

**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,

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

Pembimbing Pendamping,

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

**MENGETAHUI**

Ketua Program Pascasarjana  
Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Lampung



**Dr. Dedy 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. 196211091987031003

### 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 indah 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     |
|---|-------------|
| <b>ABSTRACT.....</b>                    | <b>i</b>    |
| <b>ABSTRAK.....</b>                     | <b>ii</b>   |
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>              | <b>iii</b>  |
| <b>LEMBAR PERSETUJUAN.....</b>          | <b>iv</b>   |
| <b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>          | <b>v</b>    |
| <b>LEMBAR PERNYATAAN.....</b>           | <b>vi</b>   |
| <b>RIWAYAT HIDUP .....</b>              | <b>vii</b>  |
| <b>PERSEMBAHAN .....</b>                | <b>viii</b> |
| <b>MOTO.....</b>                        | <b>ix</b>   |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>              | <b>x</b>    |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                  | <b>xii</b>  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                |             |
| 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<br>PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung .....                      | 76  |
| B. Praktik Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan<br>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<br>PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung<br>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.<sup>1</sup>

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.

---

<sup>1</sup>Hartono 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.<sup>2</sup>

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

---

<sup>2</sup>*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.<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup> 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.

---

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

<sup>4</sup>*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.<sup>5</sup>

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 bapaknya, 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)*<sup>6</sup>

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)*

---

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

<sup>6</sup>*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).<sup>7</sup> 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.

---

<sup>7</sup>*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 KUHPerdata.

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.<sup>8</sup> 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.

---

<sup>8</sup>Altop (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 KUHPdata, “*Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”.<sup>9</sup> 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.<sup>10</sup>

---

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

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

Adapun rukun akad sebagai unsur mutlak suatu akad adalah:<sup>11</sup>

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.

---

<sup>11</sup>Dewi 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:<sup>12</sup>

- 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 :<sup>13</sup>

- 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).<sup>14</sup>

---

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

<sup>13</sup> Dewi Nurul Musjtari, *Op.Cit.*, hlm.46-47

<sup>14</sup> 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.<sup>15</sup> 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.<sup>16</sup> 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

---

<sup>15</sup>Dewi Nurul Musjtari, *Op.Cit*, hlm.113

<sup>16</sup> 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 pesanannya 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 pesanannya sesuai dengan yang diperjanjikan di muka dan jaminan bukanlah hal yang harus ada dan syarat wajib pada setiap pembiayaan *Murabahah*.<sup>17</sup>

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).

---

<sup>17</sup>Dewi 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.<sup>18</sup>

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.<sup>19</sup>

---

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

<sup>19</sup>*Ibid*, hlm. 3

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

- 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 :<sup>21</sup>

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 :

---

<sup>20</sup>*Ibid*, hlm. 3 dan 4

<sup>21</sup>*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 :<sup>22</sup>

- 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 dihalalkan 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

---

<sup>22</sup>*Ibid*, hlm. 6 dan 7

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

Secara garis besar penyebab terjadinya permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan akad adalah:<sup>24</sup>

- 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

---

<sup>23</sup>*Ibid*, hlm. 9

<sup>24</sup>Dewi 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 biayai 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.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup>Muhammad 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.<sup>26</sup>

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.<sup>27</sup>

#### 1) Analisis sebab kemacetan

##### a) Aspek internal

##### 1. Peminjam kurang cakap dalam usaha tersebut

##### 2. Manajemen tidak baik atau kurang rapi

---

<sup>26</sup> 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

<sup>27</sup> 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:<sup>28</sup>

- 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:<sup>29</sup>

- 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

---

<sup>28</sup>*Ibid*, hlm.312

<sup>29</sup>*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.”*<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup>Hartono 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: <sup>31</sup>

- 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.

---

<sup>31</sup>Salim 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.<sup>32</sup>

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

---

<sup>32</sup> 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.<sup>33</sup>

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

---

<sup>33</sup> 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 pembiaayaan 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.<sup>34</sup>

### **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.<sup>35</sup> Penelitian ini dikatakan

---

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

<sup>35</sup> 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 kontruksi data.
- c. Tidak terbatas oleh waktu.<sup>36</sup>

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

---

<sup>36</sup>*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.<sup>37</sup> 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.

---

<sup>37</sup> 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.<sup>38</sup> Dari hasil tersebut kemudian ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

---

<sup>38</sup> 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).<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Adiwarman 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><br>Perjanjian kerjasama antara bank dengan dealer, contoh: dealer financing<br>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:<sup>40</sup>

### 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.

<sup>40</sup> *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.<sup>41</sup>

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.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Hartono Hadisoeparto, *Op.Cit*, hlm 50

<sup>42</sup> Salim HS, *Op.Cit*, hlm 22

Jaminan dalam hukum positif dibedakan menjadi dua macam, yaitu<sup>43</sup>:

- 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 adalah<sup>44</sup>

- 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 debitur<sup>45</sup>.

Jaminan perorangan dapat dibagi menjadi tiga macam:

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

---

<sup>43</sup> Ibid, hlm.29-30

<sup>44</sup> Ibid, hlm.28-29

<sup>45</sup> 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.<sup>46</sup>

##### 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

---

<sup>46</sup> Dewi 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:<sup>47</sup>

- 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

---

<sup>47</sup> 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.<sup>48</sup>

*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).

---

<sup>48</sup> 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 Sjahdeini<sup>49</sup> 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 mendefinikan *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.

---

<sup>49</sup> 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 Tanggungan<sup>50</sup>**

### **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;

---

<sup>50</sup> 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 ditetapkan 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:<sup>51</sup>

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.

---

<sup>51</sup>Dewi 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**<sup>52</sup>

Ketidاكلancaran 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

---

<sup>52</sup> 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 Macet<sup>53</sup>

- 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.

---

<sup>53</sup> 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 Usahnya
- 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 KUHPdata 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**<sup>54</sup>

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 Eksekusi**<sup>55</sup>

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.

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm. 190

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

## **2. Azas-Azas dan Bentuk Eksekusi<sup>56</sup>**

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.

---

<sup>56</sup> 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 Lelang<sup>57</sup>

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.

---

<sup>57</sup> *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 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 mengurusinya 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'iyyah* (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 Selekta Perbankan Syariah, Pusdiklat Mahkamah Agung RI, Jakarta
- Karim, Adiwarman A, 2003. *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*. Gema Insani Press, Jakarta
- \_\_\_\_\_, 2011. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Raja Grafindo Persada, 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.marketeers.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 Publication, Hotel Grand Anugrah, 20 Mei 2012