguna dana, hal ini disebabkan karena kedudukan bank dan masyarakat pengguna dana bukan sebagai kreditur dan debitur tetapi sebagai mitra, jadi yang digunakan adalah prinsip kemitraan sehingga dalam perbankan syariah menerapkan asas kehati-hatian dan konsep keadilan, seperti halnya adanya jaminan atau agunan dari nasabah yang melakukan pembiayaan pada perbankan syariah.

Sebenarnya dalam konsep di Bank Syariah tidak boleh ada jaminan sedangkan pada prakteknya di Indonesia ada jaminan sebagaimana yang ada dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) diputuskan bahwa pada prinsipnya tidak ada jaminan di Bank Syariah, namun agar *mudharib* atau pihak

⁷⁹ Zainuddin Ali, 2007, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika), hlm.1

ketiga (debitur) tidak melakukan penyimpangan, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat meminta jaminan dari debitur. Jaminan ini hanya dapat dicairkan bila debitur terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad.

Secara umum jaminan dalam hukum Islam yang menggunakan akad syariah dibagi menjadi dua: jaminan yang berupa orang (*personal guarantee*) seringkali dikenal dengan istilah *kafalah* dan jaminan yang berupa harta benda dikenal dengan *rahn*.

Namun dalam praktek operasional Bank Syariah, jika barang agunan tersebut adalah berupa sebidang tanah pada kontrak pembiayaannya menggunakan Hukum Jaminan Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan Pengaturan penggunaan jaminan Hak Atas Tanah dalam pembiayaan pada Bank Syariah belum ada dalam ketentuan syariah. Hingga saat ini, *rahn* dipergunakan bagi agunan yang disimpan dalam transaksi Gadai sedangkan *kafalah* hanya mengacu pada Bank Garansi (mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai penjamin/bank syariah).

Dari uraian tentang konsep di atas, eksistensi jaminan diakui dalam hukum Islam. Untuk jaminan yang diberikan oleh pihak lain atas kewajiban/prestasi yang harus dilaksanakan oleh pihak yang dijamin (debitur) kepada pihak yang berhak menerima pemenuhan kewajiban/prestasi (debitur) disebut dengan *kafalah*. Sedangkan jaminan yang terkait dengan benda/harta yang harus diberikan debitur (orang yang berhutang) kepada kreditur (orang yang berpiutang) disebut dengan *rahn*.

Sebagai perbandingan, dalam sistem yang berlaku di Indonesia jaminan digolongkan mejadi dua macam, yaitu jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan immateriil (perorangan, *borgtocht*). Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak memdahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Hal ini mengakibatkan adanya kontradiksi, karena penerapan Jaminan Hak Tanggungan berdasarkan hukum positif Indonesia sedangkan setiap kegiatan perbankan syariah harus sesuai aturan syariah. Jaminan adalah suatu lembaga hukum berupa hak untuk mengambil pelunasan dari suatu perikatan⁸⁰. Secara umum jaminan pembiayaan diartikan sebagai penyerahan kekayaan/penyertaan kesanggupan seseorang menanggung pembayaran kembali suatu hutang. Barang-barang yang diterima oleh bank harus dikuasai secara yuridis baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik.

Jaminan pembiayaan dikenal dengan nama agunan dan bentuk penilaian agunan ini bank memperhatikan:

- a. Jumlah dan nilainya
- b. Status kepemilikannya
- c. Daya tahan dan *marketability*
- d. Cara-cara pengikatannya

⁸⁰ Mariam Daruz Badruzaman, 1989, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung : Alumni), hlm.4

Jaminan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* atau pelengkap. Maksudnya adalah jaminan baru lahir ketika ada perjanjian pokoknya yang melandasi terlahirnya jaminan tersebut. Pada perjanjian pokoknya harus mengatakan atau menyebutkan klausa bahwa perjanjian ini diikuti atau diikat dengan jaminan. Jaminan dapat dipakai dalam hal pembiayaan biasanya adalah dengan Hak Tanggungan. Penulis beranggapan bahwa, harusnya ada pengaturan tersendiri untuk jaminan jika perjanjian yang melandasi terlahirnya jaminan tersebut menggunakan perjanjian dengan hukum Islam atau yang biasa disebut akad. Akad sudah bernilai syariah namun ketika dalam perjanjian *accessoir*-nya tersebut tidak menggunakan pengaturan jaminan berdasarkan hukum Islam. Walaupun dalam hal ini hukum Islam belumlah mengatur secara rinci terhadap Jaminan yang dijadikan agunan pada lembaga pembiayaan keuangan Islam dan eksekusi terhadap jaminan tersebut apabila terjadi wanprestasi, dikarenakan pada zaman itu belum ada Lembaga Keuangan Syariah seperti sekarang ini.

Untuk lebih mengkhususkan analisa maka penulis membahas dengan jaminan yang sesuai dengan prinsip hukum Islam terkait dengan benda/harta yang harus diberikan debitur (orang yang berhutang) kepada kreditur (orang yang berpiutang) disebut dengan *Rahn* dengan membandingkan Hukum Hak Tanggungan mengacu pada Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah hingga persoalan eksekusi yang terdapat dalam Hukum Hak Tanggungan (UUHT) itu sendiri.

1. Dalil Al-Qur'an.

Pada dasarnya hutang-piutang dalam pengertian umum mirip dengan jual-beli karena hutang-piutang merupakan bentuk pemilikan atas harga dengan imbalan harta. Dalam suatu contoh adalah hutang piutang dengan jaminan tanah untuk melunasi utang yang belum lunas. Tanah sebagai harta yang

bernilai ekonomi memiliki karakteristik khusus dalam hal perolehannya. Tanah merupakan benda mati yang dapat diambil manfaatnya oleh pemiliknya. Dalam hal gadai tanah dapat dijadikan sebagai *marhun* atau barang yang digadaikan, karena tanah dapat diambil manfaatnya sehingga memungkinkan dapat digunakan untuk melunasi hutangnya.

Allah SWT berfirman :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ..... ﴿٢٨٣﴾ البقرة

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai), sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah, Tuhannya;..... (Al-Baqarah : 283)

2. Dalil Hadist / Sunnah Rasulullah

“Dari Aisyah bahwasannya Nabi Muhammad SAW pernah membeli bahan makanan dari seorang Yahudi dengan utang dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan.” (HR Bukhari, Muslim, dan Nasai).⁸¹

Mengambil agunan untuk jaminan utang, menurut al-Quran dan Sunnah pada dasarnya bukan suatu yang tercela. Al-Quran menyuruh Muslim untuk menuliskan kewajiban, dan jika perlu mengambil agunan untuk utang tersebut. Nabi dalam beberapa kesempatan mempersilahkan krediturnya untuk mengambil

⁸¹ Shahih Bukhari Nomor. 1926, 1954, 2049; Shahih Muslim Bab Bolehnya Gadai Nomor. 3007, 3008, 3009; An-Nasa’I Nomor. 4530, 4571

agunan untuk utangnya. Agunan adalah suatu cara untuk menjamin kreditur agar tidak melanggar perjanjian dan menghindari memakan harta orang lain.

Bersumber dari Amir ibn Syuraid dari ayahnya dari Nabi SAW, beliau bersabda, “*Penundaan orang yang sudah mampu membayar utang itu adalah zalim yang membolehkan untuk melaporkan dan memaksanya.* (HR Imam yang lima (Bukhari, Muslim, Abu Daud, An-Nasa’i, Ibnu Majah) kecuali Imam Tirmidzi)⁸²

Sedangkan untuk barang yang dijadikan agunan dalam hutang piutang maka Syariat Islam mengaturnya dalam Hadist dari Abu Hurairah r.a. bahwa Rasulullah bersabda, “*Siapapun yang bangkrut (muflis), lalu krediturnya mendapatkan barangnya sendiri pada si bangkrut, maka kreditur itu lebih berhak untuk menarik kembali barangnya dari pada lainnya.*” (Hadist dikeluarkan oleh Bukhari, Muslim, Tirmidzi, Nasa’i dan Ibnu Majah).⁸³

Dari kedua hadist di atas menggambarkan tentang diperbolehkannya tindakan eksekusi oleh debitur pada barang yang dijadikan agunan/jaminan dalam suatu perjanjian pembiayaan.

3. Dalil *Ar-Ro’yah / Ijtihad*.

Secara umum, Fiqh Muamalah telah menyandarkan ketentuan jaminan pada *rahn*. Dalam etimologi, kata *ar-rahn* berarti tetap, kekal dan jaminan.⁸⁴

Akad *ar-rahn* dalam istilah hukum positif disebut dengan barang jaminan, menurut para ulama dalam 4 mazhab menyebutkan :

- a. Ulama Malikiyyah mendefinisikan *rahn* sebagai harta yang dijadikan

⁸² Shahih Bukhari Bab III Nomor 55; Shahih Muslim 85 Bab III Nomor 1197, 1564; Syarah Imam Abu Daud Nomor 3628; Syarah Imam An-Nasa’I Nomor. 4689; Syarah Imam Ibnu Majah Nomor. 2427

⁸³ Shahih Bukhari Nomor 2404 disarikan oleh Fathul Bari’; Shahih Muslim Nomor 1559 disarikan oleh Al-Hafizh Ibnu Hajar Al-Asqalani

⁸⁴ Ad-Dardir, 1978, *Syarh al Shagir ash Shawi*, (Mesir : Dar al-Fikr), Jilid III, hlm. 303

pemilikinya untuk jaminan pembayaran hutang yang sifatnya mengikat. Obyek jaminan dapat berbentuk materi, atau manfaat, dimana keduanya merupakan harta menurut jumhur ulama. Barang yang dijadikan barang jaminan tidak harus diserahkan secara aktual tetapi boleh juga penyerahannya secara hukum, seperti menjadikan sawah sebagai jaminan, sehingga yang diserahkan adalah surat jaminannya (sertifikat sawah).⁸⁵

- b. Ulama Hanafiyyah Rahn adalah suatu barang yang dijadikan sebagai jaminan terhadap piutang baik yang sebagian maupun seluruhnya.⁸⁶
- c. Ulama Syafii dan Hambali bahwa rahn dijadikan barang sebagai jaminan pembayaran hutang apabila pihak yang berhutang tidak mampu melunasi. Definisi ini mengandung pengertian bahwa barang yang boleh dijadikan jaminan utang itu hanya yang bersifat materi, tidak termasuk manfaat sebagaimana yang dikemukakan ulama mazhab Maliki. Barang jaminan itu boleh dijual apabila utang tidak dapat dilunasi dalam waktu yang disepakati kedua belah pihak.⁸⁷

Rahn dinilai sah menurut hukum Islam, apabila telah memenuhi rukun dan syarat sebagai berikut:

- a. Syarat yang terkait dengan orang yang berakad adalah cakap bertindak hukum kecakapan bertindak hukum, menurut ulama adalah orang yang telah baligh dan berakal (*mumayyiz*). Sedangkan menurut ulama Hanafiyyah, kedua belah pihak yang berakad tidak disyaratkan baligh,

⁸⁵ *Ibid*, hlm. 325

⁸⁶ Sutan Remy Sjahdeni, *Op.Cit.* hlm. 75

⁸⁷ Ibnu Abidin, 1963, *Radd al-Mukhtar 'ala ad-Durr al-Mukhtar*, (Beirut : Dar al-Fikr), Jilid V, hlm. 339

tapi cukup berakal saja. Oleh sebab itu menurut mereka anak kecil yang *mumayyiz* ini mendapatkan persetujuan dari walinya.

- b. Syarat *sighat* (lafal). Ulama Hanafiyyah mengatakan bahwa akad *ar-rahn* tidak dikaitkan dengan syarat tertentu atau dikaitkan dengan masa yang akan datang karena *ar-rahn* sama dengan akad jual-beli. Apabila akad itu dibarengi dengan syarat tertentu atau dikaitkan dengan masa yang akan datang, maka syaratnya batal, adalah syarat yang mendukung kelancaran akad itu, maka syarat itu diperbolehkan, tetapi apabila syarat itu bertentangan dengan tabiat akad *ar-rahn* maka syaratnya batal. Kedua syarat di atas termasuk syarat yang untuk sahnya *ar-rahn* itu, pihak pemberi utang minta agar akad itu disaksikan oleh dua orang saksi. Sedangkan syarat yang batal, misalnya disyaratkan bahwa agunan itu tidak boleh dijual ketika *ar-rahn* itu jatuh tempo dan orang yang berhutang tidak mampu membayarnya.
- c. Syarat *al-marhum bihi* (utang) adalah:
 - 1) Merupakan hak yang wajib dikembalikan kepada orang tempat berhutang
 - 2) Utang itu boleh dilunasi dengan agunan itu
 - 3) Uang itu jelas dan tertentu.
- d. Syarat *al-marhun* (barang yang dijadikan jaminan) menurut para pakar fiqh adalah:
 - 1) Barang jaminan itu boleh dijual dan nilainya seimbang dengan utang
 - 2) Barang jaminan itu bernilai dan dapat dimanfaatkan
 - 3) Barang jaminan itu jelas dan tertentu

- 4) Jaminan itu milik sah orang yang berhutang
- 5) Barang jaminan itu tidak terkait dengan hak orang lain.
- 6) Barang jaminan itu merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran dalam beberapa tempat dan barang jaminan itu boleh diserahkan baik materinya maupun manfaatnya.

Di samping itu syarat-syarat di atas, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa *ar-rahn* itu baru dianggap sempurna apabila barang yang di *rahn*-kan itu secara hukum sudah berada di tangan pemberi utang, dan uang yang dibutuhkan telah diterima peminjam uang. Apabila barang jaminan itu berupa benda tidak bergerak, seperti rumah dan tanah, cukup surat jaminan tanah atau surat-surat rumah itu yang dipegang oleh pemberi utang. Syarat yang terakhir (kesempurnaan *ar-rahn*) oleh para ulama disebut sebagai *qabdh al-marhun* (barang jaminan dikuasai secara hukum). Syarat ini menjadi penting karena Allah dalam surah al-Baqarah ayat 283 menyatakan: “*fa rihaanun maqbuudhatun*” (barang jaminan itu dikuasai (secara hukum)).

Apabila barang jaminan itu telah dikuasai oleh pemberi utang, maka akad *ar-rahn* bersifat mengikat bagi kedua belah pihak. Oleh sebab itu, utang itu terkait dengan barang jaminan, sehingga apabila utang tidak dapat dilunasi, barang jaminan dapat dijual dan utang dibayar. Apabila dalam penjualan barang jaminan itu ada kelebihan, maka wajib dikembalikan kepada pemiliknya.

Adapun keabsahan mengenai penggunaan UUHT dalam eksekusi jaminan pada PT Bank Muamalat Indonesia pembahasannya dilakukan dengan ilmu Ushul

Fiqh yang ada. Adapun pengertian dari Ushul Fiqh adalah Kumpulan dari qaidah-qaidah dan pembahasan-pembahasan dalil-dalil syari'at dari segi penunjukannya kepada hukum-hukum serta tentang hukum-hukum dari segi pengambilannya dari dalil-dalil syari'at, dan hal-hal yang erat hubungannya dengan qaidah-qaidah dan pembahasan-pembahasan itu yang membentuk suatu ilmu.⁸⁸

Kaidah Ushul Fiqh yang digunakan adalah:

1. Qaidah "*Al-Ashalu fil asyaa'al ibaaha hatta yudhillu daliilan 'ala tahriimihaa*" (Dasar pada setiap sesuatu pekerjaan adalah boleh sampai ada dalil yang mengaharamkannya).
2. Qaidah "*Al-'umuuru bimaqaasidihaa*" (Segala urusan tergantung kepada tujuannya). Dari qaidah ini dibahas sesuai dengan teori *Mashalihul Mursalah* yaitu suatu kemaslahatan yang tidak ditetapkan oleh syara' suatu hukum untuk mewujudkannya dan tidak pula terdapat suatu dalil syara' yang memerintahkan untuk memperhatikannya atau mengabaikannya. Misalnya mengadakan lembaga pemasyarakatan (penjara), mencetak mata uang sebagai alat tukar suatu negara.⁸⁹ Menarik kemanfaatan atau menolak mudharat (sesuatu yang merugikan), namun tidak demikian yang kami kehendaki, karena sebab mencapai kemanfaatan dan menafikkan kemudharatan, adalah tujuan atau maksud dari makhluk adapun kebaikan atau kemashalatan makhluk terletak pada tercapainya tujuan mereka, akan tetapi yang kami maksudkan dengan mashlahat adalah menjaga atau memelihara tujuan syara'. Dengan mashlahat akan ditemukan apakah Hak

⁸⁸ Mukhtar Yahya, Fatchur Rahman, 1999, *Dasar Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*, (Bandung : PT. Al-Ma'arif), hlm.17

⁸⁹ *Ibid*, hlm.105

Tanggungjawab tersebut sudah sesuai dengan Hukum Islam atau belum dengan mengambil filosofi kemanfaatan dengan meminjam atau dipakainya Hak Tanggungan dalam perbankan syariah.

Jumhur ulama menetapkan bahwa *Mashalihul Mursalah* itu adalah sebagai *dalil syara'* yang dapat digunakan untuk menentukan suatu hukum. Untuk menjadikan *Mashalihul Mursalah* sebagai *hujjah* (dalil hukum), maka harus memenuhi 3 syarat, yaitu :

- a. *Maslahat* tersebut harus *maslahat yang haqiqi* (sejati), bukan yang hanya berdasarkan *wahm* (perkiraan) saja. Artinya bahwa membina hukum berdasarkan kemaslahatan itu haruslah benar-benar dapat membawa kemanfaatan dan menolak kemudharatan. Mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak dan sekaligus mewujudkan Unifikasi Hukum Tanah Nasional sehingga ditetapkannya UUHT untuk menjadi panduan terkait hak atas tanah tersebut.
 - b. *Maslahat* tersebut harus *maslahat yang umum*, bukan *kemaslahatan* yang khusus untuk perseorangan. Karena itu harus dimanfaatkan oleh orang banyak atau dapat menolak kemudharatan yang menimpa kepada orang banyak.
 - c. *Kemaslahatan* tidak bertentangan dengan dasar-dasar yang telah digariskan oleh *nash* atau *ijma'*.
3. Qaidah "*Al-'adatu muhakkamah*" (Adat kebiasaan itu merupakan syari'at yang ditetapkan sebagai hukum). Dari qaidah ini dibahas sesuai dengan *Urf* atau adat kebiasaan adalah apa-apa yang telah dibiasakan oleh masyarakat

dan dijalankan terus menerus baik berupa perkataan maupun perbuatan.⁹⁰ Sementara secara paradigmatis dalil ‘urf didasarkan pada sabda Rasulullah Muhammad SAW: “Apa yang dipandang baik oleh kaum Muslim maka baik pula di sisi Allah SWT dan apa yang dipandang buruk oleh kaum Muslim maka buruk pula di sisi Allah SWT”. Redaksi hadits yang menggunakan kalimat plural menunjukkan bahwa ia melibatkan orang banyak.

‘Urf itu ada 2 macam. Yakni *Urf Shahih* (benar) dan *Urf Fasid* (rusak). *Urf Shahih* ialah adat kebiasaan yang dilakukan oleh orang-orang yang tidak bertentangan dengan *dalil syara’*, tiada menghalalkan yang haram dan tidak membatalkan yang wajib. Adapun *Urf Fasid* ialah adat kebiasaan yang dilakukan oleh orang-orang, berlawanan dengan ketentuan syari’at karena membawa kepada menghalalkan yang haram dan membatalkan yang wajib. *Urf Shahih* harus dipelihara oleh seorang *Mujtahid* di dalam menciptakan hukum-hukum dan oleh seorang hakim dalam memutuskan perkara. Karena apa yang telah dibiasakan dan dijalankan oleh orang banyak adalah menjadi kebutuhan dan menjadi mashlahat yang diperlukannya. Selama kebiasaan tersebut tidak berlawanan dengan *syari’at*, haruslah dipelihara. *Syari’at* sendiri memelihara adat kebiasaan orang Arab yang baik dalam menetapkan hukum. Misalnya *syari’at* menetapkan adanya *kafaah* dalam perkawinan, mewajibkan membayar denda sebagai ganti hukuman *qishash*, bila si pembunuh tidak dituntut oleh keluarga yang terbunuh dan memperlakukan tertib susunan ‘*ashabah* dalam pembagian harta pusaka dan perwalian.

⁹⁰ *Ibid*, hlm.109

Hukum Hak Tanggungan sendiri sudah dipakai sebagai jaminan di perbankan syariah semenjak bank syariah terbentuk. Selama belum ada yang mengkaji bahwa penggunaan hak tanggungan tidak tepat, namun sampai sekarang hak tanggungan selalu dipakai dan dianggap baik serta tidak menyalahi aturan hukum Islam. Dengan teori '*urf*' ini yang menitikberatkan kepada adat dan kebiasaan atau kebiasaan yang berulang kali dilakukan dan baik menjadi hukum atau 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.

Dari uraian diatas jaminan hak tanggungan yang selalu dipakai di perbankan syariah walaupun tidak menyalahi aturan Islam, tetap harus ada pengaturan dalam hukum Islam yang bisa dikatakan "Hak Tanggungan Syariah", sehingga kebiasaan yang sudah terjadi dalam masyarakat dan perbankan syariah yang menggunakan hak tanggungan bisa ditinggalkan dan menggunakan jaminan syariah karena sesuai dengan akadnya yaitu syariah. Oleh sebab itu, penulis beranggapan bahwa harusnya dengan dibuatnya perjanjian pokok dengan dasar atau berlandaskan hukum *syariah* atau hukum Islam, maka semua turunan atau perjanjian yang bersifat *accessoir* karena adanya perjanjian tersebut seharusnya pun juga berlandaskan hukum Islam atau *syariah*. Maka perlu pengaturan hukum mengenai jaminan yang sesuai atau berlandaskan hukum Islam. Hukum Islam pun harus punya aturan hukum mengenai jaminan. Salah satunya *rahn*, sehingga penulis beranggapan bahwa belum ada produk hukum resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah atas *stakeholder* (pembuat kebijakan) untuk mengeluarkan tata aturan penggunaan *Ar-Rahn* sebagai lembaga jaminan transaksi syariah yang mengakomodir segala kontrak atau akad

menggunakan fasilitas pembiayaan syariah, serta tata cara penanganan resiko yang meliputinya. Salah satunya pengaturan eksekusi terhadap jaminan apabila pihak yang berhutang mengingkari perjanjian.

Adapun dalam praktik eksekusi Barang Jaminan yang dilakukan pada PT Bank Muamalat Indonesia disesuaikan dengan aturan yang ada pada UUHT Nomor 4 Tahun 1996. Secara khusus, teknis pelaksanaan yang mengatur eksekusi tidak secara jelas diatur dalam hukum Islam. Untuk itu penulis menggunakan prinsip-prinsip muamalah sebagai aturan wajib yang harus diterapkan pada eksekusi jaminan di PT Bank Muamalat Cabang Lampung, yaitu:

a. Prinsip *Tauhid*

Tauhid adalah prinsip umum hukum Islam. Berdasarkan atas prinsip ini, maka pelaksanaan hukum Islam merupakan ibadah dan penyerahan diri kepada seluruh kehendak-Nya. Pada prinsip ini melahirkan asas hukum ibadah yaitu asas kemudahan atau meniadakan kesulitan, hal ini terwujud dalam proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan, yaitu dapat memberikan kemudahan-kemudahan kepada debitur dan kreditur, misalnya apabila debitur belum mampu untuk mengembalikan utangnya, maka bank harus memberikan waktu untuk dapat melunasinya, bank akan memberikan penawaran-penawaran objek jaminan apakah harus dilelang atau dijual di bawah tangan karena dalam proses lelang bank tidak mau berlama-lama lagi sehingga debitur dibujuk untuk kesepakatan menjual sendiri dengan demikian akan dapat diperoleh nilai jual tertinggi, begitu pula eksekusi jaminan melalui pengadilan akan memakan waktu lama, tenaga besar dan biaya mahal maka perlu adanya prinsip yang memberikan kemudahan.

b. Adil (*al-'Adalah*)

Adil adalah salah satu prinsip Allah SWT dan al-Qur'an menekankan agar manusia menjadikannya sebagai ideal moral. Pada pelaksanaannya, prinsip ini menuntut para pihak yang berkontrak untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat dan semua kewajibannya maka di dalam segala proses eksekusi Hak Tanggungan yang mengandung unsur penindasan tidak dibenarkan.

c. Asas Kepastian Hukum

Adalah asas yang menyatakan bahwa tidak ada suatu perbuatan yang dapat dihukum kecuali atas kekuatan ketentuan peraturan yang ada dan berlaku pada perbuatan itu. Oleh karena itu, tidak ada sesuatu pelanggaran sebelum ada ketentuan hukum yang mengaturnya.

d. Asas Saling Menguntungkan (*at-Taawun*)

Prinsip ini mengandung makna saling membantu antar manusia yang diarahkan pada prinsip Tauhid, terutama dalam peningkatan kebaikan dan ketaqwaan. Dalam kaitannya dalam proses eksekusi Hak Tanggungan di Bank Muamalat Cabang Lampung, debitur harus bersifat kooperatif terhadap bank, agar proses eksekusi jaminan dapat dilakukan secepatnya diputuskan agar terhindar dari unsur penipuan, maisir dan riba karena hanya menguntungkan satu pihak dan merugikan pihak lain.

e. Asas Kemanfaatan

Akad yang dilakukan oleh kedua belah pihak berkenaan dengan hal-hal yang bermanfaat bagi nasabah dan bank. Asas manfaat ini diwujudkan ketika memberikan pembiayaan kepada nasabah yang membutuhkan dana, dengan syarat dan prosedur yang jelas dan bermanfaat.

f. Prinsip *Ridha'iyah* (saling rela)

Prinsip ini bermakna bahwa transaksi muamalah dalam bentuk apapun yang dilakukan perbankan dengan pihak lain terutama nasabah harus didasarkan atas prinsip saling rela yang hakiki, hal ini terwujud dalam proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan dalam upaya-upaya bank memberikan peringatan dan solusi kepada debitur untuk penyelamatan pembiayaan dan jaminan, misalnya memberikan surat peringatan berkala kepada debitur.

g. Asas Tertulis (*al-Kitabah*)

Prinsip yang tidak kalah pentingnya selain prinsip-prinsip sebelumnya adalah perjanjian harus dilakukan dengan secara tertulis, terutama dalam transaksi dalam bentuk pembiayaan. Asas ini terwujud ketika pengikatan Hak Tanggungan harus dengan akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris berwenang dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, sehingga ketika debitur wanprestasi pihak bank dapat melakukan eksekusi melalui pelelangan umum.

h. Prinsip Toleransi

Prinsip toleransi yang dikehendaki Islam adalah toleransi yang menjamin tidak terlanggarnya hak-hak Islam dan ummat-Nya. Wahbah al-Julaili memaknai prinsip toleransi tersebut pada tataran penerapan ketentuan al-Quran dan Hadits yang menghindari kesulitan, sehingga seseorang tidak memiliki alasan dan jalan untuk meninggalkan syariat hukum Islam.

Dari prinsip-prinsip di atas, penulis menyimpulkan bahwa PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung secara garis besar sudah menjalankan proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan sesuai dengan prinsip-prinsip Islam

dan selalu menjadikan prioritas utama bagi perbankan syariah khususnya PT Bank Muamalat Indonesia untuk selalu mengedepankan dan menjalankan segala transaksi perbankan sesuai dengan prinsip syariah untuk menjamin kemurnian dan kepastian hukum.

Perlu diketahui juga dalam perkara-perkara perdata, hak pihak yang berpiutang hanya sebatas melakukan penagihan hak atas dasar saling setuju atau dengan menempuh jalur hukum dengan mengajukan laporan perkara atau gugatan ke pengadilan untuk dikeluarkannya putusan hukum yang memaksa pihak yang berhutang untuk membayar kewajiban hutangnya ketika dalam keberlapangan dan mampu untuk melunasinya. Ketika pihak yang berhutang baru dalam kondisi sulit dan belum mampu membayarnya, maka harus diberi penangguhan.

Melalui eksekusi jaminan Hak Tanggungan, PT Bank Muamalat Cabang Lampung akan mendapatkan pengembalian utang dari debitur yang bersikap kooperatif melalui penjualan di bawah tangan untuk mendapatkan harga tertinggi itu sah-sah saja asalkan atas persetujuan kedua belah pihak hal ini sesuai dengan menurut ulama Hanafiyah yang memperbolehkan dilakukannya penjualan sejak awal terhadap aset kekayaan pihak pengutang yang mampu tanpa harus ada putusan yang menerapkan status *al-hajr* (menghentikan atau mempersempit pengeluaran harta *mufliis* (pailit) yang masih ada ditangannya) terhadapnya.

Melihat keterangan tersebut, maka penulis berpendapat bahwa eksekusi lelang jaminan haka tanggungan dapat dilakukan melalui bantuan pengadilan agama maupun melalui KPKNL tergantung kesepakatan para pihak yang bersengketa. Dilarangnya penjualan secara paksa manakala pihak kreditur tidak memberitahu terlebih dahulu kepada debitur. Eksekusi yang hanya mempersulit

kreditur dan debitur dengan menunjukkan tidak adanya saling meridhoi, hal ini jelas dalam Islam sangat dilarang.

Untuk itu dengan mengedepankan hakekat-hakekat perdamaian, yaitu menyandarkan para pihak untuk kembali kepada Allah SWT (Al-Quran) dan Rasulnya (Hadits) dalam menyelesaikan segala persoalan agar dapat mencapai sebuah penyelesaian terbaik yang di inginkan para pihak (nasabah dan bank).

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Dengan berpijak pada pembahasan di atas, maka penelitian untuk tesis ini dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Syarat untuk melakukan eksekusi jaminan pada PT Bank Muamalat Cabang Lampung berupa :

- a. Prospek /kemampuan membayar sudah tidak ada lagi.
- b. Karakter nasabah tidak kooperatif (tidak mau membayar angsuran)
- c. Kualitas pembiayaan masuk dalam kategori kolektibilitas III (Kurang Lancar), IV (Diragukan) dan V (macet)
- d. Telah dilakukan upaya maksimal terhadap nasabah berupa pemberitahuan melalui sms, penagihan melalui telepon, penagihan melalui kunjungan, surat pemberitahuan, surat teguran dan pemberian surat peringatan I, II dan III, secara bertahap hingga bulan ke-tujuh sehingga masuk dalam kolektibilitas Diragukan.
- e. Upaya Revitalisasi melalui upaya usulan, persetujuan Restrukturisasi serta Realisasi Restrukturisasi tidak berhasil dilakukan pelimpahan tanggung jawab nasabah dari AM Financing ke AM Remmedial.

Prosedur eksekusi jaminan pada PT Bank Muamalat Cabang Lampung :

- a. Eksekusi jaminan melalui tahapan Non Litigasi Sesuai dengan UUHT Tahun 1996 Pasal 20 ayat (2) dan (3) yaitu eksekusi di bawah tangan, maksudnya adalah penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan (*Offseting*).

Proses ini dilakukan pada bulan kelima, apabila nasabah belum juga melaksanakan kewajibannya dan pembiayaannya telah digolongkan dalam kolektibilitas Kurang Lancar.

- b. Penyelesaian melalui tahapan litigasi adalah penyelesaian pembiayaan melalui jalur hukum yang dilakukan melalui pengadilan. Langkah ini baru dilaksanakan apabila langkah upaya non litigasi tidak dapat tercapai. Adapun prosedur eksekusi melalui jalur litigasi apabila dalam bulan keenam nasabah belum juga melaksanakan kewajibannya sehingga pembiayaannya digolongkan dalam kolektibilitas Kurang Lancar. Proses ini dilakukan apabila jaminan telah diikat Hak Tanggungan, sehingga bank mempunyai Hak *Preference* terhadap pelunasan pembiayaan yang bersumber pada jaminan. Eksekusi melalui jalur Litigasi ini dilakukan PT Bank Muamalat Indonesia melalui Pengadilan Agama (PA) atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
2. Praktik pelaksanaan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Lampung melalui jalur Litigasi meliputi eksekusi pada :
 - a. Pengadilan Agama, PT Bank Muamalat Indonesia meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan untuk memproses dan mengurusnya dari pra lelang sampai proses lelang sesuai dengan UUHT Pasal 14 ayat (2). Dipilihnya Pengadilan Agama (PA) dalam eksekusi jaminan apabila ada perlawanan hukum dari kreditur, aset lelang dikuasai oleh debitur dan atau pihak ketiga dan kepastian hukum.

- b. Bank dapat memilih melakukan lelang dengan mendaftarkannya ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa melalui proses pengadilan. Sesuai dengan UUHT Pasal 6. Dipilihnya KPKNL oleh Bank dikarenakan biaya terjangkau, jangka waktu relatif lebih singkat.
3. Eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan PT Bank Muamalat Cabang Lampung masih menggunakan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dilihat sudah sesuai dengan kaidah *Mashahilul Mursalah* (Kemaslahatan Bersama) dan *Al-'Urf* (Kebiasaan dan Adat - Istiadat) yang telah berlaku Indonesia untuk mengatur keadilan dan ketertiban di masyarakatnya. Walaupun dalam transaksi pembiayaannya menggunakan Hukum Islam, namun eksekusi yang dilakukan dengan mengikuti UUHT juga telah sesuai dengan konsep kaidah syariah dan hukum-hukum Islam, yaitu prinsip *Tauhid*, prinsip keadilan (*al-'Adalah*), asas kepastian hukum, asas saling menguntungkan (*at-Ta'awun*), asas kemanfaatan, asas *ridha'iyah* (rela sama rela), asas *kitabah* (asas tertulis), dan asas Toleransi.

B. Saran

1. Bagi Institusi :
 - a. Pengikatan pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah sebaiknya jangan sampai terjadi cacat hukum, baik mengenai perjanjian pokoknya (akad pembiayaan) maupun perjanjian tambahannya.

- b. Bank Syariah dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah agar lebih berhati-hati serta mengoptimalkan penyelesaian pembiayaan menggunakan dasar hukum Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Lembaga Pembentuk / Penegak Hukum :
 - a. Bagi DSN/MUI dan para Pemikir Islam harus terus berinovasi dengan melakukan ijtihad atau penemuan hukum terhadap hal-hal baru yang belum diatur agar aktifitas syariah tidak asal “meminjam” aturan hukum dari aktivitas konvensional. Hal ini mengenai aturan Jaminan dan turunannya, yang dalam Hukum Islam telah ada dasarnya berupa *Rahn/Kafalah*.
 - b. Agar Peradilan Agama lebih meningkatkan kompetensinya dalam penyelesaian kasus Lembaga Keuangan Syariah dan membangun kepercayaan bagi pihak Perbankan serta Lembaga Keuangan Syariah lainnya untuk mengajukan perkara Syariah ke Pengadilan Agama.
3. Masyarakat

Hendaknya masyarakat dalam melakukan investasi ataupun dalam rangka berhutang untuk memenuhi kebutuhannya lebih selektif memilih lembaga Perbankan yang menguntungkan, humanis dan toleran serta menjamin keberkahan atas harta yang dititipkan atau digunakannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku / Literatur

- Abidin, Ibnu, 1963. *Radd al-Mukhtar 'ala ad-Durr al-Mukhtar*. Beirut : Dar al-Fikr
- Ad-Dardir, 1978. *Syarh al Shagir ash Shawi*. Jilid III, Mesir : Dar al-Fikr
- Ali, Zainuddin, 2007. *Hukum Perbankan Syariah*. Sinar Grafika, Jakarta
- Anshori, Abdul Ghofur , 2008. *Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan, Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*.Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Antonio, Muhammad Syafi'i, 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Gema Insani, Jakarta
- Badruzaman, Mariam Daruz, 1989. *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung
- Djamil, Fathurahman, 2001. *Hukum Perjanjian Syariah Dalam Kompilasi Hukum Perikatan*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Djumhana, Muhammad, 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Hadisoeparto, Hartono, 1984. *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Liberty, Yogyakarta
- Hasanuddin, 2006. *Bentuk-Bentuk Perikatan (Akad) dalam Ekonomi Syariah*. Kapita Selektta Perbankan Syariah, Pusdiklat Mahkamah Agung RI, Jakarta
- Karim, Adiwarmn A, 2003. *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*.Gema Insani Press, Jakarta
- _____, 2011. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*.Raja GrafindoPersada, Jakarta
- Mardjono, Hartono, 2000. *Petunjuk Praktis Menjalankan Syari'at Islam Dalam Bermuamalah yang Sah Menurut Hukum Nasional*. Studia Press, Jakarta

- Muttaqien, Dadan, dan Fakhruddin Cikman, 2010. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*. Total Media, Yogyakarta
- Moleong, Lexy J., 1995. *Metodologi Penelitian Kualitatif* PT Remaja. Rosdakarya, Bandung
- Muhammad, 2005. *Manajemen Bank Syariah*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta
- Musjtari, Dewi Nurul, 2012. *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*. Parama Publishing, Yogyakarta
- Patrik, Purwahid, 1986. *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*. Badan Penerbit UNDIP, Semarang
- _____, dan Kashadi, 2007. *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit PT. Fakultas Hukum UNDIP, Semarang
- Purnamasari, Irma Devita, dan Suswinarti, 2011, *Akad Syariah*. Kaifa, Bandung
- Salim HS, 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sjahdeni, Sutan Remy, 2005, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. PT Kreatama, Jakarta
- Soekanto, Soerjono, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press, Jakarta
- Soemitro, Rony Hanitijo, 1988. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia, Jakarta
- Sutantio, Retno Wulan, 1997, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Sutopo, H.B., 1998. *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*. UNS Press, Surakarta
- Usman, Rachmadi, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Sinar Grafika, Jakarta
- Yahya, Mukhtar, dan Fatchur Rahman, 1999, *Dasar Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*. PT. Al-Ma'arif, Bandung
- Zuhayli, Wahbah, 1989, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*. Daar al-Fikr, Damaskus

B. Peraturan Perundang-undangan dan Ketentuan Lain

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). 2009 Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitrosudibio. Pradnya Paramita, Jakarta.

R.I., *Het Herziene Inlandse Reglemen* (HIR)

R.I., *Reglement Buitengewesten* (R.Bg)

R.I., Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, tambahan Lembaran Negara Nomor 3632)

R.I., Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang *Perbankan Syariah* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94 dan tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4060)

R.I., Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 22 dan tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4611)

PBI Nomor 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah

Keputusan Menteri Keuangan RI No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Keputusan Mahkamah Konstitusi No.93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 mengenai Judicial Review atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang Kafalah

Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah

Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Murabahah

Buku Pedoman Pembiayaan (BPP) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk, Buku - 4 : Prosedur Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (PUPBB), Juli 2009, *Standar Umum Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*

Prosedur Pelaksanaan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (P4B) PT Bank Muamalat Indonesia Tbk, Nomor : REMD.III.152.2014, Juni 2014, *Persiapan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, BAB II*

Shahih Hadist Imam Bukhari dan Muslim

Syarah Hadist Imam Abu Daud, Imam An-Nasa'I dan Imam Ibnu Majah

C. Bahan dari Internet

Sigit Kurniawan, 12 Oktober 2015, *Kredit Macet Bank Syariah Melambung Tinggi*, <http://www.marketears.com/> dikutip tanggal 10 Maret 2016

Tarsi, 27 Juni 2014, *Eksekusi Antara Teori dan Praktik dalam Hukum Perdata*, <http://pa-stabat.net/> dikutip tanggal 10 Mei 2016

D. Makalah

Bachrum M Nasution, Training dan Paper Remedial PT Bank Muamalat Indonesia, *Pembiayaan Bermasalah Penyebab dan Cara Penyelesaian*, PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Lampung

Training dan Paper Basic Financing PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung, *Pembiayaan Bermasalah dan Solusinya*, Muamalat Institute Research, Training, Consulting and Pulication, Hotel Grand Anugrah, 20 Mei 2012