

**Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan
Bermasalah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya Pekanbaru
Menurut Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama**

Skripsi

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H)**



OLEH :

Tasya Kaisar Mihara

171010400

Hukum Perdata

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2022

Surat Pernyataan Tidak Plagiat

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Tasya Kaisar Mihara

Npm : 171010400

Fakultas : HUKUM

Judul : **Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya Pekanbaru Menurut Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama**

Dengan ini menyatakan Skripsi ini benar merupakan hasil karya saya dan bukan merupakan plagiat dari karya orang lain. Apabila suatu saat saya terbukti melakukan plagiat maka saya bersedia diproses dan menerima sanksi akademis maupun hukum sesuai dengan hukum dan ketentuan yang berlaku, baik institusi maupun dimasyarakat dan hukum negara.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan rasa tanggung jawab sebagai anggota masyarakat ilmiah.

Pekanbaru,06 Juni 2022

Tasya Kaisar Mihara

ABSTRAK

Keberadaan eksekusi terhadap hak jaminan yang dijadikan jaminan hutang sangat diperlukan karena dapat menggerakkan roda perekonomian dan mengurangi terjadinya kredit macet pada dunia perbankan, dalam pelaksanaan eksekusi terhadap hak jaminan yang dijadikan jaminan hutang tidak sedikit menimbulkan rasa tidak puas dari salah satu pihak sehingga adanya perbuatan yang bertujuan untuk menghalangi pelaksanaan eksekusi tersebut.

Masalah Pokok dalam Penelitian ini adalah: Apa upaya Bank Syariah Indonesia dalam Mengatasi Pembiayaan Permasalahan, dan Bagaimana Penyelesaian Eksekusi menurut Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama.

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah: Penelitian Observasi (Observational research) yang dilakukan dengan cara Survey yaitu penelitian langsung ke lokasi penelitian dengan menggunakan alat pengumpulan data berupa wawancara. Dan penelitian bersifat deskriptif, yaitu memberikan gambaran secara jelas dan terperinci dari masalah pokok yang diteliti.

Penyelesaian terhadap nasabah Bank Syariah yang wanprestasi seharusnya hanya sebatas *Aanmaning* (Teguran), dengan melakukan perdamaian antara debitor dengan kreditor. Sehingga kreditor melakukan Penjadwalan kembali yang disebut dengan *reschedullig*. Agar tidak terjadinya sengketa ataupun penolakan dari nasabah yang menghambat sistem pembiayaan lainnya. Bahwa pengadilan agama berwenang mengadili perkara ekonomi syariah yang berkembang saat ini. Lembaga ini perlu meningkatkan pengetahuan dan kemampuan para hakim agama dalam bidang ekonomi syariah atau adanya hakim khusus yang ahli dibidang ekonomi syariah. Sehingga menumbuhkan kepercayaan para pencari keadilan terhadap pengadilan agama khususnya perkara ekonomi syariah. Jika jalan yang efektif harus melalui eksekusi terhadap hak tanggungan hendaknya pengaturan eksekusi diatur dalam hukum perdata Islam.

Kata Kunci: Bank Syariah, Pembiayaan, Hak Tanggungan

ABSTRACT

The existence of execution of collateral rights which are used as debt guarantees is very necessary because it can move the wheels of the economy and reduce the occurrence of bad loans in the banking world, in the implementation of execution of collateral rights which are used as debt guarantees, it does not cause dissatisfaction from one party so that there are actions aimed at to hinder the execution of the execution.

The main problems in this study are: What are the efforts of Indonesian Islamic Banks in Overcoming Financing Problems, and How are Executions Settled according to Law Number 3 of 2006 concerning Religious Courts.

The research methods used in this research are: Observational research which was conducted by means of a survey, namely direct research to the research location using data collection tools in the form of interviews. And the research is descriptive, that is, it provides a clear and detailed description of the main problem under study.

Settlement of Sharia Bank customers who are in default should only be limited to Aanmaning (reprimand), by making peace between the debtor and the creditor. So that creditors do a rescheduling called reschedullig. So that there are no disputes or rejections from customers who hinder other financing systems. That religious courts have the authority to adjudicate sharia economic cases that are currently developing. This institution needs to increase the knowledge and ability of religious judges in the field of sharia economics or the existence of special judges who are experts in sharia economics. So that it fosters the confidence of justice seekers in religious courts, especially sharia economic cases. If the effective way must be through the execution of mortgages, the execution arrangements should be regulated in Islamic civil law.

Keywords: Islamic Bank, Financing, Mortgage

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah rabbil 'alamin, puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang mana penulis telah diberikan kesehatan maupun kesempatan berupa jasmani dan rohani sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Kemudian dari pada itu, solawat beriringkan salam tak lupa pula penulis hadiahkan buat junjungan alam yakni Nabi Besar Muhammad SAW yang mana dengan rahmad dan karunianya sehingga kita berada di jalan yang benar seperti kita rasakan pada saat sekarang ini.

Segala daya upaya dan kesanggupan serta kemampuan yang penulis miliki, penulis dapat berusaha untuk menyelesaikan penelitian dan penyusunan skripsi ini dengan judul ***“Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya Pekanbaru Menurut Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama”***.

Adapun maksud dan tujuan penulis melakukan penyusunan skripsi ini, serta diselesaikan untuk dapat menambah ilmu pengetahuan penulis dan yang lebih tinggi lagi untuk menyelesaikan Ujian Sarjana Hukum dalam program studi strata (S1) yang sedang penulis tekuni di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau Pekanbaru.

Selanjutnya penulis sadari bahwa penelitian dan penyusunan skripsi ini dapat terlaksana dan diselesaikan berkat motivasi, dorongan, budi baik dan bantuan berbagai

para pihak. Oleh karena itu penulis harus menyampaikan rasa ucapan terimakasih penulis yang tulus kepada

1. Bapak Prof. Dr. H syafrinaldi, S.H., M.C.L. selaku Rektor Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntun ilmu di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr.M.Musa,S.,M.H selaku Dekan Universitas Islam Riau, terimakasih atas waktu yang diberikan kepada penulis untuk menimba dan menuntut ilmu selama masa perkuliahan di Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr.Rosyidi Hamzah,S.H.,M,H selaku pembimbing yang meluangkan waktu dan pikirannya untuk memberikan petunjuk arahan serta ilmunya dalam penelitian ini dapat selesai sesuai dengan waktu yang penulis harapkan.
- 4.Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Universitas Islam Riau atas segenap ilmu dan pengalamannya yang sangat berharga yang diberikan kepada penulis, sehingga menjadi amalan bagi Bapak dan Ibu serta bermanfaat kiranya bagi penulis untuk masa yang akan datang.
- 5.Bapak dan Ibu Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayan administrasi secara maksimal

7. Kedua orang tua yaitu Bapak dan Ibu yang telah memberikan motivasi dan semangat yang tak terhingga dan doa-doanya, sehingga penulis mampu menyelesaikan kuliah strata I (SI) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
8. Serta saudara saya yang telah memberikan motivasi dan semangat yang tak terhingga dan doa-doanya, sehingga penulis mampu menyelesaikan kuliah strata I (SI) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
9. Dan kepada sahabat-sahabat saya yang mengingatkan penulis untuk tidak banyak bermain, dan selalu mengingatkan saya untuk dapat menyelesaikan strata I (SI) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Riau sesuai dengan waktu yang penulis harapkan
10. Kepada mahasiswa dan mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan teman-teman kejuruan Hukum perdata angkatan 2017 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu namanya yang telah memberikan dukungan dan bantuan dalam penelitian skripsi ini penulis menyadari sepenuhnya, dengan keterbatasan pengetahuan dan waktu yang penulis miliki, sehingga penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan serta masih jauh dari kata sempurna, baik dari segi penelitian maupun materi dan pembahasannya.

Oleh sebab itu dengan segala kerendahan hati penulis menghargai semua kritik dan saran dari semua pihak untuk perbaikan kearah yang lebih baik, sehingga bantuan yang telah diberikan kepada penulis akan mendapatkan balasan

yang setimpal hasil dari karya tulis yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Pekanbaru, 06 Juni 2022

Penulis,

Tasya Kaisar Mihara



Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR ISI

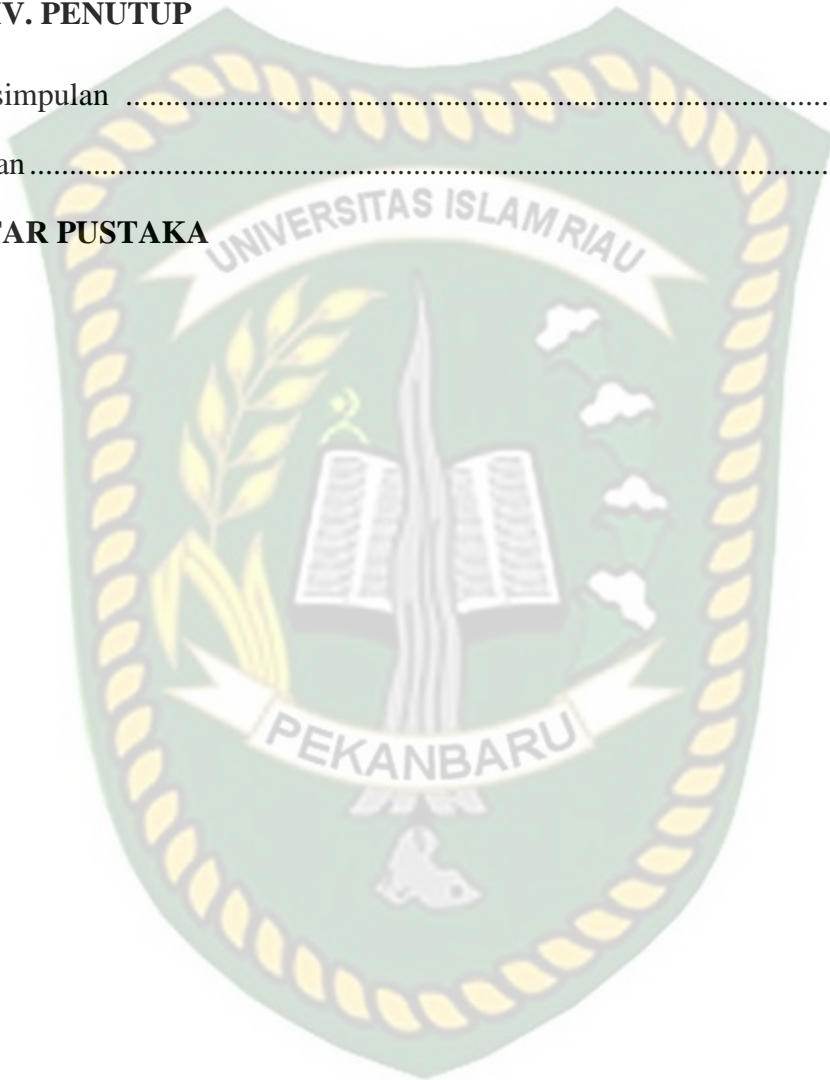
HALAMAN JUDUL	
SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	i
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	ii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
SK DEKAN TENTANG PENUNJUKAN PEMBIMBING	iv
BERITA ACARA KOMPREHENSIF SKRIPSI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	12
D. Tinjauan Pusaka	22
E. Konsep Operasional	22
F. Metode Penelitian	23
BAB II. TINJAUAN PUSAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Bank Syariah	27
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	40
BAB III. PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya Pekanbaru	53

B. Penyelesaian Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada Bank Syariah Indonesia
Cabang Harapan Raya menurut Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang
Peradilan Agama..... 69

BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan 83
B. Saran..... 84

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan Syariah berfungsi sebagai penggerak perekonomian pada suatu Negara dan bank mempunyai status penting pada dunia bisnis yang dijalankan oleh para pelaku usaha, baik secara makro dan mikro sehingga pelaku usaha ini dapat melakukan dan mengembangkan kegiatan usaha itu sendiri.¹ Bank Syariah ialah aspek yang kedepannya sangat menjajnikan Indonesia, pertumbuhan perbankan saat ini juga dinilai sangat pesat. Kemajuan perkembangan syariah saat ini bukanlah tanpa halangan dan tantangan perkembangan yang sangat pesat itu juga penuh dengan risiko yang harus dihadapi.

Perbankan syariah adalah suatu sistem yang dibangun dengan semangat alternative, sehingga harus berbeda dari perbankan yang telah ada. Perbedaan sistem tidak sekedar pemakaian istilah, tetapi juga perlakuan terhadap jaminan rasa aman terhadap nasabah. Oleh karena itu, pencantuman label syariah, pada hakikatnya mengandung konsekuensi yang cukup berat, sehingga mekanisme pengawasannya perlu dijaga untuk menjaga amanah dan kepercayaan nasabah²

¹ Manan Abdul, Penerapan Hukum Acara Perdata Di lingkungan Peradilan Agama, Jakarta: Yayasan Al Hikmah, 2000, hlm.23

² Muhammad, Manajemen Dana Bank Syariah, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015 Rineka Cipta. Hlm.32

Pertumbuhan bank-bank di Indonesia sendiri adalah dengan diberlakukannya peraturan perbankan syariah, yaitu Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1998, yang mencakup mengenai bank syariah dari BI dan Dewan Syariah Nasional yang mendukung penerapan ekonomi syariah ke Indonesia pada saat ini (Karim, 2007).

Dalam dunia bank syariah di Indonesia, ada dua unit besar yang memiliki konsekuensi bagi pertumbuhan dan perkembangan aset Indonesia yaitu Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS). Perkembangan bank syariah dapat dilihat dari kemampuan manajemen bank syariah dalam menghadapi berbagai perubahan ekonomi yang pesat, termasuk pesatnya perkembangan teknologi informasi dan globalisasi³.

Dalam situasi ini, mengelola segala sesuatu dapat meningkatkan risiko bank syariah. Oleh karena itu, risiko operasional bank syariah juga harus diperhatikan. Bank Syariah Indonesia (BSI) banyak mempunyai produk pembiayaan yang dapat disalurkan pada masyarakat luas. Produk pembiayaan yang ditawarkan beragam dalam memenuhi kebutuhan konsumsi, misalnya pembiayaan. Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri atau lembaga. Pembiayaan merupakan pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

³ Yahya, 2007, M, Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.21

Pembiayaan mempunyai beberapa fungsi yang sangat beragam, karena keberadaan bank syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tapi untuk menciptakan lingkungan bisnis yang damai, diantaranya: ⁴

1. Memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang dan menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan debitur.
2. Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional.
3. Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh rentenir dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan

Pembiayaan ataupun pinjaman, dimana adanya suatu perjanjian. Dimana perjanjiannya adalah perjanjian *accessoir* atau tambahan dari perjanjian utang piutang dimana sifat *accessoir* dari perjanjian jaminan tersebut bergantung kepada perjanjian pokoknya, perjanjian *accessoir* dimaksudkan untuk memberikan keamanan kepada kreditur terhadap utang yang diberikan pada pihak debitur. Jaminan adalah “suatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang timbul dari suatu perikatan”. (Arasy Prada,2021)

Jaminan dapat dikatakan sebagai kebutuhan dari kreditur untuk meminimalkan resiko apabila debitur ingkar janji atau tidak dapat melunasi segala kewajiban yang berkaitan dengan kredit atau pembiayaan yang telah diberikan oleh kreditur sehingga

⁴ Aam Slamet Rusydiana, 2016, Analisis Masalah Pengembangan Perbankan Syariah di Indonesia: Aplikasi Metode Analytic Network Process, esensi, Volume 6 (2), Hlm.6

dengan jaminan tersebut debitur dapat dipaksa untuk membayar kewajiban yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pokok.

Adapun asas hukum jaminan meliputi:

- “1. Asas *publicitet* yaitu segala hak baik itu hak tanggungan, hak fidusia dan hak hipotik harus didaftarkan;
 2. Asas *specialitet* yaitu hak tanggungan, hak fidusia dan hak hipotik hanya dapat dibebankan atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;
 3. Asas tidak dapat dibagi-bagi yaitu asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dibaginya hak tanggungan, hak fidusia dan hak hipotik walau telah dilakukan pembayaran sebagian;
 4. Asas *inbezittstelling* yaitu barang jaminan berada pada pihak penerima gadai;
 5. Asas horizontal yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan”.⁵
- Pelaksanaan perjanjian utang piutang maka kreditur memerlukan jaminan

terhadap utang yang diberikan, Pasal 1131-1138 KUHPerdara secara yuridis menegaskan bahwa undang-undang memberikan kepastian semua hutang yang dibuat oleh debitur maka hak atas suatu benda atau barang miliknya bisa menjadi jaminan utangnya dengan dibebankan hipotek, fidusia atau hak tanggungan atas benda tersebut, semua kekayaan yang dimiliki oleh debitur menjadi jaminan apabila orang tersebut membuat perjanjian utang piutang walaupun tidak secara tegas dinyatakan sebagai jaminan, namun timbul masalah apabila debitur mempunyai lebih dari satu kreditur sehingga dalam peraturan ditegaskan perlu adanya perjanjian khusus yang memuat tentang perjanjian hak-hak istimewa yang melekat pada barang jaminan tersebut seperti hak tanggungan, hipotek, hak fidusia dan hak gadai.

⁵⁵ Usman, Rachmadi, Aspek Hukum Perbankan Syariah, diindonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, Hlm.41

Dalam perjanjian kredit yang mengikat para pihak apabila pihak debitur tidak mampu untuk memenuhi prestasinya maka bank yang menguasai jaminan utang debitur memiliki hak untuk mendapatkan pembayaran sebagai bentuk dari prestasi debitur melalui hasil penjualan benda jaminan, apabila ada kelebihan dalam penjualan benda jaminan tersebut maka kreditur dapat mengembalikannya kepada debitur atau memberikannya kepada kreditur lainnya dan perjanjian jaminan berakhir apabila perjanjian pokoknya telah dinyatakan berakhir. Kredit merupakan “salah satu bentuk usaha perbankan yang diminati oleh masyarakat dan dalam memberikan kredit terhadap nasabah maka bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat guna menghindari adanya resiko kemacetan pembayaran atau pengembalian dana oleh nasabah”.

Untuk mendapatkan keyakinan terhadap nasabah bank perlu melakukan penilaian terhadap karakter atau sikap nasabah, modal untuk usaha yang dijalani, objek yang dijadikan hak tanggungan dan prospek usaha debitur, dalam memberikan kredit kepada nasabah bank memerlukan jaminan yang dapat dijadikan sebagai hak tanggungan terhadap utang, “jaminan yang bersifat materiil maupun immateril seperti bangunan, tanah kendaraan, surat berharga dan dilihat dari sifat maka benda dapat dibedakan atas benda bergerak atau *roerende goederen* dan benda tidak bergerak atau *onroerende goederen*”. Pembiayaan dengan menggunakan prinsip syariah dapat dimaknai sebagai upaya penyediaan dana berdasarkan persetujuan yang dibuat oleh kreditur dengan debitur dan mewajibkan kepada pihak yang dibiayai untuk

mengembalikan uang yang dipinjam dalam jangka waktu tertentu beserta dengan imbalan atau bagi hasil.

Lembaga keuangan yang berbentuk bank syaria adalah lembaga perbankan yang menggunakan label syari'a yang melakukan usaha perbankan layaknya bank umum yaitu "mengumpulkan dana dan menyalurkan dana kepada nasabah melalui produk-produk perkreditan yang ditawarkan dimana pinjaman dalam bentuk uang kepada masyarakat (nasabah/debitur) disertai dengan syarat-syarat yang dapat menjamin tidak akan terjadi kredit macet atau pembiayaan yang dapat merugikan bank sebagai seorang kreditur".⁶ Kondisi perekonomian Indonesia yang lemah saat ini mempengaruhi kelancaran nasabah dalam membayar kredit, guna mengatasi cicilan yang bermasalah maka bank mensyaratkan adanya jaminan berupa sertifikat tanah sehingga apabila terjadi pem biayaan bermasalah maka jaminan dapat digunakan sebagai pelunasan kredit.

Untuk mendapatkan pinjaman dari bank maka masyarakat atau nasaba harus memiliki objek yang dapat dijadikan sebagai jaminan utang yang biasanya berupa surat tanah yang telah dibebankan dengan hak tanggungan atau hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan utang. "Pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan dapat dilihat dari tujuan pemberian hak tanggungan yang mempunyai gelar eksekutorial jika debitur dinyatakan ingkar janji (wanprestasi) dan hal ini harus dibuktikan dengan ketidak mampuan debitur membayar utangnya sampai dengan

⁶ Sutarno. 2004. Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank. Jakarta: Penerbit Alfabeta, Hlm.60

jatuh tempo, kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama tanpa melalui prosedur gugatan sehingga menjadi solusi cepat dan murah atas masalah kredit macet dalam pelunasannya”.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama sebagai perubahan atas Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama bahwa, Pasal 49 huruf (i) “pengadilan agama mempunyai tugas dan wewenang untuk memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara pada tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dalam bidang ekonomi Islam yang meliputi:

- a. Bank syari’ah
- b. Lembaga keuangan mikro syari’ah
- c. Asuransi syari’ah
- d. Reasuransi syari’ah
- e. Reksadana syari’ah
- f. Obligasi syari’ah dan surat berharga berjangka menengah syari’ah
- g. Sekuritas syari’ah
- h. Pembiayaan syari’ah
- i. Pegadaian syari’ah
- j. Dana pensiun lembaga keuangan syari’ah
- k. Bisnis syari’ah”.

Eksekusia terhadap hak tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan utang pada perbankan syariah memiliki peranan dalam pembangunan perekonomian negara Indonesia dimana bank syariah selain mendapatkan perlunasan utang juga memiliki dampak terhadap tingkat kesehatan keuangan pada suatu lembaga perbankan, proses eksekusi terhadap jaminan utang nasabah yang dilakukan oleh bank syariah diajukan kepada Pengadilan Agama berdasarkan UU Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, yang memberikan kewenangan penuh kepada Pengadilan Agama untuk

menyelenggarakan penyelesaian sengketa ekonomi, perbankan, keuangan, dan asuransi syariah berdasarkan hukum syariah.

Eksekusi jaminan merupakan suatu usaha penarikan ataupun penjualan terhadap barang atau objek yang dijadikan jaminan yang mana pelaksanaan eksekusi jaminan dilakukan oleh pihak kreditur dalam hal terjadinya cidera janji oleh debitur terhadap utang yang dibebankan kepadanya yang dapat dilakukan dengan berbagai cara eksekusi diantaranya yaitu pelaksanaan titel eksekutorial yang merupakan pelaksanaan putusan yang berkekuatan tetap sehingga penerima jaminan dapat melakukan eksekusi. Munir Fuadi menyatakan bahwa “fiat adalah pelaksanaan akta berupa putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan meminta eksekusi kepada Ketua Pengadilan yaitu putusan Ketua Pengadilan untuk melaksanakan eksekusi dan memimpin eksekusi sebagaimana dimaksud”.⁷

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dijadikan jaminan utang pada bank syariah dapat dilakukan dengan menjual obyek hak tanggungan di bawah tangan berdasarkan Psal 20 ayat (2) UUHT “apabila diperoleh harga yang lebih tinggi atau pelaksanaan hak tanggungan melalui lembaga peradilan yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT jika dilihat uraian tersebut dapat diketahui bahwa eksekusi yang dilakukan di pengadilan bukanlah eksekusi yang sebenarnya melainkan eksekusi pembayaran uang”. Penyelesaian perkara ekonomi syariah menjadi kewenangan Pengadilan Agama yang mengacu pada

⁷ Adiwarman, Karim, Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, Hlm16

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 dimana eksekusi yang melibatkan lembaga syariah menjadi kewenangan Pengadilan Agama, pemegang hak tanggungan meminta eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada ketua Pengadilan Agama/Pengadilan Syariah yang berwenang, kreditur mengajukan permohonan eksekusi terlebih dahulu kepada Pengadilan Agama yang selanjutnya menindak lanjuti sebagaimana pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Kegiatan pinjam meminjam merupakan salah satu bentuk usaha yang dijalani dengan memberikan instrument penyerahan jaminan utang yang diberikan oleh nasabah dan dapat dijadikan sebagai perlunasan utang terhadap nasabah yang mengalami kemacetan pengembalian pinjaman, Pengadilan Agama secara khusus belum memuat aturan hukum tentang hukum acara yang mengatur eksekusi jaminan utang pada bank syaria namun demikian Pengadilan Agama menja-dikan UU Nomor 3 Tahun 2006 khususnya Pasal 54 sebagai dasar hukum dalam melaksanakan eksekusi terhadap jaminan utang pada perbankan syaria, kredit macet atau pembiayaan ber-masalah merupakan persoalan yang menimbulkan kerugian bagi bank sebagai pemberi kredit oleh karenanya bank akan mengambil pengembalian dana yang telah diberikan kepada nasabah melalui kredit dengan jalan eksekusi terhadap objek jaminan yang memiliki kekuatan hukum tetap berupa putusan Pengadilan.

Keberadaan eksekusi terhadap hak jaminan yang dijadikan jaminan hutang sangat diperlukan karena dapat menggerakkan roda perekonomian dan mengurangi terjadinya kredit macet pada dunia perbankan, dalam pelaksanaan eksekusi terhadap

hak jaminan yang dijadikan jaminan hutang tidak sedikit menimbulkan rasa tidak puas dari salah satu pihak sehingga adanya perbuatan yang bertujuan untuk menghalangi pelaksanaan eksekusi tersebut. Perjanjian pada dasarnya bertujuan untuk saling memberikan prestasi sebagaimana diperjanjikan tetapi jika ada pihak yang tidak memenuhi prestasi/ wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya maka pihak lainnya dapat mengajukan permohonan eksekusi terhadap hak jaminan yang dijadikan sebagai jaminan hutang kepada pihak pengadilan yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut sehingga kreditur mendapatkan haknya untuk bertindak atas objek jaminan tersebut.

Berdasarkan pra survey yang penulis lakukan tidak semua debitur yang secara suka rela mau melepaskan haknya untuk dilakukannya eksekusi, debitur yang dinyatakan telah wanprestasi biasanya melakukan perlawanan dengan cara mengajukan gugatan atas permohonan eksekusi tersebut sehingga pihak pengadilan harus menunda pelaksanaan eksekusi sampai adanya putusan pengadilan, berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik untuk mengetahui syarat dan prosedur eksekusi jaminan hak tanggungan pada perbankan syariah dan praktek pelaksanaan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan perbankan syariah, dalam bentuk karya ilmiah yang berjudul **Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Pekanbaru Sudirman Menurut Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjabaran dari latar belakang permasalahan diatas maka dalam penelitian ini ditetapkan rumusan masalah adalah :

1. Apa saja Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya Pekanbaru ?
2. Bagaimana Penyelesaian Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya menurut Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penulis untuk melakukan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui syarat dan prosedur eksekusi jaminan hak tanggungan pada Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya Pekanbaru ;
2. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya Pekanbaru.

Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah :

1. Penelitian ini bermanfaat untuk memperluas pengetahuan penulis tentang hukum perbankan yang berlaku di Indonesia;
2. Penelitian ini dapat digunakan untuk memberikan masukan pemikiran bagi *civitas akademika* khususnya fakultas hukum Universitas Islam Riau;
3. Untuk memberikan masukan bagi pihak-pihak yang terkait seperti masyarakat sebagai nasabah, pihak bank maupun lembaga pembiayaan lainnya yang mengalami permasalahan terkait eksekusi jaminan utang.

D. Kerangka Teoroi

A. Teori Perbankan

Teori Bank Menurut Jerry Rosenberg, bank adalah lembaga yang menerima simpanan giro, deposito dan membayar atas dasar dokumen yang ditarik pada orang atau lembaga tertentu, mendiskonto surat berharga, dan menanamkan dananya dalam surat berharga. Berdasarkan PSAK No. 31, Bank adalah suatu lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*Financial Intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*Surplus Unit*) dengan pihak-pihak yang memerlukan dana (*Deficit Unit*), serta sebagai lembaga yang berfungsi memperlancar lalu lintas pembayaran.⁸

Sedangkan Menurut Kuncoro dalam bukunya Manajemen Perbankan, Teori dan Aplikasi, definisi dari bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Oleh karena itu, dalam melakukan kegiatan usahanya sehari-hari bank harus mempunyai dana agar dapat memberikan kredit kepada masyarakat.⁹

Dana tersebut dapat diperoleh dari pemilik bank (pemegang saham), pemerintah, bank Indonesia, pihak-pihak di luar negeri, maupun masyarakat dalam negeri. Dana dari pemilik bank berupa setoran modal yang dilakukan pada saat

⁸ .PSAK, No.31

⁹ Khotibul Umam, dan Veri Antoni, Corporate Action Pembentukan Bank Syariah(Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2018

pendirian bank. Dana dari pemerintah diperoleh apabila bank yang bersangkutan ditunjuk oleh pemerintah untuk menyalurkan dana-dana bantuan yang berkaitan dengan pembiayaan proyek-proyek pemerintah, misalnya Proyek Inpres Desa Tertinggal.

Dana-dana masyarakat ini dihimpun oleh bank dengan menggunakan instrumen produk simpanan yang terdiri dari Giro, Deposito dan Tabungan. Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan disebutkan bahwa, Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya dan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentukbentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹⁰

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa Bank merupakan suatu badan usaha yang memberikan jasa keuangan dalam menghimpun dana dari masyarakat baik dalam bentuk simpanan atau bentuk lainnya dan disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana dengan tujuan mensejahterahkan kehidupan rakyat.

Dalam bukunya Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Hermansyah mengemukakan pengertian lembaga keuangan yang bernama Bank. Beliau mengemukakan Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang, perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan usaha milik negara, bahkan lembaga-

¹⁰ Undang-undang No.10 Tahun 1998

lembaga pemerintahan menyimpan danadana yang dimilikinya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.

Selain itu Kamus Besar Bahasa Indonesia juga mengemukakan pengertian Bank. Dikutip oleh Hermansyah, bank adalah usaha di bidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang di masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.¹¹

Berdasarkan dari dua pengertian di atas dapat dikatakan bahwa pada dasarnya bank adalah badan usaha yang menjalankan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada pihak-pihak yang membutuhkan dalam bentuk kredit dan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga.¹² Bank islam atau bisa disebut bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan/ perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada AlQuran dan Hadis Nabi SAW. atau dengan kata lain Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayarannya serta peredaran uang yang pengoperasiaanya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam. Bank syariah atau yang di sebut bank islam merupakan lembaga keuangan yang berfungsi memperlancar mekanisme ekonomi disektor riil melalui aktivitas kegiatan usaha (investasi, jual beli,

¹¹ Muhammad, Manajemen Dana Bank Syariah, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015
Rineka Cipta, Hlm.21

¹² *ibid*,

atau lainnya) berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan nilai-nilai syariah yang bersifat makro maupun mikro.¹³

Nilai-nilai makro yang dimaksud adalah keadilan, masalah, sistem zakat, bebas dari bunga (riba), bebas dari kegiatan spekulatif yang non produktif seperti perjudian (maysir), bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (*gharar*), bebas dari hal-hal yang rusak atau tidak sah (*bathil*), dan penggunaan uang sebagai alat tukar. Sementara itu nilai-nilai mikro yang harus dimiliki oleh pelaku perbankan syariah adalah sifat-sifat mulia yang dicontohkan oleh Rosulullah SAW. yaitu siddiq, amanah, dan fathonah. Selain itu, dimensi keberhasilan bank syariah meliputi keberhasilan dunia akhirat (*long tern oriented*) yang sangat memerhatikan keberhasilan sumber, kebenaran proses, dan kemanfaatan hasil.

B. Teori Perjanjian

Teori Perjanjian Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah Hukum Perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang

¹³ Badrulzaman, Mariam, Kompilasi Hukum Perikatan, PT Citra Aditya, Bandung, 2001, hlm 23

mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Atau dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak. Perkataan “Perikatan” (*verbintenis*) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan “Perjanjian” sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*) tetapi, sebagian besar dari buku III ditunjukkan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum Perjanjian.¹⁴

Definisi perjanjian oleh banyak orang tidak selalu disamakan dengan kontrak karena dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak memuat kalimat “Perjanjian harus dibuat secara tertulis”. Perjanjian dalam Hukum Belanda, yaitu *Burgerlijk Wetboek* (BW) disebut *overeenkomst* yang bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian.

Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan Sesuatu. ”banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-

¹⁴ Manan Abdul, Penerapan Hukum Acara Perdata Di lingkungan Peradilan Agama, Jakarta: Yayasan Al Hikmah, 2000,,hlm40

masing bergantung kepada bagian-bagian mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut”.¹⁵

Selain itu Subekti juga memberikan definisi tersendiri mengenai perjanjian, menurut Subekti: “Subekti memberikan definisi “perjanjian” adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”

Sedangkan menurut M. Yahya Harahap: “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak uuntuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.” “Pengertian kontrak atau perjanjian yang dikemukakan para ahli tersebut melengkapi kekurangan definisi Pasal 1313 BW, sehingga secara lengkap pengertian kontrak atau perjanjian adalah perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.¹⁶

Dalam ilmu hukum dikenal adanya asas kekuatan mengikat dalam hukum perdata. Asas kekuatan mengikat adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut dan sifatnya hanya mengikat ke dalam. Dalam pasal 1340 KUHPerdata berbunyi: 'Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.' Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

¹⁵ Badruzaman, Mariam, Kompilasi Hukum Perikatan, PT Citra Aditya, Bandung, 200, hlm.7

¹⁶ Zubairi, Hasan, 2009, Undang-Undang Perbankan Syariah Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.50

Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya bila diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, perjanjian yang dibuat untuk dirisendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain serta mengandung suatu syarat semacam itu. Para pihak dalam persetujuan adalah orang-orang atau pihak-pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu persetujuan. Pada dasarnya, seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri¹⁷. Namun, seseorang boleh menanggung seorang pihak ketiga dan menjanjikan bahwa pihak ketiga ini akan berbuatsesuatu, tetapi hal ini tidak mengurangi tuntutan ganti rugi terhadap orang yang berjanji itu jika pihak ketiga tersebut menolak untuk memenuhinya.¹⁸

Jadi, seseorang dapat mengadakan perjanjian/kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUHPerdara, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

Perjanjian sendiri mengandung hubungan hukum antara dua orang/pihak atau lebih, dimana pihak yang satu berhak atas sesuatu yaitu prestasi. Sehingga disetiap perjanjian selalu ada kewajiban hukum dari pihak satu terhadap pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut. Prestasi sendiri berkaitan dengan objek perjanjian karena setiap perjanjian terdapat objek yang berisi janji-janji.

¹⁷ (Pasal 1315 B.W)

¹⁸ Zainul, Arifin, 1999, Memahami Bank Syariah, Pustaka Alvabet, Jakarta, hlm.34

Menurut Fajar Sugianto Perikatan erat kaitannya dengan prestasi (prestatie) yang menjadi elemen penting di dalam perikatan, karena merepresentasikan janji yang harus dilakukan sesuai dengan isi perikatan, misalnya prestatie het na komen van iets, yaitu perbuatan menepati janji pembayaran. Ada 5 (lima) sifat umum prestasi, yaitu:¹⁹

- a. harus sudah tertentu atau dapat ditentukan;
- b. dapat dimungkinkan;
- c. diperbolehkan oleh hukum;
- d. harus ada manfaat bagi para pihak dalam perikatan; dan
- e. dapat terdiri dari satu atau beberapa perbuatan.

Berdasarkan prestasi yang harus dilakukan oleh para pihak yang terikat di dalam suatu perjanjian, perikatan sendiri dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) bentuk yaitu, prestasi untuk memberikan sesuatu, perikatan untuk berbuat sesuatu, dan perikatan untuk tidak berbuat sesuatu.

C. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.

¹⁹Kartika Fatma Rini, 2016, Jaminan Dalam Pembiayaan Syariah (Kafalah dan Rahn), Jurnal Komunikasi Antar Perguruan Tinggi Agama Islam, Volume 15 No.2, hlm.3

- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.²⁰ Pernyataan tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Van Apeldoorn bahwa kepastian hukum memiliki dua segi, yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal memiliki arti bahwa pihak

²⁰ Sutarno. 2004. Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank. Jakarta: Penerbit Alfabeta, hm.20

yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pencari keadilan.

Lebih lanjut terkait kepastian hukum, Lord Lloyd mengatakan bahwa: “...*law seems to require a certain minimum degree of regularity and certainty, for without that it would be impossible to assert that what was operating in a given territory amounted to a legal system*” Dari pandangan tersebut maka dapat dipahami bahwa tanpa adanya kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbulah ketidakpastian (*uncertainty*) yang pada akhirnya akan menimbulkan kekerasan (*chaos*) akibat ketidaktegasan sistem hukum. Sehingga dengan demikian kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Meskipun dikatakan bahwa asas hukum merupakan jantung dari peraturan hukum, akan tetapi tidak dapat disamakan antara asas hukum dan norma hukum dalam bentuk hukum positif. Asas hukum hanya bersifat mengatur dan menjelaskan (eksplanasi), dimana tujuannya hanya memberi ikhtisar dan tidak normatif. Oleh karena itu asas hukum tidak termasuk hukum positif dan tentu tidak dapat diterapkan secara langsung untuk menyelesaikan sengketa hukum. Dalam hal ini, Van Eikema Hommes secara tegas mengatakan asas hukum tidak boleh dianggap sebagai norma-norma hukum yang konkrit, tetapi dipandang sebagai dasar-dasar umum atau petunjuk-petunjuk bagi hukum yang berlaku.

E. Konsep Operasional

Dalam suatu penelitian maka peneliti perlu memberikan batasan-batasan yang memberikan ketegasan dari judul sebagai berikut :

Eksekusi adalah pelaksanaan suatu perintah yang dalam hal ini berkaitan dengan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap terhadap hak kebendaan yang dijadikan jaminan utang pada bank syariah pasca Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Pengadilan Agama.

Jaminan hak tanggungan adalah hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan utang sehingga perjanjian utang piutang yang disertai dengan perjanjian jaminan akan memberikan rasa aman bagi kreditur.

Perbankan syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah atau prinsip hukum islam yang diatur dalam fatwa majelis ulama Indonesia seperti prinsip keadilan, keseimbangan, kemaslahatan dan universalisme.²¹

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama merupakan salah satu wadah bagi umat Islam pencari keadilan dalam merealisasikan rasa keadilan, norma serta nilai keislaman sesuai dengan ketentuan syariat Islam, berdasarkan Pasal 49 Pengadilan Agama memiliki kewenangan khusus untuk menentukan dan memutus perkara perdata masyarakat muslim dan hal-hal lain yang diatur dengan undang-undang.

²¹ Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan serangkaian proses yang berawal dari kemauan peneliti untuk mempelajari dan mengetahui fenomena yang terjadi dengan menggunakan metode penelitian yang sesuai sehingga penelitian yang dilakukan lebih terarah dan dibuat secara sistimatis yaitu :²²

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Pada tahap awal penelitian maka peneliti terlebih dahulu harus menentukan jenis dan sifat penelitian yang dilakukan dimana dalam penelitian ini penulis menentukan jenis penelitiannya adalah penelitian hukum *observational research* atau survei dimana dalam penelitian ini informasi dikumpulkan dari responden menggunakan alat pengumpulan data berupa wawancara dan koesioner, sedangkan sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis yang menyediakan data seakurat mungkin guna menggambarkan masalah yang diteliti.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian *observasional research* atau survei perlu untuk menetapkan lokasi, tempat atau daerah yang menjadi pusat penelitiannya, peneliitian dilakukan diKota Pekanbaru dengan pertimbangan keberadaan Pekanbaru sebagai ibu kota Provinsi Riau sehingga adanya bank-bank dan lembaga pembiayaan dengan sistim syariah yang dalam menjalankan usahanya berdasarkan ketentuan hukum islami.

²² Rony Hanitijo Soemitro, Metodologi penelitian Hukum dan Sumetri, Ghalia, Indonesia, 1990, Hlm.11

3. Populasi dan Sampel

Populasi merupakan jumlah keseluruhan subjek yang diteliti dengan ciri yang sama sedangkan sampel adalah bagian populasi yang mewakili penelitian, dalam penelitian ini yang menjadi populasi dan sampel adalah nasabah Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya cabang Arifin Ahmad yang berjumlah 2.034 orang, dengan jumlah populasi yang cukup banyak maka penulis menetapkan sampel sebanyak 50 orang yang diambil berdasarkan kesamaan waktu penelitian dilakukan, pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya dan pihak Pengadilan Agama Pekanbaru, populasi dan sampel dalam penelitian ini lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel yang penulis sajikan berikut ini:

Tabel. I.1
Keadaan Populasi dan Sampel

No.	Populasi	Jumlah	Sampel	Persentase
1.	Nasabah BRI syariah	2..034 orang	50 orang	2 %
2.	Pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya	1 orang	1 orang	100 %
3.	Pihak Pengadilan Agama	1 orang	1 orang	100 %
	Jumlah	2.036 orang	52 orang	-

Sumber : data lapangan setelah diolah tahun 2020

4. Data dan Sumber Data

Data yang dikumpul penulis kelompokkan dalam beberapa kelompok yaitu :

- “a. Data primer adalah data yang penulis peroleh bersumber dari wawancara dan koesioner;

- b. Data skunder adalah data yang penulis peroleh dari peraturan Perundang-Undangan, buku literatur yang berhubungan dengan penelitian guna memperkuat teori-teori hukum yang ada.
- c. Data tersier adalah data yang diperoleh dari jurnal-jurnal hukum, kamus, karya ilmiah sebagai data penunjang dalam penelitian ini”.

5. Alat Pengumpul Data

Penelitian yang dilakukan secara survey memerlukan alat pengumpul data yang dijadikan sebagai alat untuk mendapatkan informasi yang diperlukan, data yang didapatkan melalui pengamatan dan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Secara umum dapat diperoleh melalui alat pengumpul data berupa :

- a. Wawancara yaitu tanya jawab antara penulis dengan responden;
- b. Koesioner yaitu daftar pertanyaan yang penulis buat untuk selanjutnya diberi kan kepada responden guna menjawab permasalahan yang diteliti.

6. Analisis Data

Data primer dan data skunder yang penulis kumpulkan diklasifikasikan sesuai dengan jenisnya yang selanjutnya penulis sajikan dalam bentuk uraian kalimat tentang permasalahan yang diteliti, dengan memperbandingkan dan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para ahli yang terkait dengan penelitian tersebut.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Penulis selanjutnya memperbandingkan antara teori dengan prakteknya sehingga terlihat persesuai dan pertentangan antara keduanya, selanjutnya penulis

mencoba menjawab masalah pokok serta menarik suatu kesimpulan dengan berpedoman kepada cara deduktif yaitu penarikan suatu kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Bank Syariah

Berdasarkan Pasal 1 Angka 7 UU Perbankan Syariah, menurut jenisnya bank syariah terdiri atas dua jenis yaitu bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah. Pasal 1 Angka 8 Undang-Undang Perbankan Syariah menyebutkan Bank umum syariah adalah bank syariah yang di dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembiayaan pembayaran. Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Perbankan Syariah menyebutkan Bank pembiayaan rakyat syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Berdasarkan pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Bank umum syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Bank pada dasarnya adalah entitas yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau dengan kata lain melaksanakan fungsi intermediasi keuangan. Dalam sistem perbankan di Indonesia terdapat dua macam sistem operasional perbankan, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Sesuai UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia seperti prinsip keadilan dan

keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), universalisme (alamiyah), serta tidak mengandung gharar, maysir, riba, zalim dan obyek yang haram.

Prinsip syariah adalah aturan atau perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*)

Prinsip-Prinsip Bank Syariah Adapun prinsip bank syariah dapat dibagi menjadi dua yaitu: ²³

- a. Menjauhkan diri dari adanya unsur riba. dimana yang diaksud dengan menjauhkan diri dari adanya unsur riba yaitu menghindari :
 1. Gunakan sistem yang menentukan hasil bisnis sebelumnya, seperti menentukan bunga deposito atau pinjaman.
 2. Hindari menggunakan sistem biaya presentase untuk imbalan mata uang atau deposit yang mengandung unsur-unsur yang secara otomatis dikalikan dengan uang atau tabungan hanya karena berlalunya waktu.

²³ Aminah Lubis, 2016, Aplikasi Murabahah Dalam Perbankan Syariah, Fitrah, Volume 02 No. 2 , hlm.12

3. Hindari menggunakan sistem perdagangan atau menyewakan barang riba dengan imbalan barang riba lainnya

Sebagai lembaga keuangan, bank syariah beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip hukum syariah Islam sesuai dengan ketentuan Al-Qur-an dan Hadist, dan standar mereka berbeda dari bank tradisional. Standar perbankan syariah meliputi sebagai berikut:

- a. Biaya yang disepakati kedua belah pihak pada saat penandatanganan kontrak diwujudkan dalam jumlah nominal.
- b. Selalu hindari penggunaan presentase untuk kewajiban pembayaran.
- c. Dalam kontrak pembiayaan proyek, bank syariah tidak menerapkan bagi hasil yang tergantung pada besaran keuntungan.
- d. Dana masyarakat yang dihimpun oleh deposan dalam bentuk simpanan atau tabungan dianggap sebagai simpanan, sedangkan bagi bank dianggap sebagai simpanan yang dikuasakan sebagai penyertaan model dalam proyek-proyek pembiayaan bank, sehingga simpanan tidak sesuai dengan hasil yang jelas
- e. Bank syariah tidak berlaku untuk membeli, menjual atau menyewakan dana dalam mata uang yang berbeda.
- f. Ada komite dewan pengawas syariah (DPS) yang bertanggung jawab untuk memantau operasional bank

Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan pada Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Perbankan Syariah

bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Selain itu, UU Perbankan Syariah juga mengamanahkan bank syariah untuk menjalankan fungsi sosial dengan menjalankan fungsi seperti lembaga baitul mal, yaitu menerima dana 17 yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai kehendak pemberi wakaf (*wakif*).

Sejatinya didalam dunia perbankan syariah produk atau akad yang digunakan oleh bank syariah dalam operasionalnya terbagi menjadi dua bagian, yaitu akad tabarru' dan akad tijarah.

Akad tabarru' (*gratuitous contract*) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut not for profit transaction (transaksi nirlaba). Transaksi ini pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersil. Akad tabarru' dilakukan dengan tujuan tolong-menolong dalam rangka berbuat kebaikan. Dalam akad tabarru' pihak yang berbuat kebaikan tersebut tidak berhak mensyaratkan imbalan apapun kepada pihak lainnya. Imbalan dari akad tabarru' adalah dari Allah SWT, bukan dari manusia. Namun demikian, pihak yang berbuat kebaikan tersebut boleh meminta kepada counter part-nya untuk sekedar menutupi biaya (*cover the cost*) yang dikeluarkannya untuk dapat melakukan akad tabarru' tersebut. Tapi ia tidak boleh sedikitpun mengambil laba dari akad tabarru' itu.²⁴

²⁴ Kartika Fatma Rini, 2016, Jaminan Dalam Pembiayaan Syariah (Kafalah dan Rahn), Jurnal Komunikasi Antar Perguruan Tinggi Agama Islam, Volume 15 No.2

Pembiayaan adalah suatu model perjanjian pembiayaan yang dilakukan oleh perusahaan finansial atau lembaga keuangan kepada konsumen, untuk berbagai keperluan baik konsumsi maupun usaha, di mana pengembalian pembiayaan dilaksanakan secara angsuran. Berdasarkan pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tabungan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²⁵

Akad tijarah (compensational contract) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut for profit transaction. Akad ini digunakan mencari keuntungan, karena itu akad ini bersifat komersil. Berdasarkan tingkat kepastian dari hasil yang diperolehnya, akad tijarah dibagi menjadi dua kelompok yaitu:

1. Natural Certainty Contracts (NCC) NCC adalah suatu jenis kontrak atau transaksi dalam bisnis yang mempunyai kepastian dalam hal keuntungan dan pendapatannya baik dari segi jumlah dan waktu penyerahannya. Dalam NCC kedua belah pihak saling mempertukarkan aset yang dimilikinya, karena objek pertukarannya (baik barang maupun jasa) pun harus ditetapkan di awal akad dengan pasti, baik jumlahnya (*quantity*), mutunya (*quality*), harganya (*price*), dan waktu penyerahannya (*time of delivery*). Jadi, kontrak- kontrak ini secara

²⁵ Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998)

“*sunnatullah*” (*by their of nature*) menawarkan return yang tetap dan pasti.

Yang termasuk dalam kategori ini adalah akad jual beli dan sewa.²⁶

2. Natural Uncertainty Contracts (NUC) Dalam NUC, pihak-pihak yang bertransaksi saling mencampurkan asetnya (baik real assets maupun financial assets) menjadi satu kesatuan dan kemudian menanggung resiko bersama-sama untuk mendapatkan keuntungan. Keuntungan dan kerugian ditanggung bersama oleh masing-masing pihak. Karena itu kontrak ini tidak memberikan kepastian pendapatan (*return*), baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*)-nya. Yang termasuk dalam kontrak ini adalah kontrak- kontrak investasi atau lebih dikenal dengan kontrak yang 10 mengandung prinsip profit and loss sharing. Kontrak investasi ini secara “*sunnatullah*” (*by their nature*) tidak menawarkan return yang tetap dan pasti. Jadi sifatnya tidak “fixed and predetermined”. akad yang termasuk dalam kategori NUC antara lain mudharabah, dan musyarakah.

Prinsip-prinsip dasar sistem ekonomi Islam akan menjadi dasar beroperasinya bank Islam yaitu yang paling menonjol adalah tidak mengenal konsep bunga uang dan yang tidak kalah pentingnya adalah untuk tujuan komersial, Islam tidak mengenal peminjaman uang tetapi adalah kemitraan/kerjasama (mudharabah dan musyarakah)

²⁶ Basir Cik, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah di Pengadilan Agama dan Mahkamah Syariah*, Jakarta: Kencana ,2009, hlm.14

dengan prinsip bagi hasil, sedang peminjaman uang hanya dimungkinkan untuk tujuan sosial tanpa adanya imbalan apapun²⁷

- a. Didalam menjalankan operasinya, fungsi perbankan syariah akan terdiri dari :
Sebagai penerima amanah untuk melakukan investasi atas dana-dana yang dipercayakan oleh pemegang rekening investasi/deposan atas dasar prinsip bagi hasil sesuai dengan kebijakan investasi bank
- b. Sebagai pengelola investasi atas dana yang dimiliki oleh pemilik dana (*shahibul maal*) sesuai dengan arahan investasi yang dikehendaki oleh pemilik dana (dalam hal ini bank bertindak sebagai manajer investasi)
- c. Sebagai penyedia jasa lalu lintas pembayaran dan jasa-jasa lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah
- d. Sebagai pengelola fungsi sosial seperti pengelolaan dana zakat dan penerimaan serta penyaluran dana kebajikan (fungsi optional)

Sebagaimana dari fungsi-fungsi diatas, maka produk perbankan syariah akan terdiri dari :

- a. Prinsip *Mudharabah* yaitu perjanjian antara dua pihak dimana pihak pertama sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) dan pihak kedua sebagai pengelola dana (*mudharib*) untuk mengelola suatu kegiatan ekonomi dengan menyepakati nisbah bagi hasil atas keuntungan yang akan diperoleh, sedangkan kerugian yang timbul adalah resiko pemilik dana sepanjang tidak terdapat bukti bahwa *mudharib*

²⁷Muhammad, Manajemen Dana Bank Syariah, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015, hlm.101

melakukan kecurangan atau tindakan yang tidak amanah (misconduct). Berdasarkan kewenangan yang diberikan kepada mudharib maka mudharabah dibedakan menjadi mudharabah mutlaqah dimana mudharib diberikan kewenangan sepenuhnya untuk menentukan pilihan investasi yang dikehendaki, sedangkan jenis yang lain adalah mudharabah muqayyaddah dimana arahan investasi ditentukan oleh shahibul maal sedangkan mudharib bertindak sebagai pengelola.

- b. Prinsip Musyarakah yaitu perjanjian antara pihak-pihak untuk menyertakan modal dalam suatu kegiatan ekonomi dengan pembagian keuntungan atau kerugian sesuai nisbah yang disepakati Musyarakah dapat bersifat tetap atau bersifat temporer dengan penurunan secara periodik atau sekaligus diakhir masa proyek.
- c. Prinsip Wadiah adalah titipan dimana pihak pertama menitipkan dana atau benda kepada pihak kedua selaku penerima titipan dengan konsekuensi titipan tersebut sewaktu-waktu dapat diambil kembali, dimana penitip dapat dikenakan biaya penitipan.

Berdasarkan kewenangan yang diberikan maka wadiah dibedakan menjadi wadiah yad dhamanah yang berarti penerima titipan berhak mempergunakan dana/barang titipan untuk didayagunakan tanpa ada kewajiban penerima titipan untuk memberikan imbalan kepada penitip dengan tetap pada kesepakatan dapat diambil setiap saat diperlukan, sedang disisi lain wadiah amanah tidak memberikan kewenangan kepada penerima titipan untuk mendayagunakan barang/dana yang dititipkan.

d. Prinsip Jual Beli

- 1) Murabahah yaitu akad jual beli antara dua belah pihak dimana pembeli dan penjual menyepakati harga jual yang terdiri dari harga beli ditambah ongkos pembelian dan keuntungan bagi penjual. Murabahah dapat dilakukan selain secara tunai bisa juga secara bayar tangguh atau bayar dengan angsuran.
- 2) Salam yaitu pembelian barang dengan pembayaran dimuka dan barang diserahkan kemudian
- 3) Ishtisna' yaitu pembelian barang melalui pesanan dan diperlukan proses untuk pembuatannya sesuai dengan pesanan pembeli dan pembayaran dilakukan dimuka sekaligus atau secara bertahap.

e. Jasa-Jasa,

- 1) Ijarah yaitu kegiatan penyewaan suatu barang dengan imbalan pendapatan sewa, bila terdapat kesepakatan pengalihan kepemilikan pada akhir masa sewa disebut Ijarah mumtahiya bit tamlik (sama dengan operating lease)
- 2) Wakalah yaitu pihak pertama memberikan kuasa kepada pihak kedua (sebagai wakil) untuk urusan tertentu dimana pihak kedua mendapat imbalan berupa fee atau komisi.
- 3) Kafalah yaitu pihak pertama bersedia menjadi penanggung atas kegiatan yang dilakukan oleh pihak kedua sepanjang sesuai dengan yang diperjanjikan, dimana pihak pertama menerima imbalan berupa fee atau komisi (garansi).

4) Sharf yaitu pertukaran /jual beli mata uang yang berbeda dengan penyerahan segera /spot berdasarkan kesepakatan harga sesuai dengan harga pasar pada saat Pertukaran.

Dasar Hukum Pembiayaan pada bank syariah adalah undang-undang Perbankan Syariah, pada pasal 19 Ayat (1) maka diketahui bahwa kegiatan usaha bank umum syariah dalam hal pembiayaan diantaranya adalah menyalurkan pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad Mudharabah, akad Musyarakah, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Dasar hukum lainnya adalah Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/3/PBI/2009 Tentang Bank Umum Syariah, dalam penjelasan umum disebutkan bahwa kegiatan operasional perbankan syariah yang mencakup seluruh aspek kehidupan ekonomi seperti kegiatan pembiayaan berbasis bagi hasil (*Mudharabah dan Musyarakah*), jual beli (*Murabahah, salam, dan istishna*), sewa (*ijarah*) dan jasa lainnya (*rahn, sharf, dan kafalah*) telah menjadikan bank syariah lebih dapat memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat.

Berdasarkan Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Perbankan Syariah, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
- b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik;
- c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna’;

- d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah Untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan.

Menurut Kamus Hukum arti kata akad adalah perjanjian. Ditinjau dari Hukum Islam, perjanjian yang sering disebut dengan akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan persetujuan masing-masing. Dengan kata lain akad adalah perikatan antara ijab dan kabul secara yang dibenarkan syara', yang menetapkan persetujuan kedua belah pihak. Sementara itu, pengertian akad menurut Ahmad Azhar Basyir adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan akibat-akibat hukum. Ijab adalah pernyataan pihak pertamamengenai isi perikatan yang diinginkan, dan kabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Masing-masing pihak haruslah saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan dalam suatu akad.

Hal ini sesuai dengan ketentuan hukum yang hidup dalam AlQuran Surat al-Maidah (5):1, yang artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah janjimu kepada Allah dan dengan sesamamu." Dalam Islam dikenal dua istilah dalam akad, yaitu rukun akad dan syarat akad. Rukun dapat dipahami sebagai unsur essensial yang membentuk akad, yang harus selalu dipenuhi dalam suatu transaksi, terdiri dari:

- a. Ijab dan Qabul (*Shighat al-aqaad*), yaitu penawaran dan penerimaan. harus disampaikan secara lisan atau tertulis sehingga dapat menimbulkan akibat hukum. Suatu perikatan atau perjanjian akan sah dan mengikat para pihak apabila ada kesepakatan (*antaradhin*) yang terwujud dalam dua pilar yakni ijan dan qabul.
- b. Subjek Akad (*Al-Muta'qidain/al-'aqidain*), yaitu pihak yang berakad, pihak yang berakad terdiri dari paling sedikit dua orang yang harus sudah baligh, berakal sehat dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum sendiri.
- c. Objek Akad (*al-Ma'aqud alaih/mahal a-aqad*), yaitu objek akad harus memenuhi persyaratan berupa telah ada pada waktu akaddiadakan, dibenarkan oleh syara', dapat ditentukan dan diketahui, serta dapat diserahkan pada waktu akad terjadi.
- d. Tujuan Akad (*Maudhu' al-aqaad*), yaitu harus ada pada saat akad akan diadakan, dapat berlangsung hingga berakhirnya akad dan dibenarkan secara syariah, dan apabila bertentangan akan berakibat pada ketidakabsahan sari perjanjian yang dibuat.

Jadi sahnya suatu akad sangat bergantung kepada terpenuhi atau tidaknya rukun dan syarat akad, sedangkan syarat sahnya akad adalah:²⁸

- a. Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya. Maksudnya bahwa perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syariah, sebab perjanjian yang bertentangan dengan hukum syariah adalah tidak sah, dan dengan

²⁸ Wirdyaningsih, 2005, Et.Al, Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia, Kencana Predana Media dan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, Hlm.90

sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menepati atau melaksanakan perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum (hukum syariah), maka perjanjian yang diadakan dengan sendirinya batal demi hukum.

- b. Terjadinya perjanjian atas dasar saling ridho dan ada pilihan, dalam hal ini tidak boleh ada unsur paksaan dalam membuat perjanjian tersebut. Maksudnya perjanjian yang diadakan dan para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitumasing-masing pihak ridha atau rela akan isi perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain harus merupakan kehendak bebas masingmasing pihak. Dalam hal ini berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya perjanjian yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasarkan kepada kehendak bebas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.
- c. Isi perjanjian harus jelas dan gamblang. Maksudnya apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman diantara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan dikemudian hari. Dengan demikian pada saat pelaksanaan atau penerapan perjanjian masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu. Hampir sama dengan perjanjian menurut KUHPerdara, menurut hukum Islam perjanjian juga

berdasarkan kata sepakat, dengan syarat objek perjanjian haruslah berwujud pada saat akad dilaksanakan.

Bank Syariah yang kegiatan usahanya berdasar pada prinsip syariah sebagai pengaman, agar terhindar dari resiko pembiayaan bermasalah, dalam menyalurkan dana bagi masyarakat, dapat meminta jaminan Hak Tanggungan terhadap nasabah debiturnya. Sehingga apabila terjadi pembiayaan bermasalah pada nasabah debitur di kemudian hari, tentunya bank syariah akan mengambil langkahlangkah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Mengingat uang yang digunakan untuk membiayai masyarakat yang memerlukan dana (nasabah debitur), adalah uang masyarakat (nasabah penyimpan).

Secara garis besar terdapat 2 (dua) macam langkah yang dapat dilakukan oleh Bank syariah dalam menyelesaikan pinjaman pembiayaan bagi debitur yang bermasalah yang sebelumnya diikat dengan hak tanggungan, yang pertama yaitu melalui soft approach seperti melakukan restrukturisasi pinjaman dan yang kedua adalah melalui hard approach yaitu sebagai langkah alternatif terakhir dengan cara melakukan lelang eksekusi terhadap hak tanggungan hak tanggungan milik nasabah debitur.

B. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan yang yang memiliki nilai yang sangat besar dalam mendapatkan fasilitas dari perbankan. Sebagaimana diketahui bahwasanya objek jaminan dari jaminan hak tanggungan merupakan benda yang tertanam dalam artian benda tersebut tidak bergerak. Pengikatan jaminan

dengan hak tanggungan dalam hukum Islam lebih dikenal dengan konsep gadai (Rahn Tasjili). Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh A Wangsawidjaja bahwasanya Rahn Tasjili adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, namun barang jaminan masih dalam penguasaan pemiliknya. Dengan kata lain bahwa yang dijadikan jaminan hanya kepemilikan atas objek jaminan namun objek jaminan tetap dalam penguasaan penerima fasilitas (Rahin). Dalam Fatwa DSN MUI No. 68 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Rahn Tasjili adalah jaminan dalam bentuk barang atas hutang namun barang jaminan tersebut tetap berada dalam penguasaan nasabah penerima fasilitas. Islam membolehkan adanya jaminan dalam melakukan transaksi bermuamala.

Hingga saat ini aturan hak tanggungan dalam Islam sebenarnya belum ada, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwasanya bank syariah menerapkan aturan yang terdapat dalam bank konvensional. Secara sekilas aturan hak tanggungan merupakan aturan yang melindungi kreditur atau pihak bank. Hal tersebut bisa dilihat dari pengertian hak tanggungan bahwasanya jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank untuk melunasi hutang yang dilakukan oleh nasabah jika melakukan wanprestasi berupa tidak dipenuhinya kewajiban kepada bank. Hal tersebut disebabkan dana yang disalurkan oleh lembaga perbankan merupakan dana milik masyarakat yang dimanfaatkan untuk menolong masyarakat yang membutuhkan dengan ketentuan yang telah disepakati.

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 KUHPerdara.

Hak Tanggungan sebagaimana diatur ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah :“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.²⁹

Berdasarkan pengertian dari hak tanggungan tersebut, bahwa jaminan berupa tanah tersebut juga termasuk benda yang terdapat diatas tanah sebagai pelunasan atas hutang tertentu. Pembebanan jaminan atas tanah dengan hak tanggungan tersebut tidak akan terlepas dari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya. Selanjutnya dibuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sebagaimana diatur dalam Peraturan

²⁹ Pasal 1 Ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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.

Akibat Hukum terhadap pihak yang meminta jaminan (Bank) menimbulkan Hak dan Kewajiban yaitu:

1. Hak Bank
 - a. Menerima pengembalian sampai lunas sesuai dengan syarat yang diperjanjikan
 - b. Menguasai barang jaminan
 - c. Syirkah berhak setiap waktu memeriksa semua harta benda yang dijaminan kepada Bank untuk hutangnya atau yang diserahkan kepadanya secara Hak Tanggungan

d. Mengambil barang yang dijaminkan Syirkah apabila Syirkah tidak mampu melunasi kreditnya

2. Kewajiban Bank

- a. Memberikan dana sesuai yang tercantum dalam surat perjanjian kredit
 - b. Menyerahkan surat bukti kepemilikan barang jaminan apabila kredit lunas
- Kewajiban yang lahir terhadap Pihak yang menjamin ada dalam pasal 1 (satu) yang isinya Pihak Pertama menjamin bahwa semua Obteq Hak Tanggungan tersebut diatas, betul milik Pihak Pertama, tidak sersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. Nasabah mempunyai suatu kewajiban untuk memenuhi prestasi dan bila prestasi itu tidak dilaksanakan maka Nasabah dikatakan telah melakukan tindakan yang dinamakan ingkar janji atau wanprestasi. Maka dalam hal ini Nasabah harus memenuhi prestasi kepada Bank begitu juga Bank harus melaksanakan Hak dan Kewajibannya untuk menjaga nama baik Perbankan

Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya. Keyakinan tersebut harus berdasarkan hasil penilaian terhadap prinsip Prinsip 5-C (character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy) dari seseorang yang akan melakukan kredit.¹⁶ Ada beberapa manfaat yang dapat diperoleh dari jaminan dalam mu'amalah, khususnya dalam akad-akad pembiayaan yang ditawarkan bank bank syariah, antara lain:

1. Nasabah dapat memanfaatkan dana yang diberikan bank syariah dengan sebaik mungkin dan menggunakannya dengan penuh kehati-hatian, sebagaimana yang tercantum dalam akad, karena jaminan memberikan tekanan padanya.
2. Jaminan dalam akad pembiayaan juga mampu meminimalisir kelalaian dan kesalahan yang disengaja.

Selain manfaat diatas, adanya jaminan dalam muamalah juga memberikan beberapa kegunaan, antara lain:

1. Memberikan hak dan kuasa pada bank untuk memperoleh pelunasan dengan menggunakan barang jaminan itu, jika nasabah melakukan cedera janji (wanprestasi), yaitu membayar kembali utangnya (pokok maupun bagi hasil) pada waktu yang tidak ditetapkan dalam perjanjian kredit.
2. Memberikan jaminan agar nasabah berperan dan turut serta dalam transaksi yang dibiayai dengan kredit bank, sehingga dengan demikian kemungkinan nasabah untuk meninggalkan usaha atau proyek yang akan merugikan nasabah itu sendiri dapat dicegah atau diminimalisir.
3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi syarat-syarat di dalam perjanjian kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali yang telah disetujui, agar debitur tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.

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 Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi hak tanggungan pada bank syariah, dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu fiat pengadilan atau Parate eksekusi. Lelang eksekusi fiat pengadilan adalah bank syariah mengajukan permohonan lelang melalui pengadilan. Sedangkan parate eksekusi, adalah Bank syariah atas kekuasaannya sendiri dapat langsung mengajukan permohonan lelang melalui Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL), tanpa melalui pengadilan. Bagi bank syariah yang melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi di Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) terdapat berbagai macam prosedur, persyaratan maupun ketentuan yang harus di patuhi sebelum pelaksanaan lelang (pra lelang). Bank syariah diharuskan mengajukan permohonan lelang yang dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang meliputi perjanjian pokok akad berdasar prinsip syariah, APHT, Sertifikat hak tanggungan, Sertifikat HAT, SKPT, dokumen yang membuktikan nasabah debitur telah wanprestasi, adanya pemberitahuan lelang terhadap nasabah debitur sebelum pelaksanaan lelang, penetapan batas limit harga lelang yang harus dilakukan appraisal terlebih dahulu oleh akuntan publik, adanya bukti pengumuman media massa dengan skala jangkauan tertentu, dll.

Selain itu, dalam tahapan pelaksanaan lelang terdapat juga berbagai prosedur, apakah mekanisme pelaksanaannya berjalan dengan jujur dan transparan atau sebaliknya ada kongkaling diantara para peserta lelang atau peserta dengan pejabat lelang, yang dapat merugikan nasabah debitur, maupun prosedur pasca lelang seperti dengan dikeluarkannya penetapan risalah lelang, perubahan balik nama sertifikat HAT dari nasabah debitur kepada pemenang lelang di Kantor ATR/BPN serta permohonan eksekusi kepada Pengadilan apabila nasabah debitur tidak mau meninggalkan obyek eksekusi hak tanggungan secara sukarela. Dengan berbagai macam banyaknya prosedur, persyaratan serta ketentuan lelang baik dalam pra, pelaksanaan maupun pasca lelang tersebut, Seringkali dalam praktek nasabah debitur bank syariah yang tidak terima hak tanggungan hak tanggungan miliknya di lakukan pelelangan melalui parate eksekusi, mengajukan gugatan terhadap bank syariah dengan alasan perbuatan melanggar hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri bukan ke Pengadilan Agama, karena menganggap yang menjadi dasar gugatan adalah perbuatan melanggar hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam pasal 1365BW dan obyeknya adalah lelang bukan pada akad syariahnya.

Biasa gugatan tersebut hanya bertujuan untuk menghalangi pelaksanaan lelang. Begitu juga, tidak jarang pemenang lelang hak tanggungan pada bank syariah, setelah keluarnya Risalah lelang, mengajukan eksekusi ke pengadilan negeri apabila nasabah debitur tidak mau menyerahkan secara sukarela obyek hak tanggungan yang telah dilelang. Selain itu, ada juga nasabah debitur setelah keluarnya risalah lelang mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), dengan

pertimbangan Risalah lelang adalah produk yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL) yang merupakan instansi pemerintah di bawah naungan Kementerian Keuangan. Berdasar permasalahan tersebut peradilan apakah yang secara absolut berwenang menyelesaikan sengketa lelang hak tanggungan pada bank syariah di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang (KPKNL).

Hak tanggungan bukanlah merupakan perjanjian pokok akan tetapi merupakan perjanjian ikutan (*accecoir*). Penegasan terhadap *accessoir* ini, dijelaskan dalam poin 8 penjelasan UU Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa: “Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahirannya dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”³⁰. Selain itu dalam Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian Utangpiutang yang bersangkutan. Sehingga apabila perjanjian pokok hapus, maka dengan sendirinya perjanjian Hak Tanggungan menjadi hapus. Bahwa, di bidang Hukum Perdata, sengketa perikatan secara garis besar dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu Wanprestasi dan Perbuatan Melanggar Hukum.

Keduanya tidak bisa di campuradukkan karena mempunyai perbedaan yang sangat secara prinsip yaitu jika Wanprestasi didasarkan pada hubungan kontraktual,

³⁰ poin 8 penjelasan UU Nomor 4 Tahun 1996

Sedangkan Perbuatan Melanggar Hukum tidak didasarkan pada hubungan kontraktual. Wanprestasi atau cidera janji dapat dikategorikan ke dalam 4 (empat) hal yaitu: tidak memenuhi kewajiban, terlambat memenuhi kewajiban, Memenuhi sebagian kewajiban sehingga tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian⁸ Sedangkan Perbuatan Melawan Hukum Sebagaimana pengertian “Perbuatan Melanggar Hukum” sejak 1919 adalah: Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, Melanggar Hak Orang lain, Bertentangan dengan kesusilaan dan Bertentangan dengan kecermatan. Dalam praktek nasabah debitur bank syariah yang tidak terima hak tanggungan hak tanggungan miliknya di lakukan pelelangan melalui parate eksekusi, mengajukan gugatan terhadap bank syariah dengan alasan perbuatan melanggar hukum (PMH) ke Pengadilan Negeri bukan ke Pengadilan Agama, karena menganggap yang menjadi dasar gugatan adalah perbuatan melanggar hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam pasal 1365 BW dan obyeknya adalah lelang bukan pada akad syariahnya.

Terdapat 2 (dua) peradilan yang berwenang mengadili sengketa wanprestasi yaitu Peradilan umum dan Peradilan agama. Peradilan umum berwenang mengadili sengketa wanprestasi yang timbul dari perjanjian yang bersumber dari KUH Perdata (BW) dan peradilan Agama berwenang mengadili sengketa wanprestasi yang timbul dari perjanjian yang bersumber dari akad perjanjian berdasar prinsip syariah. Kewenangan ini juga termasuk sengketa yang merupakan turunan atau pelaksanaan dari perjanjian tersebut. Jika sengketa bersumber dari dan atau merupakan pelaksanaan dari perjanjian yang bersumber dari KUH Perdata (BW) maka

merupakan kewenangan absolut Peradilan umum. Sedangkan jika bersumber dari dan atau merupakan pelaksanaan dari perjanjian yang bersumber dari bersumber dari dan atau merupakan pelaksanaan dari perjanjian yang bersumber dari prinsip syariah maka merupakan kewenangan absolut Peradilan agama.

Penerapan Hak Tanggungan pada perbankan di Indonesia khususnya bank syariah dilakukan sesuai dengan UU No. 4 1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur selaku pemegang hak tanggungan, baik mulai akad, pendaftaran, pencatatan, hingga penyelesaian dilakukan sesuai dengan peraturan yang ada. Namun untuk menyempurnakan pembiayaan yang diikuti hak tanggungan, bank syariah menerapkan analisis pembiayaan dimana ketentuan tersebut tidak dijelaskan dalam UUHT namun terdapat dalam ketentuan perbankan dan memperlancar proses penyelamatan pembiayaan yang diikuti dengan hak tanggungan. Penerapan hak tanggungan baik pada bank konvensional maupun bank syariah tidak ada perbedaan mengingat keduanya berada dalam satu payung hukum yang sama yaitu UU No. 6 Tahun 2009 tentang Bank Indonesia. Penerapan hak tanggungan pada perbankan syariah berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjili serta hadis nabi yang diriwayatkan oleh Aisyah yang mengisahkan tentang kisah Nabi Muhammad SAW menjadikan baju perang sebagai jaminan atas kegiatan muamalah.³¹

³¹ Zubairi, Hasan, 2009, Undang-Undang Perbankan Syariah Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 43

Pada umumnya walaupun telah diikatkan dengan Hak Tanggungan kepemilikan Objek Jaminan masih berhak pada Nasabah. Hanya saja Nasabah tidak boleh melakukan tindakan mengalihkan/menjual dengan sesukanya, karena apabila akan melakukan tindakan menjual, harus melunasi utang yang masih ada di Bank, dan selama masa diikatkan Hak Tanggungan, apabila terjadi kerusakan atas Objek yang ada dalam sertifikat Tanah tersebut menjadi Tanggung Jawab Nasabah sendiri, karena Nasabah itu masih menggunakan Objek yang diagunakan tersebut. Seperti Tanah.

Jadi Pengikatan Hak Tanggungan tersebut hanyalah sebagai jaminan agar si Nasabah merasa masih memiliki Tanggung Jawab terhadap Bank yang telah memberikan kredit kepada Nasabah itu Ketentuan Hukum Pengikatan Hak Tanggungan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu tercantum pada pasal 1 (satu) yang isinya pengertian Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan, kemudian pada pasal 4 (empat) sampai dengan 7 (tujuh) mengenai Obyek Hak Tanggungan, kemudian pada pasal 8 (delapan) dan 9 (Sembilan) tentang pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, kemudian pada pasal 17 (tujuh belas) berisi tentang bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan dan terakhir pada pasal 18 (delapan belas) yang isinya hapusnya Hak Tanggungan. menerapkan Prinsip-Prinsip Syariah dalam Pengikatan Hak Tanggungan pada Akad Pembiayaan Musyarakah seperti Prinsip Mabda Al Mikul Mutlak, Mabda Al Imtiyaz, Mabda Mamluk Lil Rahin, Mabda Al Qabth, dan Mabda Faktubula. Berdasarkan penerapan Prinsip Prinsip Syariah tersebut, sebagian telah

diterapkan (Mabda Al Mikul Mutlak, Mabda Mamluk Lil Rahin, Mabda Al Qabth, dan Mabda Faktubula) dan sebagian belum diterapkan (Mabda Al Imtiyaz).



Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

BAB III

PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya Pekanbaru

Dalam konteks kegiatan ekonomi Syariah, pembedaan (embodying) Prinsip-Prinsip, aturan Hukum dan lembaga jaminan Syariah merupakan pengembangan Hukum yang signifikan. Istilah pengembangan Hukum berasal dari istilah yang digunakan oleh Meuwissen yaitu *rechtsbeoefening*, yaitu kegiatan manusia berkenaan dengan adanya dan berlakunya Hukum di dalam masyarakat. Kegiatan tersebut mencakup kegiatan membentuk, melaksanakan, menerapkan, menemukan, meneliti, dan secara sistematis mempelajari dan mengajarkan Hukum yang berlaku itu, untuk mengelaborasi Prinsip Hukum jaminan Syariah, penulis menggunakan 2 (dua) metode, yaitu deduksi dan induksi. Metode deduksi digunakan untuk mengabsorpsi asas-asas Hukum perikatan Syariah menjadi asas Hukum jaminan Syariah

Dalam pemberian pembiayaan bank wajib bertindak secara hati-hati, hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dalam penerapan prinsip analisis 5C yaitu *character, capacity, capital, condition, collateral*.³²

Sebagai bagian dari pembiayaan antara bank dan nasabah, bank melakukan analisis 4C sebelum pembayaran dilakukan kepada nasabah. Analisis dilakukan untuk

³² Pasal 27 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

memastikan bahwa bank yakin dalam pembiayaan dan bahwa nasabah benar-benar memenuhi syarat untuk pembiayaan. Analisis pertama adalah analisis kepribadian atau karakter, analisis ini dilakukan oleh bank untuk menentukan kepribadian nasabah dan menilai tanggung jawab mereka.

Dari wawancara yang peneliti lakukan peneliti menyimpulkan Mengenai faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah yang dilakukan nasabah pembiayaan Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan raya ada 2 faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah, yaitu faktor internal dan eksternal. Faktor internal adalah faktor yang berasal dari pihak Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya itu sendiri, sedangkan faktor eksternal adalah faktor yang berasal dari luar Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya.

1) Faktor Internal, Faktor internal merupakan salah satu yang menyebabkan pembiayaan menjadi bermasalah, berikut faktor-faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah: ³³

a) Petugas

Faktor yang disebabkan oleh kemampuan petugas dalam menganalisa calon nasabah yang kurang teliti atau cermat, sehingga analisa yang dilakukan tidak akurat. Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya mengadakan training

³³ Yahya, 2007, M, Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.67

setiap bulannya kepada petugas agar memahami dalam menganalisa calon nasabah lebih baik, sehingga dapat meminimalisir risiko potensi terjadinya pembiayaan bermasalah.

b) Perilaku petugas yang menyimpang

Sistem dan prosedur pembiayaan yang mungkin dilanggar mengurangi prosedur yang dibuat. Hal ini disebabkan karena kedekatan antara karyawan bank dan calon nasabah, baik karena hubungan keluarga yang akrab atau karena imbalan yang diterima calon nasabah. Apabila Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya terbukti telah menerima kompensasi dari calon nasabah yang dapat membangun hubungan yang erat antara karyawan bank dengan nasabah, sehingga nasabah tidak dipaksa untuk membayar karena tidak merasakan ada tekanan dalam membayar angsuran

2) Faktor Eksternal Faktor eksternal berasal dari nasabah pembiayaan sendiri, karena nasabah memilih peran sebanyak 65% dalam faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah, berikut kasus yang terjadi dari nasabah:

a) Nasabah yang mengalami bangkrut sehingga pendapatan nasabah tersebut menurun dan tidak mampu melanjutkan angsuran pembiayaannya di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya.

b) Ada Pemutusan Hubungan Kerja (PHK) dari perusahaan di tempat bekerja nasabah sehingga kemungkinan mengalami kemacetan dalam pembiayaannya;

c) Pendapat dari hasil usaha nasabah berkurang;

d) Kurangnya i'tikad yang baik dari nasabah dalam melakukan pembayaran walaupun usaha yang dijalankan nasabah berjalan lancar dan berkembang, sehingga kewajiban dalam membayar pembiayaan diabaikan;

e) Kebijakan dari pemerintah yang tidak memihak kepada perkembangan usaha kecil dan menengah sehingga menyulitkan berkembangnya usaha masyarakat, contohnya kebijakan tentang persaingan usaha yang selalu mengedepankan kepentingan pejabat tinggi, kebijakan tentang perizinan usaha, kebijakan tentang harga BBM yang mempengaruhi stabilitas usaha.

f) Pembiayaan bermasalah timbul karena disebabkan oleh adanya musibah yang tak terduga menimpa usaha nasabah seperti kebakaran, angin ribut, banjir, dan sebagainya. Akibat musibah tersebut usaha nasabah menjadi terganggu dan tidak dapat lagi melanjutkan usahanya sehingga berdampak terhadap ketidakmampuan nasabah mengembalikan dana yang telah diberikan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya.

Akibat hal tersebut berdampak pada ketidak mampuan nasabah mengembalikan dana yang telah diberikan oleh pihak Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya. Di masa pandemi covid-19 banyak masyarakat yang mendapat/mengalami musibah tidak terkecuali para nasabah Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya banyaknya masyarakat yang terdapat membuat

pemerintah menerapkan kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) sehingga banyak usaha dan perusahaan yang tutup. Terutama termasuk yang bergerak dibidang batu bara sehingga perusahaan melakukan perampangan karyawan atau PHK (Pemutusan Hubungan Kerja).³⁴

Setiap terjadi pembiayaan bermasalah bank syariah akan berusaha untuk menyelamatkan pembiayaaa, hal ini berdasarkan pedoman Peraturan Bank Indonesia No. 13/9/PBI/2011 Tentang perubahan Peraturan Bank Indonesia No. 10/PBI/2008 Tentang restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Jadi munculnya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh beberapa faktor-faktor seperti yang sudah dijelaskan di data sebelumnya. Pembiayaan bermasalah juga merupakan salah satu risiko pembiayaan di dalam dunia perbankan, begitu pula yang di alami oleh Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya. Adapun yang dilakukan pihak bank dalam menangani pembiayaan bermasalah dengan restrukturisasi menggunakan metode *reschedulling* (penjadwalan kembali), pendekatan kepada nasabah untuk mengetahui permasalahan yang dialami nasabah, penagihan secara intensif/penagihan langsung atau turun tangan ke lapangan untuk mencari solusi dari permasalahan tersebut, setelah itu memberi surat peringatan nasabah dari SP 1, 2, 3, surat somasi sebanyak 4 kali.

Dengan pendekatan dan memberi surat peringatan nasabah masih belum bisa membayar pembiayaannya maka Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang

³⁴ (Wawancara Yasir, 2020).

Harapan Raya memberi keringanan restrukturisasi dengan metode reschedulling (penjadwalan kembali), hal ini sudah sesuai berdasarkan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005. Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah jika dengan melalui perdamaian tidak mencapai kesepakatan bersama maka dilakukan secara hukum yaitu dengan mengajukan permohonan peradilan agama/umum.

Pada tahapan peradilan Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya untuk menjual jaminan berpedoman dengan Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah dengan menjual jaminan milik nasabah. Dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya mengambil tindakan sesuai dengan fatwa DSN tersebut, yaitu dengan penjualan jaminan untuk melunasi hutang nasabah nasabah jika hasil penjualan jaminan melebihi nilai hutang maka Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya mengembalikan sisanya kepada nasabah dan sebaliknya jika penjualan lebih kecil dari nilai hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah.

Berdasarkan uraian teori dan hasil laporan penelitian yang dilakukan di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya, maka dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya menunjukkan bahwa secara sistematis dan teoritis sudah sesuai dengan hukum yang berlaku dalam Islam. Hasil penjualan hak tanggungan digunakan untuk

melunaskan *outstanding* pembiayaan. Apabila ada kelebihan dari hasil penjualan akan dikembalikan kepada nasabah, sedangkan apabila masih ada kekurangan tetap menjadi kewajiban atau hutang nasabah yang bersangkutan.

Jika hak tanggungan yang dijual tidak ada yang berminat maka pihak bank melakukan lelang jaminan atas persetujuan dengan nasabah. Jika lelang jaminan tidak laku langkah terakhir yang dilakukan adalah takeover ke bank lain. Hal tersebut sudah sesuai dengan peraturan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Pelaksanaan Lelang Barang Jaminan.

Dari Wawancara yang di Lakukan Kepada Pak Dicky Saputra Pegawai Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya, bahwa adapun upaya penyelamatan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya adalah sebagai berikut:³⁵

- a. Penjadwalan Kembali (*rescheduling*) *Rescheduling* merupakan upaya penyelamatan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Rayabagi nasabah apabila tidak dapat melunasi pembayaran pembiayaan yang telah jatuh tempo. Dalam hal ini Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Rayamemberikan kelonggaran kepada nsabah dengan jalan menunda tanggal jatuh tempo pembiayaan atau menyusun kembali jadwal atas angsuran

³⁵ Hasil Wawancara Bapak Dicky Saputra Pegawai Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya Pekanbaru

pembiayaan yang mampu meringankan kewajiban nasabah dalam melakukannya.

- b. Persyaratan Kembali (*reconditioning*) Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Rayamelakukan upaya *reconditioning* dengan tujuan untuk memperkuat kedudukan antara nasabah dengan Bank. Upaya *reconditioning* dilakukan dengan cara memperbarui persyaratan bilamana perlu ditambah atau dikurangi baik perubahan pada agenda pembayaran, perubahan pada jumlah angsuran, perubahan pada jangka waktu, dan/atau pemberian potongan selama perubahan tersebut tidak menambah nilai yang harus dibayarkan oleh nasabah kepada Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya .
- c. Penataan Kembali (*restructuring*) Upaya penataan kembali merupakan upaya penyelamatan pembiayaan terkait perubahan persyaratan terhadap fasilitas pembiayaan yang diterima oleh nasabah.

Perubahan tersebut tidak terbatas pada upaya *rescheduling* dan *reconditioning*, sebagai berikut:

1. Penambahan dana terhadap fasilitas pembiayaan Bank
2. Mengkonversi akad pembiayaan awal dengan akad pembiayaan yang baru,

dll. Upaya penyelamatan melalui *rescheduling*, *restructuring*, serta *reconditioning* dilakukan berdasarkan tata cara yang sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Bank

Indonesia No. 13/9/PBI/2011 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah

Menurut Penulis Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya dalam melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah yang diterapkan sudah terlaksana dengan baik dalam meminimalisir risiko pembiayaan yang terjadi, Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya memberikan kemudahan dan kelapangan dengan memberi tangguhan bagi nasabah-nasabah dalam melakukan kewajiban pembayaran dan dalam melakukan penagihan Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya selalu mengutamakan nilai-nilai etika yang baik serta melalui pendekatan yang agamis tanpa melakukan hal-hal yang dapat merugikan nasabah-nasabah Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Harapan Raya.

Dari Keterangan Bapak Dicky Saputra bahwa Apabila upaya-upaya penyelamatan tersebut tidak dapat menyelesaikan pembiayaan bermasalah menjadi lancar kembali, maka Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya melakukan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui eksekusi terhadap jaminan hak atas tanah yang dibebankan dalam Hak Tanggungan. Eksekusi merupakan bentuk konsekuensi terhadap akad yang dibuat oleh nasabah dengan pihak bank dalam memenuhi kepentingannya. Eksekusi jaminan Hak Tanggungan yang terjadi di Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya dilakukan karena tidak dipenuhinya kewajiban nasabah (wanprestasi) atas fasilitas yang telah diterimanya dari bank berdasarkan perjanjian pembiayaan (jual beli/ bagi hasil/ ujarah). Berdasarkan kondisi

wanprestasi yang terjadi pada nasabah, Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya sudah memberitahu, menegur dan/atau memperingati nasabah. Namun secara itikad (*willingness*) maupun kemampuan bayar (*capacity*) yang tidak mungkin lagi diharapkan pembayaran kewajiban. Di samping itu nasabah/pemilik jaminan juga tidak kooperatif untuk melakukan menyerahkan jaminan secara sukarela dengan mekanisme *offsetting*

Bila kemacetan itu disebabkan oleh nasabah, bank dapat meminta agar nasabah menyelesaikan segera, termasuk penyerahan barang yang digunakan kepada bank. Bila penyelesaian diluar pengadilan tidak dicapai, maka bank dapat menempuh jalur hukum. Dalam hal ini ada dua cara yang ditempuh yaitu pengadilan negeri atau badan arbitrase. Perbankan syariah lebih memilih badan arbitrase. Jika melalui jalur ini tidak membuat kredit perbankan menjadi lancar maka, diselesaikan melalui pengadilan negeri yaitu dengan melakukan somasi ke pengadilan negeri untuk melakukan eksekusi hak tanggungan pada jaminan yang diberikan oleh nasabah pada perbankan.

Akad perbankan syariah berbeda dengan akad perbankan konvensional. Maka sangatlah tepat permohonan niat eksekusi hak tanggungan pada bank syariah melalui pengadilan agama. Namun eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan agama membutuhkan waktu yang lama dan biaya, karena biaya untuk berjalannya proses eksekusi ditanggung oleh pemohon. Hal ini menjadi sebuah kendala bagi bank sendiri, dengan waktu yang lama sementara perhitungan kerugian perbankan berjalan

terus. Dalam kasus kredit macet banyak hambatan yuridis yang banyak ditemui dalam praktek, adalah rawan sekali muncul upaya hukum perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) atau perlawanan dari pihak debitur yang tidak puas obyeknya akan dieksekusi.

Dari segi yuridis, meskipun penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008 membuka ruang opsi penyelesaian perkara ekonomi syariah melalui musyawarah, mediasi perbankan, Basyarnas dan Peradilan Umum, namun proses litigasi penyelesaian perkara ekonomi syariah merupakan kompetensi absolut peradilan agama. Bahkan menurut Pasal 55 ayat (3) penyelesaian perkara ekonomi syariah tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah. Ketentuan normative ini semakin memperkuat kompetensi peradilan agama dalam perkara ekonomi syariah karena satu-satunya lembaga peradilan yang menggunakan hukum Islam sebagai sumber hukum materilnya adalah peradilan agama.

Dalam penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008, peradilan umum diposisikan sebagai lembaga non-litigasi, sehingga secara hukum telah terjadi *contraditio interminis*. Karena peradilan umum merupakan lembaga litigasi, maka dalam Undang-undang ini terdapat penempatan norma yang keliru. Berdasarkan kaidah hukum UU No. 3 Tahun 2006 mengesampingkan UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa *Lex Specialis Derogat Lex Generalis*. Pasca UU No. 3 Tahun 2006 kewenangan memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ekonomi syariah yang telah menjadi kompetensi peradilan

agama.³⁶ Dengan demikian, lembaga yang berwenang mengeksekusi putusan basyarnas adalah peradilan agama. Ini sesuai dengan Pasal 55 ayat (3) No. 21 Tahun 2008 yang menyebutkan bahwa penyelesaian perkara ekonomi syariah tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah. Dari segi yurisprudensi, kompetensi absolut peradilan agama dalam perkara ekonomi syariah telah direpresentasikan dalam putusan-putusan peradilan agama dalam perkara ekonomi syariah sesuai dengan ketentuan UU No. 3 Tahun 2006 dan UU No. 21 Tahun 2008.

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan DiBank Syariah Eksekusi hak tanggungan diawali dengan *aan maning* (teguran) dan berakhir dengan pelelangan tanah beserta dengan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dibebani dengan hak tanggungan, dan sebelum dilaksanakan tidak perlu dilaksanakan sita eksekusi.

A. Prosedur *aan maning*

1. Setelah penggugat (yang menang) mengajukan permohonan eksekusi kepada ketua pengadilan agama.
2. Ketua pengadilan agama memerintahkan kepada juru sita atau juru sita pengganti untuk memanggil tergugat (yang kalah) untuk diberi peringatan (teguran) agar melaksanakan isi putusan secara sukarela.

³⁶ UU No.3 Tahun 2006 Arbitase Penyelesaian Sengketa

3. *Aan maning* (teguran) dilaksanakan dalam sidang insidentil oleh ketua pengadilan didampingi panitera sidang dan dihadiri oleh tergugat (yang kalah).
4. *Aan maning* (teguran) supaya tergugat (yang kalah) melaksanakan putusan dalam waktu delapan hari sejak dilaksanakan *aan maning* (teguran) tersebut.
5. *Aan maning* (teguran) dibuat berita acara *aanmanig* bahwa *aan maning* telah dilaksanakan.
6. Apabila dalam waktu delapan hari ternyata tergugat (yang kalah) mau melaksanakan putusan hakim, maka ketua pengadilan agama mengeluarkan penetapan yang isinya perintah kepada juru sita atau juru sita pengganti untuk melaksanakan eksekusi.

B. Tata Cara Eksekusi Riil

1. Surat permohonan eksekusi, dari pihak yang dimenangkan ditujukan kepada ketua pengadilan agama yang memutus perkara dimaksud.
2. *Aan maning* (peringatan) Teguran dari ketua pengadilan agama kepada pihak yang kalah untuk segera melaksanakan isi putusan maksimal delapan hari sejak *aan maning* dilakukan.
3. Ketua pengadilan membuat surat penetapan yang isinya memerintahkan kepada panitera/ juru sita untuk melaksanakan eksekusi sesuai dengan amar putusan.

4. Surat pemberitahuan akan dilaksanakan eksekusi kepada pemohon eksekusi, termohon eksekusi, kepala desa, camat dan kepolisian.
5. Eksekusi dilaksanakan ditempat objek eksekusi.
6. Membuat berita acara eksekusi.
7. Memberitahukan isi berita acara eksekusi tentang tugasnya, dan memberitahukan maksud isi berita acara itu kepada orang yang disita barangnya itu, kalau ia hadir.

C. Tata cara eksekusi pembayaran sejumlah uang

1. Surat permohonan eksekusi dari pihak yang dimenangkan ditujukan kepada ketua pengadilan agama yang memutus perkara dimaksud.
2. Aan maning (peringatan) Teguran dari ketua pengadilan kepada pihak yang kalah untuk segera melaksanakan isi putusan maksimal delapan hari sejak aan maning dilakukan.
3. Penetapan sita eksekusi, jika sebelumnya belum pernah dilaksanakan sita jaminan.
4. Pelaksanaan sita eksekusi oleh panitera/ juru sita.
5. Pelaksanaan lelang oleh kantor lelang.

D. Permintaan Lelang Oleh Ketua Pengadilan Agama

Permohonan pelelangan dalam rangka eksekusi, harus diproses dan dilaksanakan. Apabila pihak yang kalah dalam suatu perkara perdata tidak mau

membayar apa yang telah diputuskan oleh hakim, maka orang tersebut mendapat teguran (*aan maning*) dari Pengadilan Agama. Penetapan Jadwal Lelang, objek-objek/ barang-barang yang akan dijual lelang dan syarat- syarat lelang, yang dilengkapi surat-surat atau dokumen yang dilampirkan oleh pemohon yaitu: ³⁷

1. Salinan Putusan Pengadilan Agama.
 2. Salinan Penetapan Ketua Pengadilan Agama tentang Perintah Sita Eksekusi.
 3. Salinan Penetapan Perintah Eksekusi Lelang.
 4. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi.
 5. Salinan Surat pemberitahuan kepada pihak-pihak yang berkepentingan (Pemohon eksekusi, Termohon eksekusi, BPN dan lain-lain).
 6. Fotokopi bukti kepemilikan (sertifikat) barang- barang yang hendak dijual lelang baik barang bergerak, maupun barang tidak bergerak.
 7. Perician besarnya jumlah tagihan.
 8. Syarat-syarat lelang yang ditentukan Pengadilan Agama selaku pihak penjual.
- Semua surat lampiran tersebut di atas, merupakan satu kesatuan dengan permohonan permintaan lelang, sehingga apabila salah satu diantaranya kurang,

³⁷ Lukman Santoso AZ, Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, Hlm.23

maka permintaan belum dianggap sempurna dan kantor lelang dapat meminta agar kekuarangan tersebut dilengkapi.

Pada pengumuman I dapat dilakukan dengan menempel di Papan Pengumuman Pengadilan Agama dan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, atau melalui Surat Kabar, sedangkan Pengumuman II wajib melalui Surat Kabar Harian yang terbit didaerah tersebut atau pada Surat Kabar Harian ibu kota Propinsi. Pengumuman juga dalam prakteknya dapat dilakukan oleh KPKNL sebagai penerima kuasa untuk menjual barang- barang lelang. Pengumuman harus sesuai dengan ketentuan pasal 200 ayat 9 HIR yaitu pengumuman dilakukan satu kali di dalam surat kabar dan pengumuman itu dilakukan paling lambat 14 hari sebelum tanggal hari pelaksanaan penjualan lelang. Dalam pengumuman lelang, harus memuat harga limit. Nilai limit menurut ketentuan PMK No 93/ PMK.06/2010 adalah harga barang minimal yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/Pemilik Barang. Untuk mendapatkan harga limit sebaiknya dilakukan oleh suatu appraisal compny yang independen dan telah mempunyai reputasi baik.

Putusan-putusan pengadilan agama dalam perkara ekonomi syariah yang dianalisis dalam penelitian ini menunjukkan bahwa proses penegakan hukum dalam perkara ekonomi syariah telah secara praktis dilaksanakan oleh peradilan agama. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kontroversi seputar kompetensi peradilan agama dalam perkara ekonomi syariah pada dasarnya muncul akibat perbedaan sudut pandang dan kepentingan dalam menafsirkan UUP dan UUPS, disamping tidak

dinafikan adanya politik hukum didalamnya. Pedoman beracara yang digunakan pengadilan agama dalam eksekusi hak tanggungan di bank syariah adalah ketentuan hukum perdata umum.

Pada prinsipnya pasca Undang-undang No. 3 tahun 2006 ini pengaturan eksekusi hak tanggungan di bank syariah sesuai dengan pengaturan hukum acara yang dipakai di pengadilan agama. Sebelumnya Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, memberi peluang pada kreditor untuk menjual objek hak tanggungan bagi nasabah yang wanprestasi. Namun hal ini belum efektif, karena jika terjadi perlawanan oleh debitor hal ini akan menghambat penyelesaian perkara. Jika diselesaikan melalui pengadilan, pihak pengadilan bisa meminta bantuan keamanan dari kepolisian. Penyelesaian melalui pengadilan merupakan bentuk sistematis dari aturan penyelesaian perkara ekonomi syariah. Sehingga terkesan penyelesaian perkara yang seimbang. Lain halnya penyelesaian perkara melalui private eksekusi, atau eksekusi dibawah tangan tanpa melalui pengadilan agama, hal ini terkesan berat sebelah.

B. Penyelesaian Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada Bank Syariah Inndonesia Cabang Harapan Raya menurut Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama

Pengadilan Agama merupakan salah satu wadah bagi umat Islam pencari keadilan dalam merealisasikan rasa keadilan, norma serta nilai keislaman sesuai dengan ketentuan syariat Islam. Disinilah peran Qadhi atau hakim agama dalam

menegakkan keadilan dan memberantas kezhaliman yang ada. Di Indonesia, dalam merealisasikan dan melaksanakan perintah tersebut ada tahapan-tahapan yang harus dilaksanakan sesuai dengan aturan yang berlaku, mulai dari jenis perkara yang disidangkan sesuai sebagaimana diatur dalam Pasal 49 Undang-undang nomor 3 Tahun 2006 tentang kewenangan absolut Peradilan Agama yang khusus menetapkan dan memutuskan perkara perdata masyarakat yang beragama Islam dan hal lainnya yang diatur dalam undang-undang. Dari jenis perkara tersebut diakhir sidang hakim akan memutus perkara sesuai dengan jenis perkaranya yang kelak hasilnya disebut dengan putusan atau penetapan. (Abdul Manan,2012:59)

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama sebagai perubahan atas Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama bahwa, Pasal 49huruf(i) “pengadilan agama mempunyai tugas dan wewenang untuk memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara pada tingkat pertama antara orang-orang. yang beragama Islam dalam bidang ekonomi Islam yang meliputi.³⁸

- a. Bank syari’ah
- b. Lembaga keuangan mikro syari’ah
- c. Asuransi syari’ah
- d. Reasuransi syari’ah
- e. Reksadana syari’ah
- f. Obligasi syari’ah dan surat berharga berjangka menengah syari’ah

³⁸ Pasal 49huruf(i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama sebagai perubahan atas Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama

- g. Sekuritas syari'ah
- h. Pembiayaan syari'ah
- i. Pegadaian syari'ah
- j. Dana pensiun lembaga keuangan syari'ah
- k. Bisnis syari'ah”.

Eksekusi terhadap hak tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan utang pada perbankan syariah memiliki peranan dalam pembangunan perekonomian negara Indonesia dimana bank syariah selain mendapatkan perlunasan utang juga memiliki dampak terhadap tingkat kesehatan keuangan pada suatu lembaga perbankan, proses eksekusi terhadap jaminan utang nasabah yang dilakukan oleh bank syariah diajukan kepada Pengadilan Agama berdasarkan UU Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, yang memberikan kewenangan penuh kepada Pengadilan Agama untuk menyelenggarakan penyelesaian sengketa ekonomi, perbankan, keuangan, dan asuransi syariah berdasarkan hukum syariah.

Eksekusi jaminan merupakan suatu usaha penarikan ataupun penjualan terhadap barang atau objek yang dijadikan jaminan yang mana pelaksanaan eksekusi jaminan dilakukan oleh pihak kreditur dalam hal terjadinya cidera janji oleh debitur terhadap utang yang dibebankan kepadanya yang dapat dilakukan dengan berbagai cara eksekusi diantaranya yaitu pelaksanaan titel eksekutorial yang merupakan pelaksanaan putusan yang berkekuatan tetap sehingga penerima jaminan dapat melakukan eksekusi. Munir Fuadi menyatakan bahwa “fiat adalah pelaksanaan akta berupa putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan

meminta eksekusi kepada Ketua Pengadilan yaitu putusan Ketua Pengadilan untuk melaksanakan eksekusi dan memimpin eksekusi sebagaimana dimaksud”.³⁹

Adapun penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (2) huruf C UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah berikut penjelasannya bahwa Badan Arbitrase Syariah Nasional (BANI) berwenang menyelesaikan sengketa perbankan syariah dalam hal para pihak memperjanjikan dalam isi akad. Pengertian eksekusi adalah tindakan paksa yang dilakukan Pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam perkara supaya pihak yang kalah dalam perkara, menjalankan Amar Putusan Pengadilan sebagaimana mestinya³ Sedangkan pengertian Lelang berdasar Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan pengertian lelang adalah “Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang di dahului dengan Pengumuman Lelang”.

Adapun pengertian Lelang Eksekusi berdasar Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memberikan pengertian Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan

³⁹ Badruzaman, Mariam, Kompilasi Hukum Perikatan, PT Citra Aditya, Bandung, 2001, hlm.4

putusan/penetapan pengadilan, dokumendokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

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 ketidak pastian 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.

Secara teknis, Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan bank syariah melalui pengadilan agama sesuai ketentuan hukum perdata umum. Secara substansi, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan bank syariah di pengadilan agama suatu hal yang sangat tepat. Hal ini karena lembaga peradilan agama memiliki dasar hukum yang sesuai dengan syariah, masalah hukum syariah diselesaikan secara syariah

Jika jalan yang efektif harus melalui eksekusi terhadap hak tanggungan hendaknya pengaturan eksekusi diatur dalam hukum perdata Islam. Untuk meningkatkan peran pengadilan agama dalam eksekusi hak tanggungan terhadap

nasabah Bank Syariah yang Wanprestasi pemegang kekuasaan agar lebih serius memikirkan formula yang benar-benar tepat dan relevan. Sehingga terhindar dari kerancuan aturan dan hukum.

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan DiBank Syariah Eksekusi hak tanggungan diawali dengan *aan maning* (teguran) dan berakhir dengan pelelangan tanah beserta dengan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dibebani dengan hak tanggungan, dan sebelum dilaksanakan tidak perlu dilaksanakan sita eksekusi:⁴⁰

A. Prosedur *aan maning*

1. Setelah penggugat (yang menang) mengajukan permohonan eksekusi ke pada ketua pengadilan agama.
2. Ketua pengadilan agama memerintahkan kepada juru sita atau juru sita pengganti untuk memanggil tergugat (yang kalah) untuk diberi peringatan (teguran) agar melaksanakan isi putusan secara sukarela.
3. *Aan maning* (teguran) dilaksanakan dalam sidang insidentil oleh ketua pengadilan didampingi panitera sidang dan dihadiri oleh tergugat (yang kalah).
4. *Aan maning* (teguran) supaya tergugat (yang kalah) melaksanakan putusan dalam waktu delapan hari sejak dilaksanakan *aan maning* (teguran) tersebut.
5. *Aan maning* (teguran) dibuat berita acara *aanmanig* bahwa *aan maning* telah dilaksanakan.

⁴⁰ Marvin K. Lewis, Perbankan Syariah: Prinsip, Praktik, dan Prospek (Jakarta: PT. Serambi Ilmu, 2007, hlm 23)

6. Apabila dalam waktu delapan hari ternyata tergugat (yang kalah) mau melaksanakan putusan hakim, maka ketua pengadilan agama mengeluarkan penetapan yang isinya perintah kepada juru sita atau juru sita pengganti untuk melaksanakan eksekusi.

B. Tata Cara Eksekusi Riil

1. Surat permohonan eksekusi, dari pihak yang dimenangkan ditujukan kepada ketua pengadilan agama yang memutus perkara dimaksud.
2. *Aan maning* (peringatan) Teguran dari ketua pengadilan agama kepada pihak yang kalah untuk segera melaksanakan isi putusan maksimal delapan hari sejak *aan maning* dilakukan.
3. Ketua pengadilan membuat surat penetapan yang isinya memerintahkan kepada panitera/ juru sita untuk melaksanakan eksekusi sesuai dengan amar putusan.
4. Surat pemberitahuan akan dilaksanakan eksekusi kepada pemohon eksekusi, termohon eksekusi, kepala desa, camat dan kepolisian.
5. Eksekusi dilaksanakan ditempat objek eksekusi.
6. Membuat berita acara eksekusi.
7. Memberitahukan isi berita acara eksekusi tentang tugasnya, dan memberitahukan maksud isi berita acara itu kepada orang yang disita barangnya itu, kalau ia hadir.

c. Tata cara eksekusi pembayaran sejumlah uang

1. Surat permohonan eksekusi dari pihak yang dimenangkan ditujukan kepada ketua pengadilan agama yang memutus perkara dimaksud.

2. Aan maning (peringatan) Teguran dari ketua pengadilan kepada pihak yang kalah untuk segera melaksanakan isi putusan maksimal delapan hari sejak aan maning dilakukan.
 3. Penetapan sita eksekusi, jika sebelumnya belum pernah dilaksanakan sita jaminan.
 4. Pelaksanaan sita eksekusi oleh panitera/ juru sita.
 5. Pelaksanaan lelang oleh kantor lelang.
- d. Permintaan Lelang Oleh Ketua Pengadilan Agama

Permohonan pelelangan dalam rangka eksekusi, harus diproses dan dilaksanakan. Apabila pihak yang kalah dalam suatu perkara perdata tidak mau membayar apa yang telah diputuskan oleh hakim, maka orang tersebut mendapat teguran (*aan maning*) dari Pengadilan Agama. Penetapan Jadwal Lelang, objek-objek/ barang-barang yang akan dijual lelang dan syarat- syarat lelang, yang dilengkapi surat-surat atau dokumen yang dilampirkan oleh pemohon yaitu:

1. Salinan Putusan Pengadilan Agama.
2. Salinan Penetapan Ketua Pengadilan Agama tentang Perintah Sita Eksekusi.
3. Salinan Penetapan Perintah Eksekusi Lelang.
4. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi.
5. Salinan Surat pemberitahuan kepada pihakpihak yang berkepentingan (Pemohon eksekusi, Termohon eksekusi, BPN dan lain-lain).
6. Fotokopi bukti kepemilikan (sertifikat) barang- barang yang hendak dijual lelang baik barang bergerak, maupun barang tidak bergerak.
7. Perician besarnya jumlah tagihan.

8. Syarat-syarat lelang yang ditentukan Pengadilan Agama selaku pihak penjual. Semua surat lampiran tersebut di atas, merupakan satu kesatuan dengan permohonan permintaan lelang, sehingga apabila salah satu diantaranya kurang, maka permintaan belum dianggap sempurna dan kantor lelang dapat meminta agar kekuarangan tersebut dilengkapi.

Jika praktik yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya ditinjau dari sisi nasabah. Bapak Ahmad merupakan nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah karena pendapatan penghasilan yang tidak tepat waktu sehingga ia mendapatkan surat peringatan I yang artinya bahwa status pembiayaannya telah memasuki kolektabilitas kurang lancar. Dengan adanya surat peringatan tersebut ia memiliki itikad baik untuk menyelesaikan angsuran yang telah melebihi batas waktu agar tidak diberikannya surat peringatan yang ke dua. Hingga saat ini Bapak Ahmad tidak mengalami eksekusi terhadap jaminannya karena pembiayaannya yang telah lancar kembali.

Pada pengumuman I dapat dilakukan dengan menempel di Papan Pengumuman Pengadilan Agama dan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, atau melalui Surat Kabar, sedangkan Pengumuman II wajib melalui Surat Kabar Harian yang terbit didaerah tersebut atau pada Surat Kabar Harian ibu kota Propinsi. Pengumuman juga dalam prakteknya dapat dilakukan oleh KPKNL sebagai penerima kuasa untuk menjual barang- barang lelang. Pengumuman harus sesuai dengan ketentuan pasal 200 ayat 9 HIR yaitu pengumuman dilakukan satu kali di dalam surat kabar dan pengumuman itu dilakukan paling lambat 14 hari sebelum

tanggal hari pelaksanaan penjualan lelang. Dalam pengumuman lelang, harus memuat harga limit. Nilai limit menurut ketentuan PMK No 93/ PMK.06/2010 adalah harga barang minimal yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/Pemilik Barang. Untuk mendapatkan harga limit sebaiknya dilakukan oleh suatu appraisal compny yang independen dan telah mempunyai reputasi baik.

Eksekusi hak tanggungan sebagai perlindungan hukum bagi kreditor terhadap nasabah yang wanprestasi, sehingga menyebabkan pembiayaan pada bank syariah menjadi macet, disebut dengan pembiayaan bermasalah. Pasca diterbitkan Undang-undang No. 3 tahun 2006 khususnya pasal 49 kewenangan peradilan agama menjadi bertambah. Perluasan kewenangan peradilan agama untuk menangani sengketa ekonomi syari'ah, merupakan fenomena baru yang harus dihadapi oleh seluruh jajaran aparat (pegawai dan hakim) peradilan agama. Di satu sisi, peradilan agama harus memiliki hakim-hakim khusus yang ahli dalam menangani sengketa ekonomi syari'ah. Dalam mengatasi permasalahan ini, sebelum diterbitkan Undang-undang No. 3 tahun 2006. Perbankan memberikan keringanan pada nasabah yang bemasalah, misalnya menunda jadwal angsuran (*reschaduling*).

Penyelesaian terhadap nasabah Bank Syariah yang wanprestasi seharusnya hanya sebatas *Aanmaning* (Teguran), dengan melakukan perdamaian antara debitor dengan kreditor. Sehingga kreditor melakkan Penjadwalan kembali yang disebut dengan *reschedullig*. Untuk menjawab tantangan permasalahan perbankan syariah pasca perluasan wewenang absolut pengadilan agama, bahwa pengadilan agama berwenang mengadili perkara ekonomi syariah yang berkembang saat ini. Lembaga

ini perlu meningkatkan pengetahuan dan kemampuan para hakim agama dalam bidang ekonomi syariah atau adanya hakim khusus yang ahli dibidang ekonomi syariah. Sehingga menumbuhkan kepercayaan para pencari keadilan terhadap pengadilan agama khususnya perkara ekonomi syariah.

Jika terjadinya kredit macet di Bank Syariah, atau nasabah wanprestasi. Berdasarkan Fatwa DSN Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 Pihak Bank Syariah melakukan penjadwal kembali (*Rescheduling*). Dan Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah dan unit Usaha Syariah, restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu Nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui: Penjadwalan Kembali (*rescheduling*), Persyaratan kembali (*reconditioning*) dan Penataan kembali (*restructuring*).⁴¹

Menurut Paparan Bapak Ricky Saputra yang merupakan Pegawai Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya Pekanbaru dimana memberikan Contoh kasus keringanan pada Nasabah yang mengalami Keterlambatan Bayar Misalnya pada awalnya lama pembiayaan 36 dengan angsuran Rp. 1.212.700 menjadi 48 bulan dengan angsuran Rp. 909.600.

Menurut Bapak Rixky Saputra, Ada beberapa prosedur yang sudah dilakukan Bank Syariah Indonesia Cabang Harapan Raya Pekanbaru, dalam menyelesaikan sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama yaitu: Pertama sidang aan meaning. Aanmaning adalah teguran yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan kepada termohon

⁴¹ Faturahman Djamil, 2012:83)

eksekusi, agar termohon eksekusi melaksanakan pemenuhan hak tanggungan secara sukarela dalam waktu maksimum delapan hari. Aanmaning merupakan syarat pokok eksekusi, tanpa aan maning (teguran) terlebih dahulu, eksekusi tidak boleh dijalankan.

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bank yang terbesar, namun sekaligus merupakan sumber risiko operasi bisnis yang terbesar. Pembiayaan bermasalah menjadi kategori macet dapat menjadi masalah bagi bank syariah, karena dengan adanya pembiayaan bermasalah bukan saja menurunkan pendapatan bagi bank syariah tetapi juga menurunkan jumlah dana operasional dan likuiditas keuangan bank syariah.⁴² Pengertian pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang berada dalam klasifikasi diragukan dan macet (*non performing loans*). Dalam hal terdapat pembiayaan bermasalah, bank menjaga likuiditasnya dengan berusaha mengupayakan penyelesaian permasalahan yang dihadapinya.

Peradilan agama merupakan kekuasaan negara dalam memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan perkara-perkara tertentu antar orang-orang beragama Islam untuk menegakan keadilan sedangkan pengadilan agama ialah pengadilan di tingkat pertama pada lingkungan peradilan agama. Menurut Ramulyo, pengadilan agama merupakan tempat dimana dilakukan usaha untuk mencari keadilan dan kebenaran yang diridhai Tuhan Yang Maha Esa melalui majelis hakim.

⁴² 6 Trisadini Prasastinah Usanti, "Pengelolaan Risiko Pembiayaan Di Bank Syariah", ADIL: Jurnal Hukum, Vol. 3 No. 2. hlm. 411

beragama Islam dalam bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah dan ekonomi syariah. Jika para pihak dalam kegiatan pembiayaan terjadi permasalahan maka penyelesaian sengketa dapat diajukan melalui mediasi di Pengadilan Agama. Penyelesaian sengketa melalui mediasi ialah proses pemecahan masalah di mana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian yang memuaskan.

Problem lainnya cidera janji juga diatur dalam KUHPerdara dan harus dibuktikan melalui gugatan wanprestasi (Pasal 1243 KUHPerdara). Sebaliknya, dalam ketentuan Pasal 6 UUHT sendiri, tidak memerlukan pembuktian melalui putusan pengadilan, sebab cukup dibuktikan melalui bukti kelalaian pembayaran saat jatuh tempo, dan atau melalui pemberitahuan dari kreditur terhadap debitur. Hal ini dapat dipahami bahwa ketentuan pelaksanaan parate eksekusi merupakan perintah Undang-undang (*ex lege*) bukan berdasarkan perjanjian. Sehingga sebagai Undang-Undang khusus, sesuai dengan asas *Lex specialis derogat legi generali* maka UUHT merupakan aturan hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) dan mengesampingkan KUHPerdara (*lex generalis*).

Apabila terjadi sengketa ke Pengadilan Agama pada hal tersebut gugatan maka pemeriksaannya harus berdasarkan prinsip syariah. Pada proses pemeriksaan sengketa ekonomi syariah hakim harus memperhatikan nilai-nilai tersebut agar yang diputuskan oleh hakim bisa membawa keadilan meskipun secara hukum formil dan materil tidak diperuntukan untuk menegakan hukum Islam.

Seringkali parate eksekusi justru melahirkan polemik baru, dimana pelunasan kredit dari debitur kepada kreditur tidak dapat dilakukan secara cepat, mudah, dan efisien. Hal ini tidak lepas dari kenyataan bahwa debitur seringkali melakukan upaya perlawanan, baik itu pada saat pelaksanaan lelang, maupun setelah ditetapkannya pemenang lelang oleh lembaga lelang. Kadang debitur mengajukan perlawanan eksekusi hak tanggungan, sehingga proses eksekusi bisa terhambat jika eksekusi ditunda akibat adanya perlawanan dari debitur. Dan biasanya perlawanan itu cenderung dilakukan penundaan eksekusi oleh ketua dengan maksud menunggu kepastian apakah debitur mengajukan bukti yang sah jika kreditur telah melakukan kesalahan atau prosedur yang cacat dalam proses kredit hingga lelang tersebut. Meskipun ada kalanya debitur itu merekayasa dan mengada-ada untuk membuat alasan menunda eksekusi hak tanggungan.

Rendahnya keberhasilan mediasi di Pengadilan Agama tersebut menjadi persoalan hukum yang harus dikaji. Persoalan hukum tersebut antara lain belum semua mediator baik mediator hakim maupun mediator nonhakim mempunyai sertifikat kompetensi di bidang ekonomi syariah, para pihak tidak beritikad baik dan kendala penanganan cepat pada proses mediasi sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Upaya Penyelesaian pembiayaan bermasalah merupakan hambatan bank syariah dalam menjalankan bisnisnya. Hambatan ini mempunyai banyak sebab yang mengakibatkan usaha bank menjadi terganggu. Penagihan insentif dilakukan bank untuk dapat memaksimalkan dan menyelamatkan pembiayaan bermasalah sebelum akhirnya semakin membesar, serta agar kualitas pembiayaanpun menjadi baik.
2. Penyelesaian Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan ,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 ketidak pastian hukum. Kadang debitur mengajukan perlawanan eksekusi hak tanggungan, sehingga proses eksekusi bisa terhambat jika eksekusi ditunda akibat adanya perlawanan dari debitur. Dan biasanya perlawanan itu cenderung dilakukan penundaan eksekusi oleh ketua dengan maksud menunggu kepastian apakah debitur mengajukan bukti yang sah jika kreditur telah melakukan kesalahan atau prosedur yang cacat dalam proses kredit hingga lelang tersebut. Meskipun ada kalanya debitur itu merekayasa dan mengada-ada untuk membuat alasan menunda eksekusi hak tanggungan.

B. Saran

1. Penyelesaian terhadap nasabah Bank Syariah yang wanprestasi seharusnya hanya sebatas *Aanmaning* (Teguran), dengan melakukan perdamaian antara debitor dengan kreditor. Sehingga kreditor melakukan Penjadwalan kembali yang disebut dengan *reschedullig*. Agar tidak terjadinya sengketa ataupun penolakan dari nasabah yang menghambat sistem pembiayaan lainnya.
2. Untuk menjawab tantangan permasalahan perbankan syariah pasca perluasan wewenang absolut pengadilan agama, bahwa pengadilan agama berwenang mengadili perkara ekonomi syariah yang berkembang saat ini. Lembaga ini perlu meningkatkan pengetahuan dan kemampuan para hakim agama dalam bidang ekonomi syariah atau adanya hakim khusus yang ahli dibidang ekonomi syariah. Sehingga menumbuhkan kepercayaan para pencari keadilan terhadap pengadilan agama khususnya perkara ekonomi syariah. Jika jalan yang efektif harus melalui eksekusi terhadap hak tanggungan hendaknya pengaturan eksekusi diatur dalam hukum perdata Islam.

DAFTAR PUSTAKA

Abdullah, Burhanuddin. *Jalan Menuju Stabilitas Mencapai Pembangunan Ekonomi Berkelanjutan*, Pustaka LP3ES Indonesia, 2006.

Abdul, Ghofur, Anshori, *Hukum Perbankan Syariah (Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008)*, PT Refika Aditama, Bandung, 2009

Abdul, Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Agama*, Yayasan Al-Hikmah, Jakarta, 2001.

Adiwarman, Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

Adittyta, Septian, Hermawan, *Buku Standar Operasional Musyarakah, Otoritas Jasa Keuangan Syariah*, Jakarta, 2012.

Ascarya, dan *Produk Bank Syariah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.

Badruzaman, Mariam, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya, Bandung, 2001

Basir Cik, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah di Pengadilan Agama dan Mahkamah Syariah*, Jakarta: Kencana, 2009.

Djamil Faturrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: PT. Gramedia, 1989

H. Moh. Anwar, 1980, *Fiqih Islam Mu'amalah, Munakahat, Faro'id dan Jinayah*, Bandung: PT. Al-Ma'arif.

Manan Abdul, *Penerapan Hukum Acara Perdata Di lingkungan Peradilan Agama*, Jakarta: Yayasan Al Hikmah, 2000

J. Satrio, Parate *Executie Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, 1993.

Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah*; dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama, Penerbit Kencana, Jakarta, 2012.

Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, Intermasa, 1986.

R. Subekti, S.H., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 1994.

Syahdeni, Sutan Remi. *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Penerbit Alumni. Bandung .1999.

Khotibul Umam, dan Veri Antoni, *Corporate Action Pembentukan Bank Syariah*(Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018

_____. 2008. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Penerbit PT Raja Grafindo Persada.

Pandia, Frianto. 2005. *Lembaga Keuangan*. Jakarta: Penerbit

Marvin K. Lewis, *Perbankan Syariah: Prinsip, Praktik, dan Prospek*(Jakarta: PT. Serambi Ilmu, 2007

Muhammad,Manajemen *Dana Bank Syariah*,Jakarta: Raja Grafindo Persada,2015

Sutarno. 2004. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Jakarta: Penerbit Alfabeta

Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi penelitian Hukum dan Sumetri*, Ghalia, Indonesia, 1990

Lukman Santoso AZ, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011

Usman, Rachmadi, 2013, *Hukum Kebendaan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013

Usman, Rachmadi, *Aspek Hukum Perbankan Syariah*, diindonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2014

Vitasari, Diana, 2018, *Prosedur Pembiayaan Musyarakaha pada BMT Batik Mataram*, Program Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Wirartha, Made, 2005, *Pedoman penulisan usulan penelitian, skripsi, dan Tesis*, CV. Andi Offset , Yogyakarta.

Wirnyaningsih, 2005, Et.Al, *Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia, Kencana Predana Media dan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia*, Jakarta.

Yahya, 2007, M, Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.

Zainul, Arifin, 1999, *Memahami Bank Syariah*, Pustaka Alvabet, Jakarta.

Zubairi, Hasan, 2009, *Undang-Undang Perbankan Syariah Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*, Rajawali Pers, Jakarta.

B. Jurnal

Aam Slamet Rusydiana, 2016, *Analisis Masalah Pengembangan Perbankan Syariah di Indonesia: Aplikasi Metode Analytic Network Process*, esensi, Volume 6

(2)

Aminah Lubis, 2016, *Aplikasi Murabahah Dalam Perbankan Syariah, Fitrah*, Volume 02 No. 2

Ardani Novana Mira, 2017, *Fungsi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Ditinjau dari Ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, Volume 1 Nomor 1. Entaresmen*

Ajeng Raden, dan Pertiwi Putri Desy, 2017, *Strategi Pemasaran Terhadap Penjualan Produk Tabungan IB Hasanah di PT. Bank Negara Indonesia Syariah Kantor Cabang Jakarta Barat, Jurnal Manajemen dan Pemasaran Jasa, Volume 9 No. 1*

Erika Amelia, 2017, *Determinant of Mudharabah Financial: A Study At Indonesian Islamic Rural Banking*, Etikonomi, Volume 16 (1)

Irfan Taufik Sholihin, 2018, *Kebijakan Jaminan Fidusia pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Merdeka Bogor, Jurnal Nisbah, Volume 4 No. 2*

Kartika Fatma Rini, 2016, *Jaminan Dalam Pembiayaan Syariah (Kafalah dan Rahn)*, *Jurnal Komunikasi Antar Perguruan Tinggi Agama Islam*, Volume 15 No.2

Muhammad Abduh, 2011, *International Journal of Excellence in Islamic Banking and Finance*, Issn, Volume 1-Issue 2

C. Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Fatwa Dewan Syariah

Nasional-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah. Fatwa Dewan Syariah

Nasional-MUI Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah. Fatwa Dewan Syariah Nasional-MUI

Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Murabahah. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah. Kompilasi Hukum Ekonomi Islam.