

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kegiatan pinjam meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan bermasyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam – meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberi pinjaman uang kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut. Secara umum dapat dikatakan bahwa pihak peminjam meminjam uang kepada pihak pemberi untuk membiayai kebutuhan yang berkaitan dengan kehidupan sehari-hari atau untuk memenuhi keperluan dana guna pembiayaan kegiatan usahanya. Dengan demikian, kegiatan pinjam – meminjam uang sudah merupakan bagian dari kehidupan masyarakat saat ini.

Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam kegiatan perekonomian adalah perbankan. Peran strategis tersebut terutama disebabkan oleh fungsi utama perbankan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*), yaitu sebagai suatu wahana yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien. Perbankan sebagai sebuah lembaga yang berfungsi

menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat pada akhirnya akan memiliki peranan yang strategis untuk mendukung pelaksanaan pembangunan nasional, yakni dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Dengan demikian, diperlukan berbagai terobosan baru di bidang perbankan untuk menggerakkan roda perekonomian Nasional.¹

Pertumbuhan setiap bank sangat dipengaruhi oleh perkembangan kemampuannya menghimpun dana masyarakat, baik skala kecil maupun besar, dengan masa pengandapan yang memadai. Sebagai lembaga keuangan, dana merupakan masalah bank yang paling utama. Tanpa dana yang cukup, bank tidak berfungsi sama sekaali. Dana adalah uang tunai yang dimiliki atau dikuasai oleh bank dalam bentuk tunai atau aktifa lain yang dapat di ubah cepat menjadi uang tunai, uang tunai yang dimiliki atau dikuasai oleh bank hanya berasal dari titipan atau penyertaan dana orang lain atau pihak lain yang sewaktu-waktu atau pada suatu saat tertentu akan ditarik kembali, baik sekaligus ataupun secara berangsur-angsur. Berdasarkan data empiris selama ini, data yang berasal dari para pemilik bank itu sendiri ditambah cadangan modal yang berasal dari para akumulasi keuntungan yang ditanam kembali pada bank, hanya sebesar 7 sampai 8 % dari total aktifa bank. Bahkan di Indonesia rata-rata jumlah modal dan cadangan yang dimiliki oleh bank-bank belum pernah

¹ *Ibid*, Hlm. 79-80.

melebihi 4 % dari total aktifa. Ini berarti bahwa sebagian besar modal kerja bank berasal dari masyarakat.²

Di Indonesia sendiri terdapat dua jenis bank yaitu bank konvensional berdasarkan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan bank syariah berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Ditinjau dari sudut perkembangan perekonomian nasional dan internasional akan dapat diketahui betapa besar peranan yang terkait dengan kegiatan pinjam – meminjam uang pada saat ini. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Pembiayaan perbankan syariah merupakan salah satu usaha bank Syariah yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.³

Konsepsi ekonomi Islam berbeda dengan konsepsi ekonomi Kapitalis atau yang biasa disebut dengan ekonomi konvensional. Perbedaan itu tidak hanya mengacu pada aspek akidah atau asas, tetapi juga meliputi standar nilai, dan metode untuk mengaplikasikannya.⁴ Konsepsi ekonomi Islam mengacu pada syariah yang menjadi aturan agama kita. Sebab setiap perbuatan manusia termasuk kebijakan

² Muhammad, *Manajemen Bank Dana Syariah*, Penerbit Ekonosia, Condong catur, Depok, Sleman, Yogyakarta, 2004, Hal 48.

³ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2008, hlm. 1

⁴ Jurnal : Konsepsi Ekonomi Islam untuk Pembangunan Ekonomi, **Oleh: Hidayatullah Muttaqin, SE, MSI.**

ekonomi dan pembangunan, serta aktivitas ekonomi masyarakat harus terikat hukum syara.⁵

Bank syariah adalah bank yang beroperasi berdasarkan syariah atau prinsip agama Islam. Sesuai dengan prinsip Islam yang melarang sistem bunga atau riba yang memberatkan, maka bank syariah beroperasi berdasarkan kemitraan pada semua aktivitas bisnis atas dasar kesetaraan dan keadilan.⁶

Bank syariah yang prinsip usahanya didasari dengan landasan syariah, yang telah digariskan oleh hukum Islam yang terdapat dalam Al-Qur'an, Al-Hadits, ataupun dalam ijtihad para ulama. Dimana dalam kegiatan usahanya harus mengikuti aturan-aturan yang telah digariskan oleh hukum Islam.

Setiap transaksi dalam Islam harus didasarkan pada prinsip, yakni :⁷

1. yang pertama ada kerelaan antara kedua belah pihak. Mereka harus mempunyai informasi yang sama (*complete information*) sehingga tidak ada pihak yang merasa dicurangi karena ada sesuatu yang *unknown to one party*.
2. Prinsip yang kedua tidak boleh dilanggar prinsip jangan menzalimi dan jangan dizalimi, diantaranya adalah : *a. Gharar. b. Rekayasa pasar. c.*

⁵ Muhammad Ismail, *Refreshing Pemikiran Islam*, (al-Fikru al-Islamiy), alih bahasa A. Haidar, cet. i, (Bangil: Al-Izzah, 2004), hlm. 65-69.

⁶*Ibid*, Hal 27.

⁷ Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Makro Islam*, Jakarta: PT. Rajawali Grafindo Persada, 2008, cet. II, Hlm. 32.

rekayasa pasar dalam supply maupun demand. d. Bunga/riba. e. Maysir f. riswah.

Profit and loss sharing (bagi hasil dan risiko), pada dasarnya merupakan pembiayaan dengan prinsip kepercayaan dan kesepakatan murni antara kedua belah pihak atau lebih yaitu pemilik modal (investor) dalam hal ini bank syari'ah dengan pemilik usaha dalam hal ini nasabah pengelola usaha.⁸

Dalam rangka membantu kelangsungan usaha masyarakat kecil, dimana modal menjadi masalah yang sulit, pemerintah melalui Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru berusaha menyalurkan uang pinjaman (pembiayaan) untuk lebih meningkatkan usaha dan taraf hidup mereka atas dasar hukum perjanjian dengan harapan mereka tidak terjerat oleh perjanjian gelap, praktek riba dan pinjaman tidak wajar lainnya. Pemberian pinjaman uang oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru prosedurnya sederhana, tidak berbelit-belit, dan dalam waktu tidak terlalu lama nasabah sudah dapat memperoleh uang pinjamannya dengan syarat menyerahkan surat berharga berupa harta tidak bergerakaknya sebagai jaminan dan semua kesepakatan dituangkan dalam akad/perjanjian.

Pada dasarnya didalam suatu perjanjian tidak seorang atau satu pihak pun yang menginginkan adanya terjadinya suatu sengketa terhadap apa yang telah disepakati (dalam kontrak) dengan pihak lainnya. Masalah yang sering timbul dalam pelaksanaan pembiayaan adalah dimana debitur lalai untuk melakukan kewajibannya

⁸ Edy Wibowo, Untung Hendy Widodo, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2005, Hal 25.

atau yang biasanya disebut wanprestasi. Fakta yang sering kali terjadi dilapangan adalah debitur terlambat dalam melakukan pembayaran. Oleh karena itu setiap pemberian pembiayaan yang disalurkan oleh bank, dalam prakteknya bank selalu meminta kepada nasabah debitur untuk menyerahkan jaminan, guna keamanan dalam pengembalian pembiayaan tersebut.

Terjadinya perjanjian/ Akad Pembiayaan antara pihak Kreditur dan Debitur adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak dan pernyataan antara mereka tentang objek yang diperjanjikan. Walaupun terjadinya persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun dalam hal pembiayaan tetap harus di bebankan dengan jaminan milik debitur, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda/jaminan. Penyerahan ini tergantung pada jenis bendanya.⁹

Lembaga jaminan mempunyai tempat yang sangat penting dalam kegiatan pembiayaan dan penyempurnaan hukum jaminan yang telah ada, seperti telah diaturnya lembaga jaminan untuk benda – benda bergerak yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia dan lembaga jaminan untuk benda – benda tidak bergerak seperti tanah dan benda – benda yang berkaitan dengan tanah dalam Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan

⁹ Salim HS, *Ibid*, hal:49

kepada kreditur bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.¹⁰

Jaminan hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria berikut atau tidak benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada debitur tertentu dan terhadap kreditur – kreditur lainnya.¹¹

Begitu juga dengan pembiayaan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru tidak selamanya berjalan sebagaimana yang telah ditetapkan dan disetujui dalam akad pembiayaan yang telah disepakati oleh para pihak. Dalam hal pembiayaan macet pihak bank perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Penyelamatan yang dilakukan apakah dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu atau angsuran terutama bagi pembiayaan terkena musibah atau melakukan penyitaan bagi pembiayaan yang sengaja lalai untuk membayar.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk meneliti bagaimanakah langkah-langkah yang ditempuh oleh Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru apabila terjadi pembiayaan macet yang dilakukan oleh nasabah dengan jaminan Hak Tanggungan dalam suatu karya ilmiah skripsi dengan judul: “**PENYELESAIAN**

¹⁰ Hartono Hadisaputro, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hlm. 31

¹¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 95

PEMBIAYAAN MACET DENGAN HAK TANGGUNGAN DI BANK SYARI'AH MANDIRI CABANG KOTA PEKANBARU”.

B. Rumusan Masalah

Untuk mempermudah pemahaman terhadap permasalahan yang ada serta mempermudah pembahasan agar lebih terarah dan mendalam sesuai dengan sasaran maka penulis merumuskan masalah, sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaian pembiayaan macet dengan Hak Tanggungan di Bank Syari'ah Mandiri cabang Kota Pekanbaru ?
2. Apa saja faktor – faktor yang menyebabkan terjadinya pembiayaan macet di Bank Syari'ah Mandiri cabang Kota Pekanbaru ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan Hak Tanggungan di Bank Syari'ah Mandiri cabang Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui faktor–faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya pembiayaan macet di Bank Syari'ah Mandiri cabang Kota Pekanbaru.

b. Manfaat Penelitian :

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai masukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum Perbankan dan Jaminan.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pencerahan dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul dalam dunia perbankan.

2. Manfaat Praktis

Sebagai sumbangan bagi praktisi – praktisi hukum dan masyarakat pada umumnya tentang hak tanggungan sebagai agunan atau jaminan dalam pembiayaan bank syariah.

D. Tinjauan Pustaka

Upaya perbaikan dalam sistem manajemen telah menghasilkan konsep manajemen mutu yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas produk sehingga dapat memberikan kepuasan kepada para konsumen (pelanggan). Karena syarat utama dari mutu didasarkan atas pemenuhan kebutuhan dan keinginan para pelanggan (customer).¹² Kepuasan pelanggan berimplikasi tingginya kepercayaan terhadap perusahaan yang berpengaruh bagi kelangsungan sebuah perusahaan sehingga akan meningkatkan pendapatan (*income*) perusahaan. Manajemen kualitas (TQM)

¹²David L. Goetsch dan Stanley B. Davis, *Quality Management for Organizational Excellence*, (New Jersey: Prentice Hill, 2010), hlm 6; Howard S. Gitlow, dkk, *Quality Management* (New York: McGraw Hill, 2005), Hlm. 17.

merupakan peingtegrasian semua sumber daya manusia baik manager maupun pegawai untuk meningkatkan performansi secara terus menerus dalam setiap level.¹³

Peranan perbankan yang sangat strategis dalam mencapai tujuan pembangunan ekonomi Indonesia dewasa ini memerlukan pengkajian yang seksama atas konsep-konsep perbankan yang selama ini dioperasionalkan, baik secara konseptual maupun dalam aplikasinya, sehingga tercipta suatu sistem perbankan yang tangguh di era-globalisasi pada masa yang akan datang. Keberadaan bank Syari'ah di Indonesia belum sepenuhnya diterima, masih ada sebagian masyarakat yang menyamakan dengan bank konvensional.¹⁴

Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Antonio dan Perwaatmadja membedakan menjadi 2 pengertian yaitu Bank Islam dan Bank yang beroperasi dengan prinsip syariah islam.¹⁵ Maksudnya :

- a. Bank islam adalah Bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah islam.
- b. Bank yang beroperasi dengan prinsip syariah islam yakni bank yang tata cara beroperasinya mengacu pada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Hadist, sementara bank yang beroperasi sesuai prinsip syariah islam adalah bank yang

¹³David L. Goetsch & Stanley B. Davis, *Quality Management for Excellence Introduction to Total Quality* (New Jersey: Prentice Hill, 2010), Edisi 6, Hlm. 6.

¹⁴ Kasmir, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2002, Hal 13.

¹⁵ Karnaen Perwaatmadja dan M. Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam* , Dana Bhakta Wakaf, Yogyakarta, 1997, Hlm 1.

dalam beroperasinya itu mengikuti syariah islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara islam.

Bank Syariah mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :¹⁶

1. Beban biaya yang disepakati bersama pada waktu *akad* perjanjian diwujudkan dalam bentuk jumlah nominal, yang besarnya tidak kaku dan dapat dilakukan dengan kebebasan untuk tawar menawar dalam batas wajar. Beban biaya tersebut hanya dikenakan sampai batas waktu sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak.
2. Penggunaan persentase dalam hal kewajiban untuk melakukan pembayaran selalu dihindari, karena persentase bersifat melekat pada sisa utang meskipun batas waktu perjanjian telah berakhir.
3. Di dalam kontrak-kontrak pembiayaan proyek, bank syariah tidak menerapkan perhitungan berdasarkan keuntungan yang pasti yang ditetapkan di muka, karena pada hakikatnya yang mengetahui tentang ruginya suatu proyek yang dibiayai bank hanyalah Allah semata.
4. Pengerahan dana masyarakat dalam bentuk deposito tabungan oleh penyimpan dianggap sebagai titipan yang diamanatkan sebagai penyertaan dana pada proyek-proyek yang dibiayai bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah sehingga pada penyimpan tidak dijanjikan imbalan yang pasti.

¹⁶ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Ekonisia – FE UII, Yogyakarta, 2003 Hlm 41.

5. Dewan Pengawas Syariah (DPS) bertugas untuk mengawasi operasionalisasi bank dari sudut syariahnya. Selain itu manajer dan pimpinan bank Islam harus menguasai dasar-dasar *muamalah* Islam.
6. Fungsi kelembagaan bank syariah selain menjembatani antara pihak pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana, juga mempunyai fungsi khusus yaitu fungsi amanah, artinya berkewajiban menjaga dan bertanggung jawab atas keamanan dana yang disimpan dan siap sewaktu-waktu apabila dana diambil pemiliknya.

Fungsi dan peran bank syariah yang diantaranya tercantum dalam pembukaan standar akuntansi yang dikeluarkan oleh AAOIFI (*Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution*), sebagai berikut :¹⁷

- 1) Manajer investasi, bank syariah dapat mengelola investasi dana nasabah.
- 2) Investor, bank syariah dapat menginvestasikan dana yang dimilikinya maupun dana nasabah yang dipercayakan kepadanya.
- 3) Penyelia jasa keuangan dan lalu lintas pembayaran, bank syariah dapat melakukan kegiatan-kegiatan jasa-jasa layanan perbankan sebagaimana lazimnya.
- 4) Pelaksanaan kegiatan sosial, sebagai ciri yang melekat pada entitas keuangan syariah, bank Islam juga memiliki kewajiban untuk mengeluarkan dan mengelola (menghimpun, mengadministrasikan, mendistribusikan) zakat serta dana-dana sosial lainnya.

¹⁷*Ibid*, Hlm 39.

Bank syariah mempunyai beberapa tujuan diantaranya sebagai berikut :¹⁸

- 1) Mengerahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalat secara Islam, khususnya muamalat yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis-jenis usaha / perdagangan lain yang mengandung unsur *gharar* (tipuan), di mana jenis-jenis usaha tersebut selain dilarang dalam Islam, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan ekonomi rakyat.
- 2) Untuk menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.
- 3) Untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang berusaha yang lebih besar terutama kelompok miskin, yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian usaha.
- 4) Untuk menanggulangi masalah kemiskinan, yang pada umumnya merupakan program utama dari negara-negara yang sedang berkembang.
- 5) Untuk menjaga stabilitas ekonomi dan moneter. Dengan aktivitas bank syariah akan mampu menghindari pemanasan ekonomi diakibatkan adanya inflasi, menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan.
- 6) Untuk menyelamatkan ketergantungan ummat Islam terhadap bank non-syariah.

¹⁸ *Ibid*, Hlm 40-41.

Pembiayaan dalam perbankan syariah islam atau istilah tekhnisnya aktif produktif, menurut ketentuan bank Indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontigensi pada rekening administratif serta sertifikat wadah bank Indonesia.¹⁹

Sistem pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut sudut pandang yuridis adalah sebagai berikut:

1. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan prinsip mudharabah dan prinsip musyarakah.
2. Pembiayaan jual beli berdasarkan prinsip murabahah, prinsip istishna, dan prinsip as-salam.
3. Pembiayaan sewa-menyewa berdasarkan prinsip ijarah (sewa murni) dan ijarah al-muntahia bit-tamluk (sewa beli atau sewa dengan hak opsi).

Dalam hal ini Bank Syariah dalam menyelenggarakan kegiatan usahanya memiliki sistem pembiayaan yang dilihat dari sifat-sifatnya dapat dibagi menjadi 2 yakni :

1. Pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi.
2. Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi.

¹⁹ Peraturan Bank Indonesia No. 5/8/PB/2003, Tanggal 19 Mei 2003.

Dalam hal pembiayaan Bank Syariah dapat membantu memenuhi seluruh kebutuhan modal kerja tersebut bukan dengan meminjamkan uang, melainkan dengan menjalin hubungan bersama dengan para nasabah, dimana bank syariah bertindak selaku penyandang dana, sedangkan para nasabah bank syariah bertindak selaku pengusaha dan fasilitas ini dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu. Sedang bagi hasil dibagi secara periodic dengan nasabah yang disepakati setelah jatuh tempo, nasabah mengembalikan jumlah dana tersebut beserta porsi bagi hasil (yang bisa dibagikan) yang menjadi bagian bank.²⁰

Dalam perjanjian pembiayaan disyaratkan adanya suatu jaminan yang diserahkan oleh pihak debitur kepada pihak kreditur. Adapun tujuan dari pemberian jaminan adalah untuk mengurangi resiko apabila debitur melakukan wanprestasi. Dalam hukum jaminan dikenal ada 2 macam jaminan, yaitu : jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheid*) dan jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid*).²¹

Perjanjian jaminan perorangan timbul dari perjanjian jaminan antara kreditur dengan pihak ketiga. Perjanjian jaminan merupakan hak relatif yaitu haknya yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terkait dalam perjanjian. Dalam hal perjanjian jaminan perorangan, pihak ketiga bertindak sebagai penjamin dalam pemenuhan kewajiban debitur apabila debitur ingkar janji (wanprestasi). Perjanjian jaminan kebendaan selalu merupakan perbuatan memisahkan

²⁰ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Alvabeta Bekerja Sama Tazkia Institute, Jakarta, 2002, Hal 51.

²¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia; Pokok – Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hlm. 46

suatu bagian dari kekayaan seseorang bertujuan untuk menjaminkan dan menyediakannya bagi pemenuhan kewajiban seorang debitur.²²

Jaminan kredit menurut Salim HS yaitu keseluruhan dari kaidah – kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.²³

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie* yang mencakup secara umum cara – cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping tanggung jawab umum debitur terhadap barang – barangnya.²⁴ Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah “Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.”²⁵

Pada KUHPerduta Indonesia memang tidak secara tegas merumuskan tentang apa yang dimaksud dengan jaminan itu. Namun, dari ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata dapat diketahui arti dari jaminan tersebut. Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa “ segala kebendaan si berutang (debitur), baik bergerak maupun

²²J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak – Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1991, hlm. 18

²³ Salim HS, *op. Cit.*, hlm. 6

²⁴*Ibid*, hlm. 21

²⁵Pasal 1 angka 23 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi suatu jaminan segala perikatan pribadi debitur tersebut”.²⁶

Pasal 1131 KUH Perdata tersebut mengandung asas bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap utangnya. Tanggung jawab yang mana berupa penyediaan kekayaan baik benda bergerak maupun benda tak bergerak, jika perlu dijual untuk melunasi utang – utangnya. Asas ini sangat adil, sesuai dengan asas kepercayaan di dalam hukum perikatan, dimana setiap orang yang memberikan utang kepada seseorang percaya debitur akan melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Setiap orang wajib memenuhi apa yang telah diperjanjikannya sebagai wujud dari tanggung jawab moral yang sekaligus merupakan tanggung jawab hukum.²⁷

Ketentuan – ketentuan yang mengatur tentang prinsip – prinsip hukum jaminan, pengikatan jaminan, lembaga jaminan, eksekusi, dan penjualan jaminan, penanggungan utang, dan lainnya sepenuhnya wajib dan seharusnya dipatuhi bank dalam rangka kegiatan pemberian kreditnya. Bank sebagai badan usaha yang wajib dikelola berdasarkan prinsip kehati – hatian tidak terlepas dari ketentuan hukum yang berlaku agar dapat mengamankan dan melindungi kepentingannya. Jaminan kredit yang diterima oleh bank dari debitur termasuk sebagai salah satu objek yang berkaitan dengan kepentingan bank. Jaminan kredit tersebut harus dapat diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga sehingga akan dapat memenuhi fungsi –

²⁶Pasal 1131 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

²⁷Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 19

fungsinya, antara lain dengan memperhatikan aspek hukum yang terkait termasuk aspek hukum jaminan.²⁸ Adapun kegunaan dan fungsi dari jaminan kredit tersebut, yaitu ;

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
2. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat – syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.²⁹

Menurut **Subekti**, jaminan yang ideal adalah jaminan yang :

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang membutuhkan.
2. Tidak melemahkan posisi (kekuatan) si penerima kredit untuk meneruskan usahanya.

²⁸M. Bahsan, *op.*, *Cit* hlm. 70

²⁹Djoni S. Gazali – Rachmadi usman, *op.*, *Cit* hlm. 286

3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa yaitu apabila perlu, mudah diuangkan untuk melunasi utang si debitur.³⁰

Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu 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 utang tertentu, yang memberikan, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lainnya.³¹

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang – Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.³²

Karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan, maka hak tanggungan dapat dilakukan Warga Negara Asing atau badan hukum asing.

³⁰ Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2010, hlm. 153-154

³¹ Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996

³² Kartini Muljadi – Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana, 2008, hlm. 13

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Perpindahan hak tanggungan dari kekuasaan debitur kepada kreditur harus melalui suatu penyerahan dimana untuk sahnya suatu penyerahan harus memenuhi syarat – syarat sebagai berikut :

1. Harus adanya perjanjian yang *zaakelijke* ;
2. Harus ada title (alas hak)
3. Harus dilakukan oleh orang yang berwenang menguasai barang tersebut ;
4. Harus ada penyerahan nyata

Perjanjian hak tanggungan hapus apabila debitur memenuhi prestasinya dan mengembalikan semua pinjamannya kepada kreditur. Sebaliknya apabila debitur tidak memenuhi prestasinya maka yang menjadi jaminan tersebut otomatis menjadi milik kreditur.

Apabila debitur wanprestasi memenuhi kewajibannya, maka pihak kreditur tidak langsung memiliki barang jaminan debitur, tetapi pihak kreditur terlebih dahulu melakukan pelelangan atas barang jaminan milik debitur tersebut yang bertujuan mengambil pelunasan utang debitur.³³

³³Yodi Onasis, *Pelelangan Atas Jaminan Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Pekanbaru*, skripsi Non Publikasi, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, 2009, hlm. 10

E. Konsep Operasional

Guna memperjelas ruang lingkup penelitian dan menghindari berbagai pemahaman yang berbeda terhadap judul diatas, maka akan dijabarkan batasan konsep operasional dalam lingkup penelitian berupa pengertian dan pembahasan sehubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini, yaitu:

Penyelesaian adalah proses, cara perbuatan menyelesaikan dalam berbagai arti seperti pemberesan dan pemecahan.

Pembiayaan macet adalah suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah yang dalam pelaksanaan pembayaran pembiayaan oleh nasabah itu terjadi hal- hal seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan debiturnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Sehingga hal- hal tersebut memberikan dampak negative bagi kedua belah pihak (debitur dan kreditur)

Hak tanggungan adalah lembaga hak jaminan kebendaan atas tanah beserta benda-benda berkaitan dengan tanah yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor – kreditor lain. Jaminan yang diberikan dalam Hak Tanggungan, yaitu hak yang diutamakan atau mendahului dari kreditor – krediotr bagi kreditor Pemegang Hak Tanggungan.³⁴

³⁴Rachmadi Usman, *op. Cit.*, hlm. 307

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

F. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data yang akurat dan relevan dengan penelitian ini, maka penulis menggunakan metode – metode sebagai berikut :

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Dilihat dari jenisnya maka penelitian ini tergolong kedalam jenis penelitian *observational research* dengan cara survei yaitu penelitian langsung yang dilakukan dilokasi penelitian dengan menggunakan alat pengumpul data yang berupa wawancara dan kuisisioner. Apabila dilihat dari sudut sifatnya penelitian ini bersifat deskriptif yakni untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala – gejala lainnya.

35

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini penulis lakukan di Kota Pekanbaru tempat kedudukan Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman No. 169, Pekanbaru. Adapun yang menjadi alasan penulis melakukan penelitian di tempat tersebut karena Bank Syari'ah Mandiri

³⁵Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007, hlm 10

Cabang Pekanbaru merupakan Bank yang memberikan fasilitas kredit dengan jaminan Hak Tanggungan terhadap nasabah.

3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama.³⁶ Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah nasabah yang melakukan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan pada tahun 2015 sebanyak 40 orang.

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi.³⁷ Karena jumlah populasi yang cukup besar, maka penulis mengambil sampel dalam penelitian ini untuk menghemat waktu, biaya, tenaga dan juga dikarenakan pihak bank tidak dapat memberikan seluruh data nasabah, karena rahasia bank, maka responden ditentukan dengan *Metode Purposiv Sampling*, yaitu sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan/penelitian subyektif dari penelitian, jadi dalam hal ini penelitian menentukan sendiri responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi.³⁸ Dalam penelitian ini data dari responden Pimpinan Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru sebanyak 1 orang menggunakan metode sensus yakni, cara pengumpulan data/penelitian. Jika seluruh elemen populasi diteliti satu persatu, hasilnya merupakan data sebenarnya yang disebut parameter atau karakteristik suatu populasi.

³⁶Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 118

³⁷*Ibid*, hlm. 19

³⁸Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 91

Sementara sampel nasabah yang melakukan pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan digunakan metode Purposiv yakni 40% dari 40 orang sehingga menjadi 16 orang.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel dibawah ini :

Tabel I.1
Jumlah Populasi dan Sampel Dalam Penelitian

No	Kriteria Populasi	Jumlah	Sampel	Persentase
1	Pimpinan/(Staff Bagian Perkreditan) Bank Mandiri Syari'ah Cabang Pekanbaru	1	1	100 %
2	Nasabah yang melakukan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan	40	16	40 %
Jumlah		41	17	-

Sumber : Data olahan penelitian Lapangan Tahun 2015

4. Data dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh penulis langsung di lapangan dari responden tentang penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan pada Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru dan juga hasil wawancara dan kuesioner.

- b. Data sekunder yaitu datayang mendukung data primer yang diperoleh dari peraturan perundang – undangan, kamus serta keterangan – keterangan tertulis lainnya yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini, yang bersumber dari buku-buku/literatur, jurnal, skripsi/tesis dan internet.

5. Alat pengumpul data

- a. Kuesioner yaitu teknik pengumpul data melalui penyebaran daftar pertanyaan yang diajukan kepada responden untuk diisi atau dijawab. Pertanyaan tersebut berhubungan dengan penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan. Dalam hal ini memberikan daftar pertanyaan kepada nasabah dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan terlebih dahulu mengenai hal-hal yang berhubungan dengan penelitian ini.
- b. Wawancara yaitu teknik pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab langsung kepada responden untuk memperoleh data yang sesuai dengan masalah yang diteliti. Dalam hal ini dengan menanyakan langsung secara lisan kepada Pimpinan Bank Syari'ah Mandiri Cabang Pekanbaru diwakili oleh staff bagian kredit.

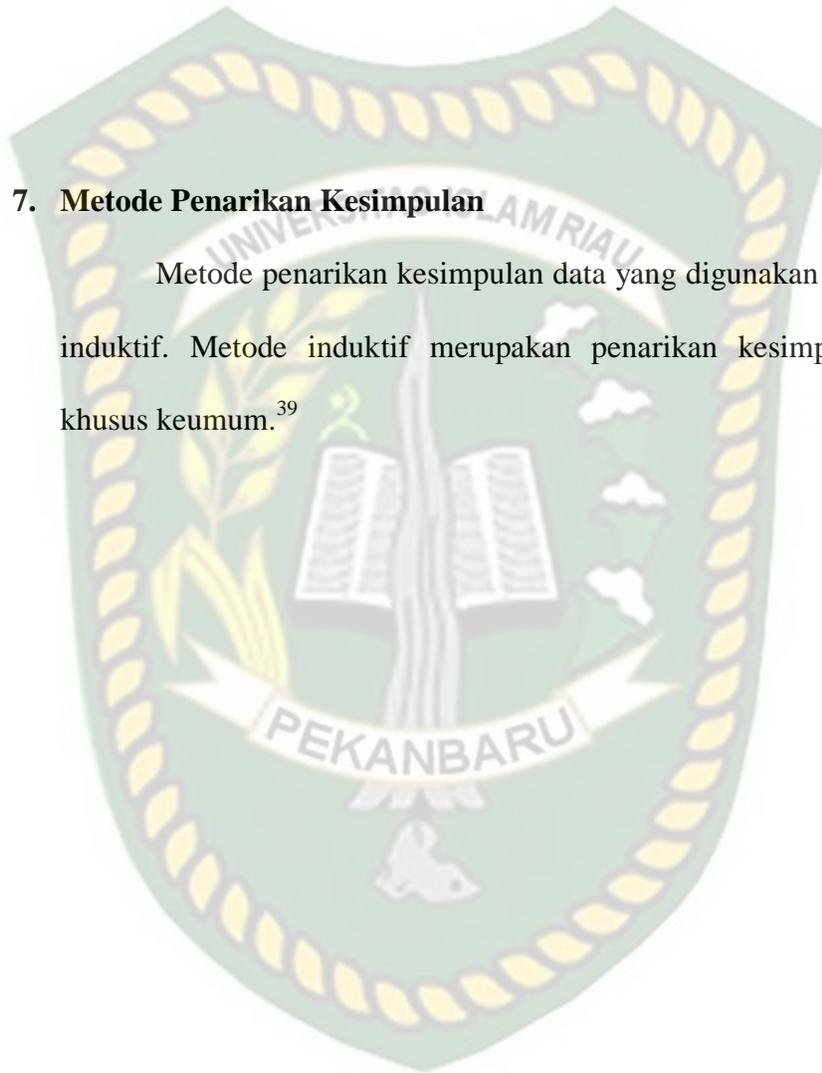
6. Analisis data

Data yang diperoleh dari responden nantinya akan diolah dengan cara mengelompokkan data tersebut berdasarkan dari hasil penelitian yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan disusun

menjadi satu secara sistematis sehingga saling melengkapi, dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perbankan dan hak tanggungan.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan data yang digunakan adalah metode induktif. Metode induktif merupakan penarikan kesimpulan dari hal khusus ke umum.³⁹



³⁹Syafrinaldi, *Buku Panduan Penulisan Skripsi*, UIR Press, Pekanbaru, 2012, hlm. 13