

**ASPEK HUKUM LELANG AGUNAN HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN  
PEMBIAYAAN BERMASALAH DI BANK SYARIAH MANDIRI**

**CABANG KOTA PEKANBARU**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar**

**Sarjana Hukum (S.H)**



**Oleh :**

**Mutiarani Husli**

**NPM: 171010050**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**PEKANBARU**

**2021**

## ABSTRAK

Lelang atau eksekusi merupakan langkah terakhir yang ditempuh oleh pihak kreditur. Lelang atau eksekusi dapat dilakukan apabila debitur melakukan wanprestasi sesuai dengan ketentuan dalam Undang - Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Aspek Hukum Lelang Agunan Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru.

Permasalahan pokok dalam penelitian ini adalah bagaimanakah proses lelang agunan hak tanggungan di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan apa saja hambatan yang terjadi selama proses eksekusi hak tanggungan di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru.

Penelitian ini tergolong dalam Survey atau Hukum Empiris. Sedangkan sifat dari penelitian ini adalah deskriptif. Objek penelitiannya adalah Pelaksanaan Lelang di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru, untuk memperoleh gambaran pelaksanaan keberhasilan lelang dan kendala yang dihadapi selama proses ini berjalan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses lelang yang dilakukan Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru apabila debitur melakukan wanprestasi dilakukan pelelangan umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau melakukan penjualan dibawah tangan, dalam melakukan lelang hak tanggungan sedikit terhambat karena pada situasi saat ini sulit ditemukannya pembeli dan lelang kurang diminati. Kendala yang dihadapi adalah pada saat akan melakukan eksekusi janji pengosongan obyek hak tanggungan tidak berjalan dengan efektif, adanya gugatan ketiga, pengikatan hak tanggungan tidak dilakukan dengan sempurna, gangguan dari pihak ketiga saat pelaksanaan eksekusi dan ketidaksesuaian pendapat tentang harga lelang antara debitur dengan pejabat lelang.

**Kata Kunci :** *Lelang, Hak Tanggungan*

## ABSTRACT

The auction or execution is the final step taken by the creditor. Auction or execution can be carried out if the debtor defaults in accordance with the provisions of Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on land and objects related to land. Therefore, the authors are interested in conducting research with the title "Legal Aspects of Mortgage Collateral Auction in Troubled Financing Settlement at Bank Syariah Mandiri Branch of Pekanbaru City.

The main problem in this research is how the mortgage collateral auction process at Bank Syariah Mandiri Branch Pekanbaru through the State Wealth and Auction Service Office (KPKNL) and what are the obstacles that occur during the execution process of mortgage rights at Bank Syariah Mandiri Branch Pekanbaru City.

This research is classified as a survey or empirical law. While the nature of this research is descriptive. The object of his research is the Implementation of Auctions at Bank Syariah Mandiri Branch Pekanbaru, to obtain an overview of the successful implementation of the auction and the obstacles faced during this process.

The results of this study indicate that the auction process carried out by Bank Syariah Mandiri Branch of Pekanbaru City, if the debtor defaults, then a public auction is carried out through the State Wealth and Auction Service Office or carries out an underhand sale. and auctions are less desirable. The constraints faced are when the execution of the promise to vacate the mortgage object does not run effectively, there is a third lawsuit, the bonding right of the mortgage is not carried out perfectly, interference from third parties during the execution and the mismatch of opinion regarding the auction price between the debtor and the auction official.

**Keywords:** *Auctions, Mortgage*

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kepada Allah Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang telah melimpahkan rahmd dan hidayahnya kepada penulis, sehingga Skripsi dengan judul “ASPEK HUKUM LELANG AGUNAN DALAM PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DI BANK SYARIAH MANDIRI CABANG KOTA PEKANBARU”.

Penyusunan Skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam menyelesaikan pendidikan stata satu (S-1) dalam Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Islam Riau Pekanbaru.

Selama menjalani program pendidikan dan penyusunan Skripsi ini, penulis banyak memperoleh bimbingan dari pimpinan dan dosen yang mendorong semangat sebagai motivasi untuk terus belajar. Atas kebaikan semua ini, dengan rasa hormat dan diiringi ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya penuls sampaikan kepada :

1. Bapak Prof Dr. H Syafrinaldi, S.H., M.Cl. Selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan untuk menimbah ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., S.Ag., MIS. Selaku Ketua Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

4. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H. Selaku pembimbing dalam penulisan skripsi ini, terimakasih atas waktu dan segala arahan Bapak dalam membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan waktunya.
5. Bapak dan Ibu dosen Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pengetahuan dan pengalamannya yang sangat berharga kepada penulis, semoga jasa dari Bapak dan Ibu dosen dibalas oleh Allah SWT.
6. Teristimewa untuk kedua orang tua tercinta, Ayahanda Lifardi dan Ibunda Husnimar, yang selalu mendoakan, memberikan semangat, kasih sayang, jeri payah sehingga dapat menyelesaikan Skripsi ini.
7. Abang dan adikku tersayang Dicky Alhusli dan Afdal Alif Alhusli, yang selalu memberikan motivasi dan semangat serta do'a.
8. Teristimewa keluarga besar, Ongah, Buk Adi, Papa Can, Adang, Paman, Bunda Pipin, Papa Syahrial, Bang Tun, Kak Yesi, Kak Yul, Izur, Bang Debby, Uwan Fandi, Kak Maylan, Chaca, Ilfa, Filzah, Ilham, Anisa, yang selalu memberikan semangat, do'a dan dukungannya.
9. Terkhusus Pak Etek Hendry Effendy yang telah memberikan dukungan, bimbingan serta do'anya maupun fasilitas sehingga dapat menyelesaikan Skripsi ini.
10. Teristimewa Raffy Zahrinal yang selalu memberikan dukungan, semangat, dan menghiburku disaat tidak mood membuat Skripsi ini.

11. Sahabat tersayang, Euis NP, Novriza Gishella Putri, Septian Frandika, Atika Sari, Laila Asrizal, Wisnu Cokro Negoro, Maya Novita Sari yang telah membantu memberikan semangat dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.
12. Terkhusus buat “Perempuanku”, yaitu sahabat-sahabat seperjuanganku yang selalu kusayangi Yenri Kurnia R, Vibby Nabillah, Mona Agustantia. Kebersamaan kita menjadi kenangan yang takkan terlupakan.
13. Teristimewa kepada Bapak Junes selaku Kepala Area Collection Recovery di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru yang telah banyak membantu dalam melakukan penelitian dan memberikan informasi yang dibutuhkan.
14. Seluruh Mahasiswa/I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan dukungan dalam menyelesaikan Skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan berkah, rahmat, dan karunianya kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian Skripsi ini dan membalas dengan sebaik-baiknya. Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna sehingga penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca yang sangat penulis harap sadari semua pihak untuk perbaikan dikemudian hari.

Pekanbaru, 19 Februari 2021

**MUTIARANI HUSLI**

**NPM: 171010050**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN COVER SKRIPSI .....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT .....</b>	<b>ii</b>
<b>BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>BERITA ACARA PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>vi</b>
<b>SURAT KEPUTUSAN PENUNJUK PEMBIMBING .....</b>	<b>vii</b>
<b>SURAT KEPUTUSAN TEAM PENGUJI .....</b>	<b>viii</b>
<b>BERITA ACARA KOMPREHENSIF .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xi</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
D. Tinjauan Pustaka .....	8
E. Konsep Operasional .....	15
F. Metode Penelitian .....	16
<b>BAB II : TINJAUAN UMUM</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Agunan Hak Tanggungan .....	20
1. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah .....	20
2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan .....	21
3. Asas-Asas Hak Tanggungan .....	22
4. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan .....	24
5. Pembebanan Hak Tanggungan .....	25
6. Sertipikat Hak Tanggungan .....	27
7. Hapusnya Hak Tanggungan .....	29
8. Eksekusi Hak Tanggungan .....	30
B. Tinjauan Umum Tentang Lelang Sebagai Eksekusi Obyek Hak Tanggungan .....	33
1. Pengertian Eksekusi .....	33

2. Dasar Pengaturan Eksekusi .....	35
C. Tinjauan Umum Tentang Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru .....	38
1. Sejarah Berdirinya PT.Bank Syariah Mandiri .....	38
2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri .....	41
3. Produk PT.Bank Syariah Mandiri .....	42
4. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri .....	46

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pelaksanaan Lelang (Eksekusi) Agunan Hak Tanggungan di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang .....	53
B. Hambatan-Hambatan yang dialami Pada Saat Eksekusi Hak Tanggungan .....	64

### **BAB IV : PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	74
B. Saran .....	75

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pinjam meminjam adalah kegiatan yang sudah ada di masyarakat sejak lama. Perkembangan ekonomi yang sangat pesat membuat masyarakat memilih melakukan kegiatan pinjam meminjam. Alasan yang mendorong masyarakat untuk melakukan pinjam meminjam ini adalah untuk mendorong perekonomian dan menaikkan derajat kehidupannya. Di dalam kegiatan ini ada 2 pihak yang terlibat yakni yang memberi pinjaman (kreditur) dan pihak yang melakukan pinjaman (debitur).

Contoh sarana yang mempunyai peran dalam kegiatan pinjam meminjam ini adalah perbankan. Perbankan merupakan agen pembangunan dalam kehidupan suatu negara. Fungsi perbankan adalah mengumpulkan uang dari nasabah berupa deposito, kemudian mengirimkannya kembali kepada nasabah berupa pinjaman dan pembiayaan. Lembaga seperti bank mempunyai peranan penting berkaitan dengan pengadaan pemodalanan peningkatan sektor-sektor produktif. Perbankan merupakan lembaga keuangan yang dapat ditemukan di berbagai negara karena fungsinya yang sangat penting untuk mensejahterakan rakyatnya dan meningkatkan perekonomian negara.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Trisadini P.Usanti & Abd.Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 2015, hlm. 1

Kemampuan menghimpun dana masyarakat menjadi acuan pertumbuhan dan perkembangan setiap bank, baik dalam skala kecil ataupun skala besar. Dana menjadi masalah terpenting bagi bank sebagai lembaga keuangan. Bank tidak akan bekerja sama sekali jika tidak memiliki dana. Dana adalah uang yang dikuasai atau dimiliki oleh bank dan berasal dari simpanan moneter pemerintah atau kegiatan lain yang dapat ditarik setiap saat secara bersamaan atau bertahap. Artinya masyarakat sama pentingnya dengan modal kerja bank itu sendiri.

Ada dua jenis bank di Indonesia: konvensional dan syariah. Economic Development Review menjelaskan bahwa jika dikaitkan dengan pinjam-meminjam, perannya cukup besar. Saat ini, banyak lembaga keuangan telah menolong dalam hal pemenuhan kebutuhan keuangan untuk pembangunan ekonomi melalui pemberian pinjaman bank. Salah satu jenis perbankan syariah yaitu Islamic Banking Finance merupakan metode yang banyak digunakan dan digunakan oleh nasabah yang mencari pinjaman.<sup>2</sup>

Sebagai lembaga keuangan Bank syariah berjalan dengan dasar syariah dan tidak bertentangan dengan dasar agama Islam. Sesuai artinya tidak mengandung riba atau sistem bunga yang mempersulit, sehingga bank syariah ini berjalan atas dasar kesetaraan dan keadilan. Keberadaannya di Indonesia menjadi salah satu perwujudan dari kebutuhan masyarakat dalam menjalankan transaksi yang memenuhi prinsip syariah.

---

<sup>2</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2008, hlm. 1

Bank syariah mengandalkan hukum Islam seperti Al-Qur'an, hadits atau ijtihad ulama untuk prinsip bisnis mereka. Artinya setiap kegiatan perdagangan dilakukan sesuai dengan aturan yang ditetapkan oleh hukum Islam.

Kegiatan transaksional menurut hukum islam berdasarkan 2 prinsip, yakni:<sup>3</sup>

1. Kemauan dua pihak. Artinya keduanya harus ada info yang sama agar tidak ada yang merasa dicurangi.
2. Prinsip jangan mencurangi dan jangan dicurangi, diantaranya seperti : *gharar*, rekayasa pasar, dan sebagainya. Kedua pihak tidak boleh melanggar prinsip yang kedua ini.

Menurut Wangsawidjaja, pembiayaan merupakan dana atau ekuitas dalam bentuk bagi hasil, leasing, jual beli, pinjam meminjam, dan jasa leasing.

Bagi hasil dan risiko (*profit ang loss sharing*) adalah kegiatan pembiayaan dengan prinsip kepercayaan serta kesepakatan dar kedua pihak atau lebih dimana pemilik modalnya adalah bank syariah dengan pemilik usahanya adalah pengelola usaha.<sup>4</sup>

Dalam upaya membantu kestabilan usaha masyarakat kecil, dimana modal yang sering menjadi masalah utama maka dari itu melalui Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru, pemerintah berusaha menyalurkan uang pinjaman dalam

---

<sup>3</sup> Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Makro Islam*, PT Rajawali Grafindo Persada, 2008, cet.II, hlm. 32

<sup>4</sup> Edy wibowo & Untung Hendy Widodo, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, Bogor, Ghalia Indonesia, 2005, hlm. 25

upaya meningkatkan derajat hidup mereka agar mereka tidak terjerat dengan riba dan pinjaman yang tidak wajar. Pinjaman yang diberikan Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru menggunakan prosedur yang tidak sulit serta tidak menggunakan tempo yang lama bagi nasabahnya untuk mendapatkan uang pinjamannya dengan syarat memberikan jaminan dan semua kesepakatan dituangkan dalam akad/perjanjian.

Menerapkan prinsip untuk berhati-hati mengingat resikonya yang besar. Oleh karena itu perlu diperhatikan faktor keamanan dan kemampuan, prinsip kehati-hatian dapat diterapkan dengan melindungi unsur-unsur keamanan dan manfaat kredit.<sup>5</sup>

Suatu kontrak atau perjanjian dapat dibuat jika memenuhi persyaratan hukum perjanjian, yaitu: kesepakatan, kecakapan, hal-hal tertentu, dan sebab yang halal. Sesuai dengan pasal 1320 dari KUHPerdara. Jika syarat hukum kontrak sudah dipenuhi, maka kontrak menjadi sah dan bersifat mengikat secara hukum.<sup>6</sup>

Faktanya, tidak ada pihak yang ingin memperlumahkan apa yang disepakati dalam kontrak. Akan tetapi, masalah yang sering terjadi adalah debitur lalai untuk menunaikan kewajibannya atau dalam istilah lain wanprestasi. Kenyataan yang banyak terjadi adalah debitur terlambat untuk melakukan pembayaran sehingga setiap penyaluran yang diberikan oleh bank, bank harus

---

<sup>5</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 175

<sup>6</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group 2004, hlm. 1

meminta kepada debitur untuk menyerahkan jaminan, dalam rangka keamanan dalam proses pengembalian pembiayaan itu.

Terjadinya akad / perjanjian antara kreditur dan debitur yaitu pada saat penyesuaian kehendak dan pernyataan objek yang diperjanjikan. Walaupun telah dilakukan persesuaian kehendak, namun dalam hal pembiayaan tetap dibebankan dengan adanya jaminan yang dimiliki oleh debitur, karena setelah itu diikuti dengan proses penyerahan (*levering*) jaminan tersebut.

Hubungan hukum yang terdapat dalam suatu perjanjian dapat dilihat dari hubungan antara pihak kreditur dan pihak debitur saat menandatangani surat pemberian kredit dan berakhir jika angsuran telah dilunaskan, berdasarkan dengan tempo yang ditentukan oleh kedua belah pihak. Apabila debitur enggan untuk menjalankan kewajibannya maka ia dapat dikatakan cidera janji. Jika debitur tidak menjalankan kewajibannya maka salah satu upaya hukum yang bias dilakukan berupa teguran ataupun denda sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta pihak kreditur bias menjual atau melelang barang yang dijaminan debitur untuk pelunasan utangnya.

Jaminan adalah apa yang diterima kreditur dari debitur untuk memastikan bahwa debitur memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya.<sup>7</sup> Dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa lembaga penjaminan memiliki peran utama dalam transaksi keuangan dan penyempurnaan hukum penjaminan.

---

<sup>7</sup> Hartono Hadisaputro, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Yogyakarta, Liberty, 1986, hlm. 31

Jaminan Hak Tanggungan diartikan sebagai jaminan yang dikenakan kepada hak atas tanah berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 mengenai prinsip penguasaan atas tanah pertanian atau benda lain.<sup>8</sup>

Jenis jaminan yang digunakan untuk mengamankan pendanaan, seperti Jaminan Tanah. Hak hipotek tanah secara hukum terkait dengan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT). Artinya apabila terjadi pelanggaran kontrak dapat mempermudah dan memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian hutang dan pinjaman. Sertifikat hipotek adalah dasar hukum untuk pembayaran hutang cepat oleh debitur. Dimana jika debitur melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik untuk melunasi akan ditempuh jalur eksekusi jaminan (lelang). Hal ini bertujuan untuk menjual jaminan untuk melakukan pelunasan hutang debitur.

Penerbitan jaminan tersebut merupakan langkah terakhir dalam penyelesaian kredit bermasalah (pembiayaan) di kantor cabang Bank Syariah Mandiri Pekanbaru. Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996, pada Pasal 12 telah diatur mengenai mekanisme pelaksanaannya.

Dalam melakukan eksekusi / pelelangan pihak kreditur bekerja sama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). KPKNL memberikan bentuk jaminan pinjaman berupa hak tanggungan. Pihak KPKNL selaku pelaksana merupakan badan resmi yang melaksanakan lelang atas hak tanggungan milik nasabah, namun dalam melakukan eksekusinya tidak menutup kemungkinan terjadi alasan-alasan yang menghambat pelaksanaan eksekusi

---

<sup>8</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 95

tersebut. Permasalahan yang banyak terjadi di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru dalam proses pengurusan hak tanggungan antara lain adanya gugatan balik dari pihak debitur terhadap pihak kreditur yang tak setuju agunannya dilelang oleh pihak kreditur, dan tidak lengkapnya akad yang telah dibuat.

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana proses lelang agunan hak tanggungan di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)?
2. Apa saja hambatan dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini yaitu :

- a) Untuk mengetahui proses lelang agunan Hak Tanggungan di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
- b) Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dialami pada saat proses eksekusi hak tanggungan di Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru.

## 2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini yaitu :

- a) Diharapkan kajian ini bermanfaat dalam memperdalam pemahaman di bidang hukum, terutama di bidang hukum perbankan dan jaminan
- b) Diharapkan dapat bermanfaat sebagai informasi kepada masyarakat tentang bagaimana menyelesaikan pembiayaan bermasalah dengan jaminan KPR di Bank Syariah Mandiri cabang Pekanbaru.
- c) Diharapkan dapat bermanfaat bagi peneliti sendiri.

### D. Tinjauan Pustaka

Hukum perbankan (*banking law*) merupakan hukum yang mengatur tentang bank, meliputi kegiatan usaha, kelembagaan, serta proses untuk menjalankan usaha tersebut. Bank berfungsi sebagai penghimpun dan yang menyalurkan dana masyarakat.<sup>9</sup>

Hubungan kepercayaan antara bank dan nasabah menjadi landasan penguat berjalannya usaha bank. Hal ini dikarenakan bank beroperasi dari dana yang diterima dari nasabah karena kepercayaan dari masyarakat itu sendiri, apabila berkurangnya kepercayaan nasabah, maka tidak menutup kemungkinan akan terjadi *rush*.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Djoni S Gazaali & Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm. 1

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 5

Oleh karena itu prinsip 5C menjadi acuan dasar kredit ini tidak menjadi macet. Prinsip 5C tersebut adalah sebagai berikut :<sup>11</sup>

1. Penilaian *personality (character)*
2. Penilaian keahlian (*capacity*)
3. Penilaian terhadap ekuitas (*capital*)
4. Penilaian terhadap jaminan (*collateral*)
5. Penilaian terhadap peluang usaha calon anggota (*condition of economy*)

Bank Syariah didefinisikan sebagai bank yang berbasis syariah. Pengenalan ekonomi syariah diawali dengan dikeluarkannya kebijakan Menkeu Desember 1983, yang kemudian disebut Pakdes 1983. Pakdes membekali lembaga perbankan dengan kemampuan memberikan pinjaman sebesar 0% (tanpa bunga). Paket tindakan, diadopsi pada Oktober 1988, mempromosikan pembentukan bank-bank baru. Kemudahan ini merupakan konsekuensi dari pembentukan bank baru.<sup>12</sup>

Tujuan perbankan syariah yakni sebagai penunjang pembangunan nasional untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Adapun fungsi Bank Syariah yaitu :<sup>13</sup>

- a. Mengumpulkan serta mendistribusikan dana publik.
- b. Menerima dana yang berasal dari zakat, informasi, sedekah, hibah atau dana sosial lainnya, dan mendistribusikannya ke organisasi penyelenggara zakat.

---

<sup>11</sup> Muhamad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta, (UUP) AMP YKPN, 2003, hlm. 261

<sup>12</sup> Abdul Ghofur Anshari, *Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2008, hlm. 9

<sup>13</sup> Pasal 4 ayat (1,2, dan 3) UUNo. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

- c. Mengumpulkan dana sosial dari wakaf yang tersedia dan kemudian membagikannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan keinginan pemberi wakaf (*wakif*).

Pinjam meminjam uang merupakan salah satu kegiatan perbankan di Indonesia sering disebut dengan kredit. Kredit adalah kesempatan untuk memberikan pinjaman berupa barang atau uang kepada seseorang, yang pembayarannya dilakukan dengan cara mencicil atau mencicil sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, menggunakan istilah yang berbeda untuk pengertian kredit. Pertama, kata “kredit” adalah istilah yang digunakan oleh bank biasa untuk menjalankan kegiatan komersialnya, dan kedua, kata “pembiayaan” sesuai dengan prinsip syariah dalam kaitannya dengan istilah yang digunakan dalam perbankan syariah. Semuanya sejalan dengan kegiatan komersial bank, baik yang tradisional maupun yang berbasis syariah.

Istilah kredit yang digunakan di bank konvensional didasarkan pada suku bunga pasar (berdasarkan bunga), sedangkan di bank syariah istilah “pembiayaan” (*financing*) digunakan berdasarkan keuntungan riil (*margin*) atau pembagian keuntungan yang diinginkan.

Pendanaan dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak. Suatu perjanjian dapat diakui dan mengikat jika memenuhi ketentuan keabsahan perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara :<sup>14</sup>

1. Sepakat
2. Cakap
3. Sesuatu hal tertentu
4. Sebab (causal) yang halal

Dua kondisi pertama disebut subyektif. Jika salah satu dari kondisi subjektif ini tidak terpenuhi, kontrak dapat diputus. Sedangkan dua kondisi terakhir disebut objektif. Jika salah satu kondisi obyektif ini tidak terpenuhi, kontrak dianggap tidak valid.

Ada jaminan dalam perjanjian pembiayaan. Kata “jaminan” dalam regulasi dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, namun peraturan ini tidak menjelaskan apa itu jaminan. Meski begitu, agunan sangat erat kaitannya dengan utang atau kredit.

Kegunaan jaminan kredit sebagai berikut :<sup>15</sup>

- 1) Memberi bank hak dan kewenangan untuk menerima pengembalian agunan dalam hal debitur gagal bayar.

---

<sup>14</sup> Pasal 1320 KUHPerdara

<sup>15</sup> M.Bahsan, *op, cit*, hlm. 70

- 2) Memastikan keikutsertaan debitur dalam pembiayaan usahanya untuk mencegah kemungkinan keluarnya usaha atau proyeknya dengan merugikan dirinya sendiri atau perusahaannya, atau setidaknya meminimalkan kemungkinan hal tersebut.
- 3) Mendorong debitur untuk melunasi hutangnya, terutama dalam rangka pelunasan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati agar debitur dan / atau pihak ketiga yang diagunkan tidak kehilangan aset yang diagunkan kepada bank.<sup>16</sup>

UU No. 4 Tahun 1996, pada Pasal 1 ayat (1) menyebutkan Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dikenakan atas hak atas tanah, yang juga diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960.<sup>17</sup> Nyatanya, tidak semua hak atas tanah bisa dijadikan jaminan utang. Objek hak atas tanah yang dapat dialihkan dengan hak tanggungan adalah:

1. Hak Milik (*eigendom*)
2. Hak Guna Usaha (HGU)
3. Hak Guna Bangunan (HGB)

Dalam Bahasa Belanda istilah lelang disebut *vendu*, menurut bahasa Inggris disebut *auction*. Istilah yang lain diterjemahkan dari Bahasa Belanda

---

<sup>16</sup> Djoni S Gazali & Rachmasi Usman, *op, cit*, hlm. 286

<sup>17</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 13

*openbare vekoopig, openbare veiling, atau openbare verkoping, yang mempunyai arti “lelang” atau “penjualan di muka umum”*.<sup>18</sup>

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, lelang adalah penjualan di depan orang banyak (dengan penawaran yang sah) yang dipimpin oleh seorang juru lelang.<sup>19</sup>

Tidak ada undang-undang dan peraturan yang menentukan prinsip lelang, tetapi pemeriksaan lebih dekat terhadap ketentuan hukum di industri lelang dapat membantu menemukan prinsip lelang. Prinsip tersebut yakni:<sup>20</sup>

1) Asas Keterbukaan

Prinsip ini dimaksudkan untuk memberikan informasi kepada masyarakat tentang rencana lelang, dan masyarakat memiliki kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang. Dengan demikian, setiap lelang didahului dengan pengumuman lelang.

2) Asas Persaingan

Tujuan prinsip ini adalah untuk memastikan setiap peserta memiliki kesempatan yang sama untuk mengikuti kompetisi dengan menawarkan harga tertinggi atas barang yang akan dilelang. Pembeli lelang diberi wewenang oleh pejabat lelang penawaran tinggi.

---

<sup>18</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 7

<sup>19</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, 1998, hlm. 510

<sup>20</sup> Rachmadi Usman, *op, cit*, hlm. 12

3) Asas Keadilan

Tujuan prinsip ini saat melakukan lelang adalah untuk memenuhi rasa keadilan bagi semua pihak.

4) Asas Kepastian Hukum

Artinya, setelah lelang ada jaminan perlindungan hukum atas orang-orang yang terkait dengan kegiatan lelang. Setiap lelang disiapkan oleh petugas lelang dalam laporan lelang, yang merupakan tindakan asli.

5) Asas Efisiensi

Tujuan prinsip ini agar lelang lebih cepat berjalan dengan harga yang terjangkau karena pembeli lelang saat ini sudah dilegalisir.

6) Asas Akuntabilitas

Asas ini berarti pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat yang bersangkutan untuk bisa dipertanggung jawabkan kepada semua pihak terkait.

Sistem lelang memiliki keuntungan bahwa penjualan lelang dikendalikan, obyektif, kompetitif dan kredibel. Disebut obyektif karena lelang dilakukan tanpa menutupi dan menyamakan semua pembeli lelang. Disebut “kompetitif” karena menawar dengan persaingan bebas antar penawar tanpa paksaan dari pihak lain, sehingga bisa dinegosiasikan. Ini kemudian disebut “kontrol bawaan” karena lelang harus diberitahukan sebelumnya kepada publik. Kemudian disebut “asli”,

karena dalam pelelangan mengeluarkan protokol pelelangan dalam bentuk akta asli.<sup>21</sup>

### **E. Konsep Operasional**

Untuk menghindari salah tafsir penelitian ini dan untuk memudahkan memahami istilahistilah dalam judul penelitian ini, maka digunakan konsep operasional yaitu:

#### 1. Aspek Hukum

Aspek hukum adalah aspek penilaian keaslian dokumen atau dokumen milik calon nasabah, seperti notaris, izin usaha atau sertifikat tanah, dan sebagainya.

#### 2. Lelang

Lelang adalah penjualan barang secara publik, harga tertinggi ditawarkan dalam bentuk tertulis dan / atau lisan, diikuti dengan pengumuman Lelang.<sup>22</sup>

#### 3. Agunan

Agunan merupakan debitur menitipkan barang berharga atau aset pada kreditur sebagai jaminan.

---

<sup>21</sup> Rachmadi Usman, *op, cit*, hlm. 16

<sup>22</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

#### 4. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan jaminan yang berlaku untuk hak atas tanah dan objek terkait tanah.<sup>23</sup>

#### 5. Penyelesaian

Penyelesaian merupakan suatu proses, suatu cara menyelesaikan perbuatan dalam berbagai arti, seperti penyelesaian, pengambilan keputusan.

#### 6. Pembiayaan

Pembiayaan merupakan modal yang disediakan oleh satu sisi kepada sisi lain dengan tujuan investasi.

#### 7. Bank Syariah

Bank Syariah yaitu lembaga keuangan yang menggunakan dasar syariah untuk kegiatan usahanya.

### F. Metode Penelitian

#### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian *survey* atau *hukum empiris*, yaitu penelitian yang dilakukan di tempat untuk memperoleh informasi dan data yang dibutuhkan untuk penelitian dengan wawancara. Sedangkan pada intinya penelitian ini bersifat deskriptif.

---

<sup>23</sup> Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan pada Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru yang beralamat di Jl. Sudirman NO. 450 Kota Pekanbaru. Dengan alasan penulis ingin mengetahui secara jelas bagaimana bentuk penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan agunan hak tanggungan.

## 3. Populasi dan Sampel

Populasi merupakan semua objek yang memiliki karakteristik yang sama.<sup>24</sup> Penelitian ini memakai metode pengambilan sampel yang ditargetkan, yakni pemilihan sampel didasarkan pertimbangan penelitian subjektif; dengan artian survei mengidentifikasi sampel itu sendiri yang bersifat representatif.

**Tabel 1**  
**Populasi dan Sampel**

NO	RESPONDEN	POPULASI	SAMPEL	PERSENTASE
1	Kepala Area Collection Recovery	1	1	100%
3	Nasabah	20	10	50%

**Data Tahun 2020**

<sup>24</sup> Zainal Asikin & Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2012, hlm 95

#### **4. Sumber Data**

Sumber data dari penelitian yang dilaksanakan yakni :

- a. Data Primer, didapatkan dari sumbernya langsung.
- b. Data Sekunder, didapatkan di buku-buku, Undang-Undang dan sumber lainnya.

#### **5. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yakni :

Wawancara, merupakan tanya jawab antara pewawancara dengan informan (sampel) untuk mendapatkan suatu informasi. Caranya dengan menanyakan secara langsung kepada Kepala Cabang Bank Mandiri Syariah Pekanbaru.

#### **6. Analisis Data**

Analisis data dilakukan dengan mengumpulkan hasil wawancara kemudian diolah dengan membandingkan data yang didapat dengan pendapat para ahli maupun juga undang-undang yang menjadi dasar hukum penelitian ini.

#### **7. Metode Penarikan Kesimpulan**

Metode inferensi mengacu pada metode *deduktif*, yaitu metode berpikir yang terlebih dahulu melihat hal-hal umum untuk menghubungkannya dengan bagian-bagian tertentu. Yang umum di sini adalah apa yang ada di lapangan,

sedangkan yang spesifik adalah teori para ahli, dan Undang-undang yang memvalidasi apa yang ditemui di lapangan.



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum Tentang Agunan Hak Tanggungan

##### 1. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah

Agunan merupakan istilah lain dari jaminan. Penambahan jaminan yang debitur berikan kepada kreditur guna mendapatkan pinjaman dalam bentuk pembiayaan berdasarkan prinsip syariah disebut dengan agunan.<sup>25</sup> Pemberian agunan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas dari pihak bank. Yang mana agunan tersebut diberikan debitur kepada kreditur. Adapun yang termasuk elemen-elemen agunan yakni :

1. Penambahan jaminan,
2. Diberikan debitur kepada kreditur, dan
3. Untuk mendapatkan pinjaman dalam bentuk pembiayaan.

Untuk memperkecil resiko dalam penyaluran pembiayaan, pihak bank memberikan syarat untuk memberikan agunan terlebih dahulu. Pemberian agunan ini penting dilakukan, sebab untuk meminimalisir resiko yang akan timbul dalam pelunasan pembiayaan.

Sebagai lembaga keuangan, perbankan memerlukan lembaga jaminan yang kuat untuk melakukan penyaluran kredit atau pembiayaan kepada masyarakat. Tanah dengan jaminan hak tanggungan merupakan lembaga yang

---

<sup>25</sup> Salim HS, *op, cit*, hlm. 21

dinilai paling efektif dan aman bagi pihak perbankan. Hal ini disebabkan oleh kemudahan untuk mengenali obyek hak tanggungan tersebut, dan eksekusinya bisa dilakukan. Selain itu, pelunasan diambil dari hasil lelang agunan hak tanggungan. Jaminan yang dibebankan terhadap hak atas tanah beserta benda yang menjadi bagian dari tanah itu sebagai pelunasan hutang yang memberikan keadaan yang didahulukan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya merupakan hak tanggungan sesuai dalam Ayat 1 pasal 1 undang-undang hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud di dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.

## **2. Ciri – Ciri Hak Tanggungan**

Ciri-ciri hak tanggungan yakni :

1. *Droit de preference*, yaitu keadaan yang didahulukan terhadap pemegangnya. Dalam ayat 1 UUHT pada pasal 20 menyebutkan yang dimaksud posisi yang didahulukan terhadap pemegangnya yakni : apabila terjadi ingkar janji oleh debitur, maka pihak bank memiliki hak untuk menjual tanah yang dijaminakan melalui lelang sesuai peraturan yang ada. Sehingga maksud yang didahulukan adalah kreditur yang memegang hak tanggungan diutamakan dalam pengambilan pelunasan terhadap hasil pelelangan tersebut.
2. *Droit de suite*, yaitu berada di tangan siapa pun obyek tersebut, hak tanggungan selalu mengikuti obyeknya. Hal ini terdapat dalam pasal 7 UUHT. Kebendaan mempunyai hak yang mengikuti yang berarti ada

dimana saja benda, hak itu selalu mengikutinya.<sup>26</sup> Dalam KUHPerdara mengenal adanya hak kebendaan droit de suite tetapi dalam hukum adat tidak dikenal hak kebendaan tersebut.<sup>27</sup>

3. Pelaksanaan eksekusinya mudah dan pasti<sup>28</sup>

Jika debitur ingkar janji, kreditur berhak melakukan lelang dan dari hasil penjualan itu diambil pelunasan hutang. Pada ayat 2 pasal 20 undang-undang hak tanggungan menyebutkan jika dalam melaksanakan penjualan dari hak tanggungan ini bisa dilakukan di bawah tangan sesuai yang sudah disepakati keduanya jika hal tersebut mendapatkan nominal terbaik dan memberikan keuntungan bagi semua pihak.

4. Tidak dapat dibagi-bagi.

Hak tanggungan tidak bisa dibagi-bagi, kecuali bila disepakati didalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat 2.

**3. Asas – Asas Hak Tanggungan**

Hak tanggungan mempunyai asas – asas sebagai berikut :

1. Asas publisitas

Hak tanggungan harus didaftarkan merupakan ketentuan agar terbentuknya hak tanggungan dan dapat mengikat pihak ketiga. Sebagaimana yang tercantum dalam ayaat 1 UUHT pada passal 13 maka hak tanggungan akan diberikan juga jika sudah terdaftar di kantor pertanahan.

---

<sup>26</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 25

<sup>27</sup> Mahadi, *Hukum Benda Dalam Hukum Perdata Nasional*, Bina Cipta, Jakarta, 1983, hlm. 28

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm. 52 - 23

## 2. Asas spesialisitas

Menurut pasal 11 ayat 1 UUHT menyebutkan bahwa ada ketentuan yang harus dicatatkan didalam APHT. Akta tersebut batal demi hukum, apabila tidak dicantumkan secara lengkap. Hal tersebut disebabkan agar mencakup asas spesialisitas dari hak tanggungan seperti obyek, subyek serta jaminan terhadap utang.<sup>29</sup>

## 3. Asas tidak dapat dibagi – bagi

Sifat hak tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi disebabkan karena pembebanan hak tanggungan sepenuhnya diberikan kepada obyek hak tanggungan serta yang berkaitan dengannya. Jika terjadi pelunasan sebagian utang maka tidak berarti bebasnya setengah obyek dari beban hak tanggungan akan tetapi masih dibebankan sepenuhnya terhadap obyek tersebut untuk melunasi sisa hutang.

Terdapat pengecualian di dalam asas ini sebagaimana yang ada didalam pasal 2 ayat 2 UUHT yang menyebutkan bahwa sesuai dengan apa yang telah disepakati di dalam APHT membayar kewajiban agunan bisa dilaksanakan dengan mencicil yang bernilai menyerupai nominal masing-masing hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan. Sehingga obyek dari hak tanggungan tersebut hanya dibebani sisanya guna menjamin pelunasan dari sisa utang tersebut.

---

<sup>29</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi denga UUHT*, Fakultas Hukum Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 54 - 55

#### 4. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

Pasal 8 sampai dengan pasal 9 undang-undang hak tanggungan nomor 4 tahun 1996 mengatur mengenai subjek hak tanggungan. Dalam kedua pasal tersebut yang menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan merupakan perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Pemegang hak tanggungan merupakan perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pemberi hak tanggungan disebut debitur, sedangkan pemegang hak tanggungan disebut kreditur.

UU no. 4 tahun 1996 mengenai hak tanggungan pada pasal 4 mengatur tentang obyek hak tanggungan. Dalam Ayat 1 undang-undang hak tanggungan pada Pasal 4 yang dapat dibebani hak tanggungan terhadap hak atas tanah yakni : Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Dalam Ayat 4 Pasal 4 maka hak atas tanah beserta bangunan, tanaman, dan hasil karya yang akan ada maupun yang telah ada yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang menjadi milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan juga dapat dibebankan terhadap hak tanggungan. Dengan demikian, yang dapat dikategorikan sebagai jaminan hak atas tanah berupa hak tanggungan yakni :

1. Hak milik,
2. HGU,

3. HGB,
4. Hak pakai, baik hak milik maupun hak atas negara, dan
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>30</sup>

Syarat yang harus dipenuhi oleh obyek hak tanggungan yakni :

1. Bisa bernilai uang,
2. Telah didaftarkan dalam daftar umum,
3. Bisa dipindahtangankan, dan
4. Membutuhkan penunjukkan oleh undang-undang.<sup>31</sup>

#### **5. Pembebanan Hak Tanggungan**

Ada 2 tahap yang bisa dilakukan dalam proses pembebanan hak tanggungan yaitu :<sup>32</sup>

- a. Adanya perjanjian memberikan jaminan untuk pelunasan hutang, PPAT membuat APHT sesuai dengan peraturan yang berlaku dilakukan untuk Pemberian hak tanggungan.
- b. Pendaftaran, di kantor pertanahan. Pada ayat 2 pasal 13 undang-undang hak tanggungan menjelaskan jika setelah penandatanganan paling lambat

<sup>30</sup> Salim HS, *op, cit*, hlm. 105

<sup>31</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Iop, cit*, hlm. 56

<sup>32</sup> Sutradja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997, hlm. 54

tujuh hari kerja PPAT harus mengirimkan APHT dan warkah lain yang dibutuhkan kepada kantor pertanahan.

Dalam ayat 1 UUHT pasal 11, ada beberapa hal yang wajib di cantumkan pada APHT yakni :

1. Data pemegang dan pemberi hak tanggungan.
2. Tempat tinggal pihak-pihak yang dimaksud pada angka 1, jika ada diantara mereka yang bertempat tinggal di luar Indonesia, wajib mencantumkan pilihan tempat tinggal di Indonesia, apabila tidak mencantumkan pilihan tempat tinggal tersebut maka kantor PPAT tempat dibuatnya APHT dianggap sebagai tempat tinggal pilihan.
3. Hutang-hutang yang dijaminakan dilakukan penunjukkan secara jelas sesuai ketentuan ayat 1 pasal 10 dan pasal 3.
4. Nilai tanggungan, dan
5. Memberikan penjelasan tentang obyek hak tanggungan.

Pembuatan APHT oleh PPAT sebagai wujud dari diberikannya hak tanggungan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam memberikan hak tanggungan ini harus diikuti oleh debitur dan kreditur serta dilihat oleh 2 orang saksi.<sup>33</sup> Hak tanggungan akan diberikan bersamaan dengan pendaftaran terhadap obyeknya berbentuk hak atas tanah yang sudah sesuai syarat untuk didaftarkan tapi belum juga terjadi pendaftaran karena terjadi perubahan atas kepemilikan.

---

<sup>33</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *op, cit*, hlm. 64

Dengan dibuatnya buku tanah dan mencatatnya didalam buku tanah yang menjadi agunan hak tanggungan serta memindahkan catatan pada sertipikat hak atas tanah, sehingga telah berlangsungnya pendaftaran hak tanggungan dilakukan di Kantor Pertanahan.

Pemberian tanggal buku-buku hak tanggungan diberikan pada hari ke 7 sesudah surat-surat diterima secara lengkap. Apabila hari itu merupakan hari libur, maka buku tanahnya akan diserahkan pada hari kerja selanjutnya. Untuk mendapatkan kepastian hukum dan mengurangi kerugian pihak-pihak yang berkepentingan, maka perlu adanya tanggal buku tanah yang pasti agar kepengurusan ini tidak berkepanjangan. Hak tanggungan mengikat pihak ketiga agar asas publisitas bisa dijalankan dengan cara dibuatnya buku-buku tanah hak tanggungan dan tanggal dari buku tersebut, sehingga hak tanggungan dapat terbentuk.

Sebelum dilakukan pendaftaran hak tanggungan, jika hak atas tanah yang dijaminakan tidak memiliki sertipikat maka wajib dibuat sertipikat terlebih dahulu. Penetapan tanggal buku-buku tanah hak tanggungan dilakukan pada hari ke 7 dimulai ketika pendaftaran hak tanah itu selesai.

## **6. Sertipikat Hak Tanggungan**

Apabila sertipikat hak tanggungan telah dikeluarkan oleh kantor pertanahan maka dapat dijadikan pembuktian telah adanya hak tanggungan yang

diberikan kepada pihak kreditur.<sup>34</sup> Dengan adanya sertipikat tersebut membuktikan telah dibuatnya hak tanggungan dan yang menjadi pedoman adalah tanggal pendaftaran atau pencatatan dalam buku tanah hak tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan.<sup>35</sup>

Tidak menutup kemungkinan dapat pembuktian dengan adanya buku tanah hak tanggungan yang terdapat di kantor pertanahan menurut Rachmadi Usman. Dalam Pasal 14 UUHT “tanda bukti” dinilai bukan hanya sebagai alat bukti. Pendaftaran dalam buku tanah yang tercatat ataupun terdaftar dalam buku tanah yang bersangkutan dapat mengikat pihak ketiga.<sup>36</sup>

Dalam Pasal 1 Ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Mengenai bentuk Sertipikat Hak Tanggungan, APHT, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat, bahwa Sertipikat Hak Tanggungan itu terdiri dari fotocopy APHT yang bersangkutan dan fotocopy buku tanah, yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan di daerah masing-masing dan dijadikan satu dalam sampul sertipikat yang berbentuk sesuai ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.

---

<sup>34</sup> Pasal 14 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

<sup>35</sup> Rachmadi Usman, *op, cit*, hlm. 461

<sup>36</sup> *Loc.cit*

Karena tanggal pengeluaran sertipikat hak tanggungan tidak harus sama dengan tanggal buku tanah, sehingga UUHT tidak menjelaskan kapan diharuskannya sertipikat hak tanggungan itu terbit.

## 7. Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 18 UUHT menjelaskan tentang :

- a. Hapusnya hak tanggungan disebabkan oleh :
  - 1) Hak tanggungan sebagai jaminan hutang telah dihapus.
  - 2) Pemegang hak tanggungan telah melepaskan hak tanggungan.
  - 3) Ketua Pengadilan Negeri melakukan pembersihan terhadap hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat.
  - 4) Hak atas tanah yang dibebani pada hak tanggungan telah dihapus.

Hak tanggungan ada bergantung dengan pelunasan jaminan hutang sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan. Hutang hapus apabila terjadi pembayaran atau dengan alasan lain, hak tanggungan itu pun menjadi hapus.

Hapusnya hak tanggungan yang disebabkan oleh pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah juga dapat dihapus.

Dalam Pasal 27, Pasal 34, serta Pasal 40 undang-undang pokok agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya menjelaskan jika hak atas tanah bisa dihapus karena keadaan lainnya. Dengan berakhirnya batas waktu berlakunya hak guna bangunan, hak pakai, dan hak guna usaha yang dijadikan obyek hak

tanggung dapat diperpanjang dengan mengajukan permohonan sebelum batas waktu itu berakhir. Hak tanggungan akan selalu ada pada dengan hak atas tanah.

- b. Lepasnya hak tanggungan oleh kreditur disertai dengan memberikan pemberitahuan tertulis yang diberikan kepada pemberi hak tanggungan.
- c. Ketua Pengadilan membersihkan hak tanggungan berdasarkan peringkat dikarenakan pengajuan permohonan yang dilakukan oleh pemenang lelang hak tanggungan supaya hak atas tanah yang dibelinya tersebut bebas dari hak tanggungan.
- d. Hutang yang dijamin tidak akan terhapus jika terjadinya penghapusan yang disebabkan oleh hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.<sup>37</sup>

#### **8. Eksekusi Hak Tanggungan**

Melaksanakan keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan yang permanen disebut eksekusi. Eksekusi menurut Soedikno Mertokusumo dibedakan menjadi 4 yaitu :<sup>38</sup>

1. Eksekusi putusan yang membebankan seseorang yang kalah untuk memberikan sejumlah uang.
2. Eksekusi putusan yang mengharuskan seseorang untuk mengerjakan suatu kegiatan. Seseorang tidak dapat dipaksakan untuk melakukan kegiatan, tapi pihak yang menang bisa menghendaki untuk keinginan yang didapatnya dinilai dengan sejumlah uang.

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 77 - 78

<sup>38</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm. 240

3. Eksekusi riil, merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Diatur dalam pasal 1033 Rv yang merupakan pelaksanaan putusan yang berupa pengosongan benda tetap.
4. Parate executie merupakan eksekusi yang dilakukan secara langsung. Terjadi apabila kreditur menjual barang milik debitur tanpa mempunyai title eksekutorial.<sup>39</sup>

Pasal 20 sampai dengan pasal 21 UUHT mengatur tentang eksekusi hak tanggungan. Eksekusi lahir dilatar belakangi oleh debitur wanprestasi dan telah diberikan somasi sebanyak 3 kali berturut-turut oleh kreditur. Menurut pasal 20 UUHT, ada 3 cara untuk melakukan lelang hak tanggungan, yakni :

1. Kreditur menjual melalui lelang atas kekuasannya sendiri.
2. Titel eksekutorial yang ada di sertipikat hak tanggungan bisa digunakan untuk melakukan eksekusi.
3. Eksekusi bawah tangan.

Menurut hukum, kreditur biasa maupun kreditur yang memegang hak tanggungan bisa melakukan permohonan eksekusi ke pengadilan melalui gugatan perdata apabila terjadi cedera janji yang dilakukan debitur. Dengan dibentuknya lembaga hak tanggungan cara khusus. Seperti yang kita ketahui bahwa

---

<sup>39</sup> Pasal 1155 ayat (2) KUHPperdata

penyelesaian hutang piutang melalui pengadilan dapat menggunakan waktu yang lama dan memerlukan biaya.<sup>40</sup>

Dalam Pasal 6 undang-undang no. 4 tahun 1996, apabila nasabah melakukan ingkar kesepakatan, sebagai pemegang hak tanggungan kreditur diberikan kemudahan dalam melaksanakan pelaksanaan eksekusi dari obyek itu yang memiliki hak diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk menjalankan eksekusi tersebut. Atas kekuasaannya sendiri kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama diberikan hak untuk melakukan penjualan agunan hak tanggungan melalui pelelangan umum dan pelunasan hutangnya diambil dari hasil penjualan tersebut jika debitur melakukan ingkar janji sesuai dengan ketentuan dalam pasal 6 undang-undang hak tanggungan.

Parate eksekusi berfungsi memberi keadaan yang kuat kepada kreditur sebagai pemilik hak tanggungan dengan memberikan hak sesuai pasal 6 UUHT. Maka prinsipnya diserahkan kepada pemilik hak untuk menggunakan atau tidak sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>41</sup>

Dalam Pasal 20 ayat 2 jo ayat 3 tentang pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan, tidak ada pihak yang menyatakan keberatan dan pelaksanaannya pun akan diberitahukan melalui surat kabar yang beredar atau media masa daerah tersebut dan pelaksanaannya pun harus dilaksanakan setelah lebih satu bulan setelah diumumkan secara tertulis.

---

<sup>40</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm. 410-411

<sup>41</sup> J.Satrio, *Hukum Jaminan, Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya, Bandung, 2002, hlm. 36

## **B. Tinjauan Umum Tentang Lelang Sebagai Eksekusi Objek Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Eksekusi**

Penjualan yang dilakukan di depan umum dengan tawaran yang meningkat atau menurun yang diketuai oleh pejabat lelang disebut lelang. Lelang dilakukan secara tertulis atau lisan yang didahului dengan pengumuman lelang. Sebagaimana yang diketahui bahwa lelang sudah ada dari zaman Belanda ditandai dengan lahirnya *Vendu Reglement Staatsblad* 1908 Nomor 189 yang kemudian dirubah dengan *staatsblad* 1941 Nomor 3 yang menjadi pelaksanaan lelang di Indonesia.<sup>42</sup>

Dalam bahasa Belanda, eksekusi disebut *Executie* atau *Uitvoering* yang berarti melaksanakan putusan pengadilan. Eksekusi merupakan cara yang dilakukan oleh kelompok yang menang di putusan untuk menerima haknya melalui pertolongan hukum dan kelompok yang kalah dipaksa untuk melakukan isi putusan.<sup>43</sup>

Lelang eksekusi tidak dapat dipisahkahkan dari penjualan sebab lelang eksekusi merupakan seseorang yang mempunyai hak menurut undang-undang boleh melakukan penjualan. Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan tidak memerlukan penetapan pengadilan akan tetapi menjual secara lelang melalui KPKNL.

---

<sup>42</sup> Rachmadi Usman, *op, cit*, hlm. 14

<sup>43</sup> Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989, hlm. 128

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 / PMK.06 / 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dalam ayat 4 pasal 1 menyebutkan pengertian lelang eksekusi yakni pelaksanaan eksekusi menurut putusan atau ketetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan / atau menjalankan ketetapan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang eksekusi yang dilakukan dalam penjualan obyek hak tanggungan berguna untuk memberikan keuntungan kepada pihak kreditur dan debitur. Penjualan dengan cara ini bisa mendapatkan harga yang maksimal sehingga debitur bisa mendapatkan sisa penjualan.

Penjualan barang melalui lelang mempunyai kelebihan sebagai berikut :

1. Adil  
Lelang dilakukan secara terbuka, setiap peserta lelang mempunyai kesamaan hak dan kewajiban tanpa memprioritaskan siapa pun.
2. Aman  
Pelaksanaan lelang diketuai dan disaksikan oleh pejabat lelang.. Sehingga pembeli lelang cukup terlindungi dan pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang.
3. Cepat dan efisien  
Dengan adanya pemberitahuan lelang, peserta lelang bisa datang pada hari akan dilaksanakannya lelang dan pembeli akan ditentukan saat itu juga serta dibayarkan secara cash.

4. Terwujudnya harga yang wajar

Harga lelang dibentuk dengan cara negosiasi yang transparan dan kompetitif.

5. Kepastian hukum

Setelah dilakukannya lelang, pejabat lelang membuat Risalah Lelang merupakan akta autentik yang ada kekuatan pembuktian yang lengkap.

## 2. Dasar Pengaturan Eksekusi

HIR atau RBG merupakan aturan perundang-undangan yang mengatur tentang pedoman aturan eksekusi. Titel keempat bagian keempat atau dalam Bab kesepuluh bagian kelima HIR mengatur tentang pedoman aturan tata cara eksekusi. Tahap “menjalankan” bagian kelima HIR dan bagian keempat RBG dalam putusan pengadilan yakni :

- a. Peringatan,
- b. Sita eksekusi, dan
- c. Penyanderaan.<sup>44</sup>

Pasal 206 sampai Pasal 258 RBG mengatur tata cara menjalankan putusan pengadilan yang merupakan eksekusi. Tetapi, tidak semua ketentuan pasal-pasal berlaku efektif pada saat sekarang ini. Pasal 258 RBG merupakan pasal yang berlaku efektif. Pasal yang tidak lagi diberlakukan secara efektif diatur dalam pasal 257 RBG tentang “penyanderaan”. Berdasarkan putusan pengadilan debitur

---

<sup>44</sup> Sudikno Mertokusumo, *op, cit*, hlm. 2

diwajibkan untuk melunasi hutangnya dan tidak dapat disandera jika memaksa keluarganya untuk melakukan pelunasan.

Aturan sandera yang ditetapkan oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran (SEMA) No. 2/1964 tanggal 22 Januari 1964 menyatakan penghapusan pada pasal – pasal eksekusi. Surat edaran yang berisikan instruksi terdiri dari lima baris yang diperuntukkan untuk semua pengadilan di lingkungan peradilan umum :

- a. pasal-pasal mengenai penyanderaan tidak boleh digunakan lagi, yakni Pasal 247-257 RBG;
- b. penyanderaan terhadap seseorang dianggap bertentangan dengan perikemanusiaan yang menjadikan penyebab larangan tersebut.<sup>45</sup>

Dalam pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 / PMK.06 / 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang terdiri dari tiga klasifikasi yakni :

1. Lelang eksekusi.
2. Lelang noneksekusi wajib, dan
3. Lelang noneksekusi sukarela.

Lelang eksekusi terdiri dari :

- a. Lelang eksekusi panitia urusan piutang negara (PUPN).
- b. Lelang eksekusi pengadilan.
- c. Lelang eksekusi pajak.

---

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 3

- d. Lelang eksekusi harta pailit.
- e. Lelang eksekusi pasal 6 UUHT.
- f. Lelang eksekusi benda sitaan pasal 45 KUHAP.
- g. Lelang eksekusi barang rampasan.
- h. Lelang eksekusi jaminan fidusia.
- i. Lelang eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara bea cukai.
- j. Lelang eksekusi barang temuan.
- k. Lelang eksekusi gadai.
- l. Lelang eksekusi barang rampasan yang berasal dari sitaan.
- m. Lelang eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Lelang Noneksekusi wajib terdiri dari :

- a. Lelang barang milik negara atau daerah.
- b. Lelang barang milik BUMN / BUMD.
- c. Lelang barang milik badan penyelenggara jaminan sosial.
- d. Lelang barang milik negara yang berasal dari bea cukai.
- e. Lelang barang gratifikasi.
- f. Lelang aset properti bongkaran barang milik negara karena perbaikan.
- g. Lelang aset tetap dan barang jaminan diambil alih bank dalam likuidasi.
- h. Lelang aset kelolaan PT. Perusahaan Pengelola Aset.
- i. Lelang aset property badan penyehatan perbankan nasional.
- j. Lelang balai harta peninggalan atas harta peninggalan tidak terurus dan harta kekayaan orang yang dinyatakan tidak hadir.

- k. Lelang aset bank Indonesia.
- l. Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama, dan
- m. Lelang lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang – undangan.

Lelang Nonsekususi sukarela terdiri dari :

- a. Lelang barang milik badan usaha milik negara / daerah berbentuk persero.
- b. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang – undangan.
- c. Lelang barang milik perwakilan negara asing, dan
- d. Lelang barang milik perorangan atau badan usaha swasta.

Dalam pasal 6 *vendu reglement*, benda yang bisa dilelang yaitu :

- 1. Benda tidak bergerak,
- 2. Usaha pertanahan di atas tanah sewa,
- 3. Surat – surat berharga.

## **C. Tinjauan Umum Tentang Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru**

### **1. Sejarah Berdirinya PT. Bank Syariah Mandiri**

Krisis moneter dan ekonomi sejak Juli 1997 yang disusul dengan krisis politik nasional telah membawa dampak besar pada perekonomian nasional. Perbankan Indonesia yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami kesulitan sangat parah yang disebabkan oleh krisis moneter dan ekonomi tersebut. Memperbaiki dan meningkatkan permodalan bank-bank di Indonesia merupakan

tindakan yang dilakukan pemerintah Indonesia dalam meminimalisir keadaan tersebut.

Bulan November 1998 terbentuk Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang no. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan yang mendukung kesempatan untuk terbentuknya bank-bank syariah di Indonesia. Dengan adanya undang-undang ini membolehkan sepenuhnya bank bekerja sesuai syariah atau membuat cabang khusus syariah.

Untuk menghindari kegentingan 1997-1998 yang dilakukan melalui berbagai upaya mulai dari melakukan strategi untuk penggabungan hingga akhirnya melakukan perubahan sebagai bank syariah melalui tambahan modal dari pemilik PT. Bank Susila Bangsa.

31 Juli 1999 telah terjadi penggabungan yang dilakukan 4 bank yakni Bank Dagang Negara, Bank, Bumi Daya, Bank Exim dan Bank Bapindo ke dalam Bank Mandiri. Perubahan Bank Susila Bakti menjadi Bank Syariah Sakinah diambil alih oleh Bank Mandiri.

Keinginan PT. Bank Mandiri (Persero) untuk membentuk unit syariah maka sebagai pemilik baru membopong seutuhnya dan meneruskan agenda peralihan PT. Bank Susila Bangsa menjadi Bank Syariah. Pada tanggal 19 Mei 1999 PT. Bank Susila Bakti melakukan langkah awal dengan merubah anggaran dasar tentang nama PT. Bank Syariah Sakinah sesuai dengan Akta Notaris : No. 29. Kemudian 8 September 1999 Bank Syariah Sakinah melakukan pergantian

nama menjadi Bank Syariah Mandiri melalui Notaris : Sujipto, SH berdasarkan Akta No. 23.

Persetujuan pergantian aktivitas bisnis konvensional menjadi aktivitas bisnis berlandaskan ajaran syariah kepada PT. Bank Susila Bakti oleh Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 1/24/KEP.BI/1999 pada tanggal 25 Oktober 1999. Bank Indonesia telah mengizinkan pergantian nama PT. Bank Susila Bakti menjadi PT. Bank Syariah Mandiri melalui Surat Keputusan Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999 tanggal 25 Oktober 1999.

Pada senin tanggal 1 november 1999 atau 25 rajab 1420 H Bank Syariah Mandiri dijalankan dan menjadi kelahiran Bank Syariah Mandiri usaha bersama dari pendiri bank syariah di Bank Susila Bakti dan Manajemen Bank Mandiri yang melihat perlunya kehadiran bank syariah di lingkungan Bank Syariah Mandiri.

Aktivitas operasional yang dijalankan Bank Syariah Mandiri menggabungkan idealisme dengan nilai-nilai rohani sebagai bentuk terwujudnya Bank Syariah mandiri sebagai salah satu bank syariah. Keutamaan Bank Syariah Mandiri dalam gerakannya di perbankan syariah Indonesia yakni keharmonisan antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani. Untuk menuju Indonesia menjadi lebih baik PT. Bank Syariah Mandiri hadir bersama untuk mengembangkan Indonesia. Dalam mewujudkan perkembangan ekonomi bersama-sama rakyat yang berdasarkan prinsip syariah dan berorientasi juga mendapatkan keuntungan

demikian pegawai maupun kawasan di perusahaan merupakan peran Bank Syariah Mandiri.

Kantor kas, kantor cabang serta kantor cabang pembantu bersedia melakukan pelayanan bagi debitur Bank Syariah Mandiri yang berada di setiap daerah di provinsi merupakan cabang dari PT. Bank Syariah Mandiri. Ada 2 Kantor Cabang, 4 Kantor Cabang Pembantu, dan 2 Kantor Kas yang dimiliki PT. Bank Syariah Mandiri yang terletak di Pekanbaru. Pada tahun 2004 berdirinya PT. Bank Syariah Mandiri di Pekanbaru sedangkan pada tahun 2005 berdirinya kantor cabang pembantu PT. Bank Syariah Mandiri.

## **2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri**

Visinya yakni Bank Syariah Terdepan dan Modern. Adapun Misinya adalah sebagai berikut :<sup>46</sup>

1. Menciptakan perkembangan dan kelebihan melampaui rata-rata industri yang berkelanjutan.
2. Memajukan mutu produk dan pelayanan berbentuk teknologi yang melebihi keinginan debitur,
3. Mendahulukan pengumpulan uang murah serta pendistribusian pembiayaan pada segmen ritel.
4. Memajukan usaha melalui prinsip syariah universal, dan
5. Memajukan administrasi talenta dan kondisi pekerjaan yang kondusif dan meluaskan perhatian kepada rakyat dan pemukiman.

---

<sup>46</sup> [www.mandirisyariah.co.id](http://www.mandirisyariah.co.id) diakses pada tanggal 9 februari 2021

### 3. Produk PT. Bank Syariah Mandiri

Menghimpun dana dari rakyat berbentuk tabungan dan mendistribusikan kembali berbentuk pembiayaan, serta memberikan pelayanan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat merupakan fungsi dari Bank Syariah Mandiri. Yang termasuk produk-produk Bank Syariah Mandiri yakni :

1. Tabungan Mudharabahah bank syariah mandiri,
2. Tabungan Simpel Ib,
3. Tabungan Berencana,
4. Tabungan Wadiah,
5. Tabungan Investa Cendekia,
6. Tabungan Dolar,
7. Tabungan Pensiun,
8. TabunganKU,
9. Tabungan Mabrur,
10. Tabungan Mabrur Junior, dan
11. Tabungan Saham Syariah.

Berikut produk deposito dan giro yakni :

1. BSM Deposito,
2. BSM Deposito Valas,
3. BSM Giro USD,
4. BSM Giro,
5. BSM Giro Singapore, dan

## 6. BSM Giro Euro.

Berikut produk pembiayaan dan investasi diantaranya :

### 1. Pembiayaan Griya Berkah

Pembiayaan griya berkah adalah produk kredit syariah yang memberikan bantuan pada debitur untuk membayar pembelian apartemen, refinancing dan rumah. Dasar syariah yang dipakai adalah *akad mudharabah mutlaqah*. Maksimal pelunasan sampai Rp 5 miliar.

### 2. Pembiayaan Mitraguna Berkah

Adalah pembiayaan yang berpusat pada pembiayaan bermacam keperluan dengan basis pembiayaan dari penghasilan anggota tetap tanpa jaminan. Pembiayaan mitraguna berkah memberikan limit hingga Rp 1 miliar dengan batas waktu yang dipilih sampai 15 tahun. Tidak ada biaya administrasi.

### 3. Pembiayaan Oto Berkah

Layanan pembiayaan berikutnya diperuntukkan guna membeli mobil baru yang dipakai sebagai mobil penumpang melalui akad murabahah. Pembiayaan oto berkah dibantu lebih dari 3 ribu dealer yang dipercaya. Jangka waktu dapat dipilih sendiri sampai 7 tahun. Cicilan yang diberikan masih menggunakan keuntungan yang kompetitif.

#### 4. Pembiayaan Pensiun Berkah

Berikutnya layanan pembiayaan dikhususkan pada para pensiunan demi memenuhi kebutuhan multigunanya. Cara pelunasan cicilan dengan melalui potongan keuntungan pension yang diperoleh pensiunan dari bank pada setiap bulan.

Pembiayaan pension berkah menggunakan dasar syariah dengan akad *murabahah*, *ijarah*, dan *musyarakah mutanaqisah* (MMQ). Berikut pembiayaan yang dimaksud yakni :

1. Sekolah
  2. Meperbaiki rumah
  3. Kebutuhan rumah tangga.
  4. Motor.
  5. Barang untuk usaha.
  6. Asset refinancing.
- 
5. Reksadana

Di BSM bisa pula melakukan penanaman modal tidak mengabaikan dasar syariah dengan Reksadana BSM. Investasi diatur berdasarkan dasar syariah karena penanaman modal hanya pada efek syariah. Ada pelayanan cleansing untuk harta nonhalal. Dana yang diinvestasi akan diatur secara professional oleh yang mengerti aktivitas penanaman modal, tetapi masih menjalankan dasar syariah dan dijaga oleh Dewan Pengawas Syariah.

## 6. Sukuk Negara Retail

Bank BSM juga melakukan penawaran bagi dokumen surat berharga syariah negara khusus ritel yakni sukuk negara retail. Sukuk Negara Ritel ini menggunakan dasar syariah serta menggunakan *akad ijarah*. Harga satu unit senilai Rp 1 juta dengan harga pembelian sebesar Rp 1 juta satu unit dan kelipatan Rp 1 juta. Maksimal senilai Rp 3 miliar di semua mitra distribusi. 3 tahun merupakan batas waktunya.

## 7. Gadai Emas

Gadai emas adalah fasilitas pembiayaan dengan agunan berbentuk emas. Fasilitas pembiayaan ini dikhususkan untuk debitur perorangan dengan taraf anggaran tertinggi. Prosedurnya sederhana dan cekatan. Emas akan tersimpan dengan aman. Ada pula *mobile banking* dengan model pelayanan lengkap, diantaranya adalah pembayaran, pembelian, pengiriman, keuangan, zakat, dan infak. Pada saat jatuh tempo perpanjangan akan dilakukan secara otomatis.

## 8. Cicil Emas

Cicil emas adalah fasilitas pembiayaan diperuntukkan bagi yang kepingin mempunyai emas berbentuk batangan minimal 10 gram dengan proses gampang dan memberikan keuntungan. Emas yang dibeli sudah diasuransikan dan juga memperoleh pelayanan profesional dengan pelayanan terbaik. Emas tersebut dapat diuangkan dengan melakukan gadai untuk kebutuhan yang mendesak. Dengan kewajiban panjar minimal senilai 20% dari harga perolehan emas dengan batas maksimal sampai 80% dari harga perolehan emas untuk jenis batangan.

#### 4. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri

Pengembangan usaha sekaligus meminimalisir dinamika perubahan lingkungan usaha merupakan upaya bagian organisasi PT. Bank Syariah Mandiri dalam mencocokkan diri. Sebagai alat untuk mempermudah pengaturan dan komunikasi serta control terhadap aktivitas dalam tanggung jawab serta tugas masing-masing bagian merupakan fungsi dari struktur organisasi.

Bagian organisasi yang baik dan anggota yang memadai diperlukan dalam pendirian dan manajemen di dalam perusahaan. Keberhasilan perkembangan perusahaan ditentukan oleh kedua aspek tersebut. Dalam mempersiapkan pekerja yang berbobot diperlukan untuk mendapatkan kecukupan personil yang layak, baik dalam kuantitas maupun kesanggupan.

Struktur lini dan staff digunakan perusahaan yang dapat diketahui dari bagian organisasi Bank Syariah Mandiri. Dalam melaksanakan tugasnya struktur organisasi dibagi menjadi beberapa bagian yang masing-masing terdapat staff. Berikut bagian organisasi yang menunjukkan hubungan wewenang, tugas, tanggungjawab, aktivitas dan fungsi yang digunakan untuk mencapai tujuan perusahaan yakni :

##### 1. Kepala Kantor Cabang

Yang termasuk wewenang dari Kepala Kantor Cabang yakni :

- a. Menjalankan pengoperasian KC, pengontrolan dan peningkatan usaha beserta pendayagunaan fasilitas organisasi kepegawaian

untuk mendapatkan tingkat usaha yang maksimal, efektif dan efisien ditanggung jawabkan kepada Kepala Kantor Cabang.

- b. Menggantikan direksi untuk melaksanakan tugas-tugas di dalam maupun di luar yang berkaitan dengan kegiatan.
- c. Menetapkan pendapatan sasaran usaha cabang dan menentukan cara peningkatan kegiatan usaha.
- d. Memberi margin terhadap semua pegawai dan staf berdasarkan kedudukan dan profesi setiap anggota.
- e. Mengkoordinasi, mengawasi dan mengontrol terhadap pekerjaan yang dilaksanakan pegawai cabang.
- f. Mengimplementasikan sistem organisasi, peranan serta kewajiban unit kerja cabang sesuai dengan dasar organisasi cabang.

## 2. Operational Officer (OO)

Yang termasuk wewenang dari Operational Officer adalah sebagai berikut :

- a. Menolong kepala cabang sesuai dengan sistem organisasi.
- b. Ikut serta bertanggungjawab atas pelaksanaan manajemen operasional kantor cabang dengan baik.
- c. Menggantikan kepala cabang apabila tidak dapat menghadiri atau adanya tugas lain.

- d. Berperan atas nama kepala cabang untuk mengesahkan surat berharga, surat keluar atau masuk sesuai dengan kuasa yang diterima beserta dengan pejabat yang ditentukan oleh direksi.

### 3. Account Officer (AO)

Berikut wewenang dari Account Officer yakni :

- a. Sebagai wadah penyampaian ke komite sebelum ke kepala kantor cabang guna disepakati pencairan pembiayaan.
- b. Menemukan daerah pendistribusian serta mengumpulkan uang baru dengan melihat kemampuan dan kesempatan produk yang diperoleh rakyat.
- c. Menemukan nasabah dan deposan potensial
- d. Menyalurkan uang yang terjamin dengan melakukan penyelidikan terhadap pembiayaan secara teliti dan hati-hati terhadap calon nasabah.
- e. Menjalin relasi yang baik dengan nasabah dan memberikan arahan apabila dibutuhkan.
- f. Mengawasi pembiayaan yang sudah didistribusikan dan melaksanakan permohonan dan penuntasan pembiayaan nasabah yang bermasalah.
- g. Melaksanakan penilaian mengenai nasabah yang kesulitan, potensi kesulitan maupun nasabah lancar dan menyampaikan laporan serta rekomendasi sesuai dengan situasi nasabah restructuring, resheduling, recontidioning pembiayaan.

#### 4. Kepala Warung Mikro

Berikut wewenang Kepala Warung Mikro yakni :

- a. Meninjau analisis pembiayaan.
- b. Melakukan pemantauan serta pengontrolan pembiayaan bermasalah.
- c. Menandatangani kesepakatan pembiayaan nasabah.

#### 5. Officer Gadai

Berikut wewenang Officer Gadai yakni :

- a. Membagikan jasa pada debitur secara cekatan, akurat, teliti, mudah serta santun berkaitan dengan kegiatan jaminan emas yang dilakukan.
- b. Menerima dan menjumlahkan dengan hati-hati setiap emas dari debitur.
- c. Bertanggungjawab terhadap keabsahan penghitungan pembiayaan terhadap gadai emas.

#### 6. Pelaksanaan Marketing Suport (PMS)

Berikut wewenang dari Pelaksanaan Marketing Suport adalah :

- a. Menganalisis dokumen pembiayaan yang masuk.
- b. Menjaga debitur.
- c. Melaksanakan OTS.

#### 7. Asisten Analisis Mikro (AAM)

Berikut tugas dan wewenang dari Asisten Analisis Mikro adalah :

- a. Bertanggung jawab dalam pembuatan NAP.
- b. Checklist NAP.
- c. Melakukan tanya jawab kepada calon debitur pembiayaan.
- d. Membuat kesepakatan pengikatan dengan nasabah.

#### 8. Pelaksanaan Marketing Mikro (PMM)

Berikut wewenang dari Pelaksanaan Marketing Mikro adalah :

- a. Menemukan debitur.
- b. Memberikan pengarahan kepada debitur.
- c. Melakukan pengurusan terhadap pembiayaan < 100 juta.

#### 9. Pelaksanaan Penafsir Gadai

Berikut wewenang Pelaksanaan Penafsir Gadai yakni :

- a. Memperkirakan nilai emas nasabah.
- b. Membentuk Compliance Self Assessment.
- c. Checklist Compliance Self Assessment.

#### 10. Teller

Berikut wewenang Teller adalah sebagai berikut :

- a. Membagikan jasa terhadap debitur secara cekatan, teliti, akurat serta ramah pada debitur yang berkaitan dengan kegiatan yang dilakukan.
- b. Mengontrol dan bertanggungjawab terhadap uang kas yang ada, surat-surat berharga lainnya baik milik kreditur ataupun debitur yang diberi kepercayaan ditabung di bank.
- c. Bertanggungjawab terhadap kesesuaian saldo uang tunai pada box teller di penghujung hari.
- d. Menerima, merapikan serta menjumlahkan dengan hati-hati setiap setoran debitur.
- e. Menginput transaksi tunai mengenai tabungan dan deposito serta pengambilan uang tunai lainnya.
- f. Bertanggungjawab terhadap keabsahan penghitungan uang.
- g. Bertanggungjawab terhadap kelalaian yang dilakukan teller dalam hal kurang dan lebihnya dana.

#### 11. Customer Service

Melakukan pemberian jasa yang baik dalam kecakapan produk ataupun penyelesaian jasa dengan cekatan, akurat dan santun kepada nasabah merupakan fungsi dari customer service yang menjadi ujung tombak Bank Syariah Mandiri. Berikut wewenang Customer Service yakni :

- a. Sebagai administratif mencakup : mempersiapkan arsip produk BSM berbentuk tabungan, giro dan deposito.
- b. Melakukan pemeriksaan terhadap dokumen debitur.

- c. Menginput dokumen debitur.
- d. Melindungi dokumen debitur.

## 12. Back Office

Berikut wewenang dari Back Office adalah sebagai berikut :

- a. Bertanggungjawab atas sistem administrasi kegiatan-kegiatan operasional (bukan pembiayaan) serta berperan dalam menyelenggarakan aktivitas operasional yang dilakukan oleh petugas front office.
- b. Mengupdate terhadap yang menerima warkat.
- c. Pengecekan ulang terhadap kebenaran cek sebelum dilakukan pengiriman.
- d. Melakukan administrasi pada yang berkaitan dengan transaksi pengiriman misalnya kartu river intern, standing instruction dan sebagainya.
- e. Menganalisis BI Checking nasabah pembiayaan.

## BAB III

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Lelang (Eksekusi) Agunan Hak Tanggungan di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya atas usaha yang dibiayai dengan pelayanan pembiayaan dari bank dan untuk bisa memenuhi kewajibannya sesuai kesepakatan serta meningkatkan daya guna modal merupakan tujuan dan fungsi pembiayaan bagi debitur yakni profitability dan responsibility.

Kegiatan operasional yang dijalankan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru dengan memberikan bantuan kepada rakyat dengan pembiayaan yang akan mewujudkan penghasilan berbentuk keuntungan, bagi hasil dan juga fee. Penghasilan tersebut menjadi roda penggerak guna kelangsungan operasional Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru. Pendistribusian dana berbentuk pembiayaan tak terlepas dari resiko pembiayaan bermasalah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu debitur Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru menyatakan bahwa jika ada pembiayaan bermasalah atau macet, kreditur harus melaksanakan penyelesaian terhadap pembiayaan macet yang berbentuk penyelamatan, sehingga tidak akan mengakibatkan kerugian. Penyelamatan yang dilakukan tersebut dengan melakukan penyitaan bagi nasabah yang sengaja lalai untuk melunasi piutangnya

atau memberikan kemudahan dalam batas waktu atau cicilan terutama bagi nasabah yang terkena musibah.<sup>47</sup>

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa perlu adanya pengendalian pembiayaan untuk menghindari pembiayaan macet. Pembiayaan macet merupakan pembiayaan yang di kategorikan pelunasanyang dilakukan oleh nasabah tidak lancar. Untuk menghindari kerugian, pembiayaan macet tersebut harus cepat diselesaikan. Demi melindungi pembiayaan yang disalurkan berjalan mulus, produktif dan tidak macet maka perlu dilakukan penanganan pembiayaan.

Berdasarkan hasil wawancara menurut Kepala Area Collection Recovery Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru menyatakan bahwa pembiayaan macet merupakan bagian dari pembiayaan bermasalah.<sup>48</sup>

Pembiayaan bermasalah yang dimaksud yakni terdiri dari :

- a. Apabila ada tunggakan yang melewati 90 hari hingga 180 hari / 6 bulan dapat dikatakan kurang lancar.
- b. Apabila ada tunggakan melewati 180 hari hingga 270 hari / 9 bulan dapat dikatakan diragukan.
- c. Apabila ada tunggakan melewati 270 hari / lebih dari 9 bulan dapat dikatakan macet.

---

<sup>47</sup> Wawancara salah satu nasabah Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru, 12 November 2020

<sup>48</sup> Wawancara Bapak Junes, *Kepala Area Collection Recovery*, 16 Desember 2020

Tujuan dari pengendalian pembiayaan yakni :

- a. Melindungi supaya kredit yang disalurkan tetap aman.
- b. Memahami kredit yang disalurkan itu lancar atau tidak.
- c. Melaksanakan kegiatan pencegahan dan mencari jalan keluar untuk pembiayaan macet atau pembiayaan bermasalah.

Dalam penanganan terhadap nasabah pembiayaan yang bermasalah di Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru telah melakukan cara yang tepat melalui surat peringatan administrasi dan pencarian jalan keluar melalui perundingan. Bank Syariah Mandiri menawarkan upaya-upaya demi memudahkan pembiayaan debitur yang kesusahan dalam melunasi tanggungjawab dalam mencicil, yakni :

#### 1. Pendekatan Kekeluargaan

Dalam melakukan pendekatan kekeluargaan Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru manjalankan teguran kepada debitur bermasalah dengan menyampaikan peringatan secara tertulis. Jika surat peringatan tersebut tidak menemukan solusi lalu dilakukanlah perundingan dengan debitur bermasalah.

#### 2. Restrukturisasi

Jika upaya pendekatan kekeluargaan tidak tercapai untuk mendapatkan jalan keluar, lalu tahap selanjutnya dilakukan restrukturisasi yang terdiri dari tiga tahapan yakni penjadwalan kembali dimana Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru memberikan perpanjangan jangka cicilan

yang sesuai dengan kesanggupan debitur. Persyaratan kembali dimana Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru memberikan keringanan dan menunda pembayaran margin yang berarti margin tersebut terus dijumlahkan namun pembayaran margin dilaksanakan ketika debitur sanggup selagi masih di batas waktu cicilan dan juga bisa mendapatkan kemudahan dalam total kewajiban margin yang mesti dilunasi oleh debitur. Penataan kembali dimana Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru dapat melaksanakan penyusunan ulang janji yang telah disetujui.

### 3. Eksekusi jaminan

Eksekusi jaminan merupakan langkah terakhir dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah. Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru akan melakukan eksekusi jaminan apabila nasabah wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik guna melunasi tanggungannya.

Lebih lanjut Kepala Area Collection Recovery Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru menyatakan bahwa selain melakukan peringatan secara administrasi, Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru juga menyampaikan teguran tertulis kepada debitur berupa :<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Wawancara Bapak Junes, *Kepala Area Collection Recovery*, 16 Desember 2020

### 1. Surat Peringatan 1

Surat peringatan 1 ini memuat mengenai pemberitahuan pada debitur tentang kewajiban yang harus dipenuhi. Pada saat penyerahan surat peringatan 1 disertai dengan rincian hutang atau pemberitahuan tunggakan.

### 2. Surat Peringatan 2

SP 2 akan diserahkan jika Surat peringatan 1 tidak menemukan jalan tengah atau solusi dan tidak memberikan perubahan apapun. Surat peringatan 2 ini memuat mengenai pengingat sekalian sedikit teguran.

### 3. SP 3 (Surat Peringatan 3)

Surat peringatan 3 diserahkan jika Surat peringatan 1 dan surat peringatan 2 tidak berdampak apapun. Surat peringatan 3 ini memuat tentang teguran keras bahwa agunan akan disita dan akan dilakukan eksekusi agunan.

Pada saat dikirimnya Surat peringatan 1, 2, dan 3 mesti ada tanda bukti yang diterima oleh debitur. Pengiriman dilakukan secara langsung oleh marketing maupun dikirim via kantor pos, atau yang lain. Jika debitur tidak sedang dirumah, dapat diberikan pada kepala desa atau tokoh masyarakat yang berwenang.

Jika sesudah diberikan teguran hingga 3 kali tetapi nasabah tidak mempunyai itikad baik dan masih wanprestasi maka Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru akan menyita agunan pembiayaan untuk melakukan pelunasan hutang nasabah. Sehingga penanggulangan pembiayaan macet dengan

jaminan pembiayaan yang nasabah berikan kepada kreditur, yakni jika nasabah tidak melakukan pembayaran hutangnya sesuai dengan batas waktu yang sudah disepakati, maka kreditur bisa menyita dan melelang agunan untuk melakukan pelunasan pembiayaannya.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sebagaimana yang diterangkan dalam Penjelasan umum angka 4 alenia 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang diatur lebih lanjut dalam pasal 20 Ayat 1 huruf a dan b, Pasal 6 dan Pasal 14 dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang kedudukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan.

Sesuai hasil wawancara Kepala Area Collection Recovery Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru menyebutkan, jika penyelamatan pembiayaan dengan cara restrukturisasi tidak terwujud, maka Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru melaksanakan cara penanganan pembiayaan macet melalui pelelangan secara langsung terhadap agunan hak tanggungan bersumber pada UUHT Pasal 6.<sup>50</sup>

Eksekusi hak tanggungan pada saat nasabah ingkar janji dapat dilakukan dengan dua cara yakni :

1. Pelelangan umum yakni melakukan penjualan terhadap agunan hak tanggungan. Penjualan agunan hak tanggungan sesuai dengan prosedur yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

---

<sup>50</sup> Wawancara Bapak Junes, *Kepala Area Collection Recovery*, 16 Desember 2020

2. Menjalankan titel eksekutorial yang ada didalam sertipikat hak tanggungan.

Eksekusi hak tanggungan seperti yang dikemukakan oleh Kepala Area Collection Recovery Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru dapat membuat permintaan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk dilakukan pelelangan obyek hak tanggungan dan dari hasil penjualan agunan tersebut diambil pelunasan hutang nasabah. Sehubungan dengan dilakukannya lelang maka Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru akan melaksanakan inventerisasi dan pengecekan terlebih dahulu yang berhubungan dengan eksekusi obyek hak tanggungan yang akan diminta lelang melalui KPKNL, kemudian permintaan lelang akan diperiksa oleh KPKNL dalam jangka 14 hari setelah penerimaan permintaan lelang oleh KPKNL.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 pada Pasal 6 menjelaskan mengenai penjualan agunan hak tanggungan dilakukan melalui lelang atas kekuasaannya sendiri. Jika nasabah cidera janji, kreditur memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan dengan cara lelang dan dari hasil penjualan akan diambil pelunasan hutang.

Dalam hal nasabah ingkar janji, sebagai pemegang hak tanggungan kreditur diberikan hak untuk melaksanakan parate eksekusi, yakni sebagai pemegang hak tanggungan tidak harus mendapatkan izin dari nasabah dan juga tidak butuh penetapan dari pengadilan setempat sesuai dengan penjelasan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara menjelaskan bahwa jika melaksanakan eksekusi yang dilaksanakan oleh KPKNL harus mempertimbangkan perihal berikut :

1. Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 6 jo pasal 11 ayat 2 huruf e UUHT, jika nasabah ingkar janji, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri berhak menjual agunan hak tanggungan dengan cara pelelangan umum dan dari hasil penjualan tersebut kreditur mengambil pelunasan hutang. Sehingga dalam akta pemberian hak tanggungan harus berisi kesepakatan tersebut.
2. Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan berperan sebagai pemohon lelang.
3. Lelang dilaksanakan oleh KPKNL.
4. Prosedur pemberitahuan lelang mengikuti pemberitahuan lelang eksekusi.
5. Dalam melakukan lelang tidak perlu izin dari nasabah.
6. Badan penilai sebisa mungkin menentukan nilai limit lelang.
7. Sesuai dengan ketentuan pasal 6 UUHT dalam melakukan lelang melibatkan balai lelang pada jasa pra lelang.

Kepala Area Collection Recovery Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru menegaskan bahwa demi melakukan pelunasan piutang debitur kepada bank maka akan dilakukan penjualan agunan dengan cara .<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Wawancara Bapak Junes, *Kepala Area Collection Recovery*, 16 Desember 2020

1. Penjualan jaminan pembiayaan dibawah tangan yang dilakukan oleh nasabah yang bersangkutan sebagai pemilik jaminan.
2. Penjualan agunan melalui pelelangan yakni penjualan jaminan melalui lelang umum dengan harga minimal sebesar harga yang sudah ditetapkan dan berguan untuk melunasi kewajiban debitur.

Berdasarkan hasil wawancara Kepala Area Collection Recovery Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru menyatakan bahwa penjualan obyek hak tanggungan, bank juga memberikan keleluasaan bagi nasabah mendapatkan konsumen dan menjual obyek hak tanggungan tersebut dengan pengontrolan bank. Demi mendapatkan harga jual setinggi-tingginya yang diharapkan bersama merupakan tujuan dari penjualan dibawah tangan.<sup>52</sup> Bank memberikan batasan waktu tertentu kepada nasabah untuk melakukan penjualan agunan pembiayaan tersebut paling lambat enam puluh hari sejak tanggal kesepakatan antara nasabah atau pemilik agunan dan bank melakukan penjualan agunan secara sukarela/di bawah tangan. Dengan pertimbangan bank batas waktu tersebut dapat diperpanjang selama tiga puluh hari dari batas waktu yang diberikan sebelumnya, dan apabila sampai batas waktu yang ditetapkan ternyata penjualan agunan tidak dapat terlaksanakan, maka persetujuan tersebut menjadi batal/tidak berlaku lagi.

Lebih lanjut Kepala Area Collection Recovery Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru menegaskan bahwa penjualan agunan di bawah tangan yang sudah diikat dengan hak tanggungan pelaksanaannya dapat dilakukan jika telah melewati waktu 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh

---

<sup>52</sup> Wawancara Bapak Junes, *Kepala Area Collection Recovery*, 16 Desember 2020

pemberi/pemegang hak tanggungan pada pihak-pihak yang berkepentingan, diberitahukan minimal dalam 2 surat kabar, dan tidak ada pihak yang merasa keberatan.<sup>53</sup>

Pembayaran dari hasil penjualan agunan di bawah tangan dilaksanakan langsung dari pembeli kepada bank dan apabila dari hasil penjualan di bawah tangan melebihi nilai kewajiban nasabah dan talangan biaya-biaya yang dikeluarkan bank terkait dengan proses atau penyelesaian pembiayaan telah terbayarkan, maka sisa hasil penjualan agunan tersebut menjadi hak nasabah.

Dalam penjualan secara lelang, Kepala Area Collection Recovery Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru menyebutkan bahwa penyelenggara lelang dilarang menjadi peserta lelang, karena dapat menimbulkan *conflict of interest*.

Lelang eksekusi Hak Tanggungan merupakan tindakan Bank selaku pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan di muka umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Hasil dari penjualan agunan pembiayaan tersebut digunakan untuk menurunkan kewajiban pembiayaan nasabah. Dalam pelaksanaannya pun tidak memerlukan persetujuan nasabah atau pemilik agunan.

Eksekusi merupakan upaya terakhir yang dilakukan oleh kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutang jika debitur melakukan wanprestasi. Dalam hal

---

<sup>53</sup> Wawancara Bapak Junes, *Kepala Area Collection Recovery*, 16 Desember 2020

ini, Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru mempunyai beberapa aturan dalam menetapkan lelang yakni sebagai berikut :

1. Nasabah telah terdaftar dalam informasi pembiayaan macet atau wanprestasi.
2. Nasabah telah mendapatkan surat peringatan 1 s/d 3.
3. Agunan sudah dinilai dengan penilaian terbaru.
4. Agunan nasabah sudah diikat secara sempurna.

Dari hasil wawancara diatas, dapat diketahui bahwa Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru akan melakukan upaya demi penyelamatan pembiayaan bermasalah dan apabila upaya tersebut tidak menemukan jalan keluar, maka akan dilakukan eksekusi terhadap agunan pembiayaan dalam bentuk hak tanggungan dengan melaksanakan pelelangan hak tanggungan yang dilakukan KPKNL atau penjualan dibawah tangan yang dilaksanakan oleh pemegang hak atau pemberi hak tanggungan jika ada kesepakatan dari kedua pihak.

Menurut analisa penulis dari hasil penelitian ditemukan bahwa lelang yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru sedikit terhambat karena pembeli sulit untuk didapatkan dan lelang tidak ada peminatnya. Oleh sebab itu, sebaiknya pihak kreditur memberikan kemudahan bagi nasabah untuk melakukan pelunasan hutangnya.

## **B. Hambatan – Hambatan yang dialami Pada Saat Eksekusi Hak Tanggungan**

Dalam pelaksanaan masih ditemukan kendala-kendala yang bisa menunda eksekusi dapat berjalan. Sebenarnya undang-undang hak tanggungan telah mengatur dengan jelas dan terperinci namun sebaik-baiknya aturan yang mengatur kegunaan untuk rakyat bergantung pada bagaimana pengopreasiannya. Dari begitu membludaknya permintaan untuk eksekusi hak tanggungan yang diperuntukkan pada ketua pengadilan negeri, beberapa dari permintaan tersebut bisa diterima dan beberapa dari permintaan tersebut ditolak untuk dilaksanakannya eksekusi. Berdasarkan hasil wawancara Kepala Area Collection Recovery Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru ada beberapa alasan yang mengakibatkan jalannya eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan ataupun penjualan lelang dapat terhambat yakni :<sup>54</sup>

### **1. Kesepakatan pengosongan agunan hak tanggungan tidak berjalan efektif**

Apabila nasabah cidera janji maka dilakukannya pengosongan terhadap agunan hak tanggungan. Di dalam akta pemberian hak tanggungan UUHT memberikan kesempatan kepada pihak-pihak untuk dibuatnya kesepakatan salah satunya yakni kesepakatan untuk pengosongan agunan hak tanggungan. Namun faktanya di dalam pelaksanaan eksekusi kesepakatan ini tidak berjalan efektif. Banyak kejadian dalam pelaksanaan eksekusi agunan hak tanggungan belum dikosongkan.

---

<sup>54</sup> Wawancara Bapak Junes, *Kepala Area Collection Recovery*, 16 Desember 2020

## 2. Gugatan dari Pihak Ketiga

Dalam melakukan lelang hak tanggungan, debitur tidak terima jika obyek hak tanggungannya di lelang oleh kreditur sehingga debitur membuat gugatan balik kepada pihak pengadilan.

## 3. Tidak sempurnanya pengikatan hak tanggungan

Prakteknya, pengikatan agunan hak tanggungan oleh pihak bank belum dilakukan secara sempurna. Agunan tidak didaftarkan di kantor pertanahan untuk memperoleh sertipikat hak tanggungan dan pihak bank sekedar meminta surat keterangan untuk memberikan hak tanggungan pada nasabah serta tidak dibuatnya akta pemberian hak tanggungan ke PPAT/notaris. Jika ditemukannya ciri-ciri bahwa nasabah akan melakukan cidera janji, barulah pengikatan hak tanggungan dilakukan.

## 4. Pada saat melakukan eksekusi mendapat gangguan dari pihak ketiga

Dalam melaksanakan eksekusi umumnya akan timbul gangguan dari pihak ketiga. Pihak ketiga muncul dan membenarkan jika agunan hak tanggungan tersebut punya pihak ketiga dan tidak punya nasabah serta melakukan pengerahan massa untuk menghalang terjadinya eksekusi.

Menurut hasil wawancara Kepala Area Collection Recovery Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru menyebutkan bahwa untuk menghalangi jalannya eksekusi nasabah/ pihak-pihak tereksekusi dengan sengaja mengerahkan massanya dengan melakukan penutupan jalan dari agunan hak tanggungan supaya

anggota eksekusi tidak dapat menuju ke lokasi dan membakar ban-ban mobil untuk menghambat petugas keamanan serta massa dengan sengaja mabuk untuk mengundang kegaduhan dan kekacauan dengan cara berteriak-teriak dan mencaci petugas keamanan pada saat pelaksanaan eksekusi. Dengan begitu banyaknya jumlah massa dari pada petugas keamanan yang menjalankan tugas demi eksekusi dapat berjalan dengan aman sehingga membuat kondisi menjadi kondusif.<sup>55</sup> Dengan kondisi yang seperti ini dalam pelaksanaan eksekusi dan petugas keamanan di buat repot, sehingga dalam menjalankan eksekusi tidak dapat dijalankan bahkan harus ditunda, karena jika eksekusi masih berjalan pelaksanaan eksekusi menjadi incaran massa yang mendukung pihak tereksekusi. Oleh sebab itu penudaan untuk melakukan eksekusi dimaksud agar menghindari situasi yang tidak di kehendaki.

5. Ketidaksesuain opini mengenai harga lelang antara nasabah dengan Pejabat Lelang

Ketidaksesuaian opini pihak tereksekusi dengan pejabat lelang mengenai harga lelang merupakan alasan lain yang menghambat jalannya eksekusi hak tanggungan. Menurut pihak tereksekusi harga yang telah disetujui jauh di bawah harga pasar atau rendah dan pejabat lelang telah melakukan tugasnya secara terbuka dan baik. KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk membuka penentuan harga tetapi sebagai pemohon lelang pihak bank sudah menentukan harga.

---

<sup>55</sup> Wawancara Bapak Junes, *Kepala Area Collection Recovery*, 16 Desember 2020

Ketidaksesuaian opini tersebut biasanya membuat pihak tereksekusi menyatakan keberatan dan agunan hak tanggungan tidak dilakukan eksekusi.

#### 6. Hambatan Yuridis terhadap Penjelasan Pasal 20 ayat 1 UUHT

Ayat 1 pasal 20 UUHT menyebutkan jika : “Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6”. Menjelaskan bahwa : “jika nasabah cidera janji, sebagai pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaannya sendiri dan hasil penjualan tersebut diambil sebagai pelunasan piutangnya”.

Kesimpulan yang dapat diambil dari uraian diatas adalah sebagai pemegang hak tanggungan pihak bank dapat menjual obyek hak tanggungan dan hasil penjualan tersebut diambil sebagai pelunasan piutangnya. Jika hasil penjualan tersebut besar daripada hutangnya maka sisa dari penjualan tersebut menjadi hak pihak tereksekusi. Dapat diketahui bahwa pelunasan hutang diambil dari hasil penjualan obyek hak tanggungan punya pihak tereksekusi maksimal nilai tanggungan seperti yang ada di dalam sertipikat hak tanggungan.

Terkadang pihak bank mendapatkan nilai yang lebih besar dari apa yang terdapat di dalam sertipikat hak tanggungan, dikarenakan pembukaan harga dilakukan oleh pemberi kredit dan selama itu pihak tereksekusi harus menyetujuinya merupakan syarat dari pembebanan hak tanggungan, sehingga pihak bank bisa mendapatkan nilai yang melebihi apa yang terdapat di sertipikat hak tanggungan.

Menurut hasil wawancara Kepala Area Collection Recovery Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru menyebutkan bahwa ada beberapa cara penyelesaian kendala untuk melakukan eksekusi hak tanggungan yang menjadi agunan pembiayaan demi mendapatkan perlindungan hukum bagi pihak bank sebagai berikut :<sup>56</sup>

#### 1. Upaya Pemecahan Hambatan Yuridis

Dalam artian nilai uang yang wajib dibayarkan oleh nasabah atau yang disebut klausula rekening koran dalam hubungan hutang piutang, maka ketua pengadilan negeri melakukan cara penyelesaian yang dapat dilihat pada ayat 1 pasal 3 undang-undang hak tanggungan yakni : “utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang – piutang yang bersangkutan.”

Untuk menggagalkan jalannya eksekusi hak tanggungan sebagai pemberi hak tanggungan nasabah memperlmasalahkan besaran nilai hutang maksimum yang terdapat di sertipikat hak tanggungan.

Kepala Area Collection Recovery Bank Syariah Mandiri Pekanbaru menegaskan bahwa dalam memecahkan masalah pengosongan agunan hak

---

<sup>56</sup> Wawancara Bapak Junes, *Kepala Area Collection Recovery*, 16 Desember 2020

tanggung saat menjalankan eksekusi hak tanggungan, sebenarnya perihal itu disebut kesepakatan.<sup>57</sup> Jika nasabah melakukan ingkar kesepakatan maka sebagai pemegang hak tanggungan pihak bank melakukan penjualan agunan hak tanggungan dan pelunasannya diambil dari penjualan tersebut. Sebelum dilakukannya eksekusi nasabah diwajibkan melakukan pengosongan terhadap agunan hak tanggungan yang berbentuk tanah dan bangunan ataupun tanah.

Kepala Area Collection Recovery Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru juga menegaskan bahwa jika nasabah tidak bersedia untuk melakukan pengosongan terhadap agunan hak tanggungan, maka ketua pengadilan negeri tetap menjalankan eksekusi dan meminta permohonan agar obyek hak tanggungan dijual melalui KPKNL.<sup>58</sup> Jika syarat-syarat untuk dilakukan lelang sudah terpenuhi maka atas permohonan ketua pengadilan negeri lelang bisa dilaksanakan.

Jika agunan hak tanggungan di lelang dan telah dibeli oleh pemenang lelang, maka pengosongan dilakukan dengan dua cara yakni :

1. Melakukan pendekatan dengan pemenang lelang yang disebut cara persuasip. Sebagai pemilik baru dapat mengganti kerugian pengosongan atau biaya yang dikeluarkan oleh pemilik lama.
2. Jika diperlukannya bantuan aparat negara, sebagai pemenang lelang dapat membuat permohonan eksekusi pada kepala pengadilan untuk melakukan

---

<sup>57</sup> Wawancara Bapak Junes, *Kepala Area Collection Recovery*, 16 Desember 2020

<sup>58</sup> Wawancara Bapak Junes, *Kepala Area Collection Recovery*, 16 Desember 2020

fiat eksekusi dan sesuai permintaan itu kepala pengadilan negeri membuat surat perintah kepada juru sita pengadilan untuk melakukan pengosongan secara paksa terhadap agunan hak tanggungan tersebut.

Menjalankan keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dilakukan dengan kegiatan paksa dengan bantuan alat negara disebut eksekusi melalui pengadilan. Belum berfungsinya upaya dan tindakan eksekusi. Setelah tanggal putusan mendapatkan kekuatan hukum tetap barulah eksekusi berfungsi sebagai kegiatan hukum yang sah dan memaksa terhadap pihak tergugat yang tidak mematuhi dan melaksanakan putusan pengadilan secara sukarela.<sup>59</sup>

Jika pihak yang kalah dalam putusan keberatan melakukan secara sukarela langkah hukum fiat eksekusi dapat dilaksanakan sesuai ketetapan pengadilan untuk melakukan putusan pengadilan, fiat eksekusi juga dapat diartikan pemberi wewenang dapat melaksanakan putusan bersifat dapat dilaksanakan (eksekutorial), yang merupakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan dokumen yang kekuatan hukumnya yang menyerupai putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap atau bersifat eksekutorial, yang mencakup sertipikat hak tanggungan dan sertipikat jaminan fidusia.

Dalam melaksanakan fiat eksekusi terhadap obyek hak tanggungan dengan tahapan berikut :

---

<sup>59</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang perdata*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2005, hlm. 25

a) Permintaan peringatan

Permohonan eksekusi atau orang yang diberikan wewenang dapat memberikan permintaan peringatan terhadap kepala pengadilan negeri yang ada di daerah tersebut dengan menunjukkan dokumen sertipikat hak tanggungan.

b) Meneliti berkas

Kepala pengadilan melaksanakan pengecekan arsip hak tanggungan yang terdiri dari :

1. Kesepakatan hutang
2. Kesepakatan dalam memberi hak tanggungan
3. APHT
4. Telah didaftarkan pada kantor pertanahan nasional
5. Sertipikat hak tanggungan

c) Melaksanakan sidang peringatan

Teguran yang disampaikan kepala pengadilan terhadap tereksekusi, supaya tereksekusi melakukan kewajiban hak tanggungan dalam waktu maksimal 8 hari secara sukarela yang merupakan aan maning. Pada sidang insidentil aan maning dilakukan dan dihadiri kepala pengadilan dan panitera serta tereksekusi. Berita acara tentang aan maning merupakan akta otentik.

d) Sita eksekusi

Setelah tenggat waktu yang diberikan berlalu ternyata tereksekusi tidak dapat melakukan kewajiban, maka sita eksekusi terhadap obyek hak tanggungan dapat dilakukan

e) Lelang eksekusi

Tahap selanjutnya adalah pelaksanaan eksekusi setelah dilaksanakannya an maning dan sita eksekusi.

f) pengosongan

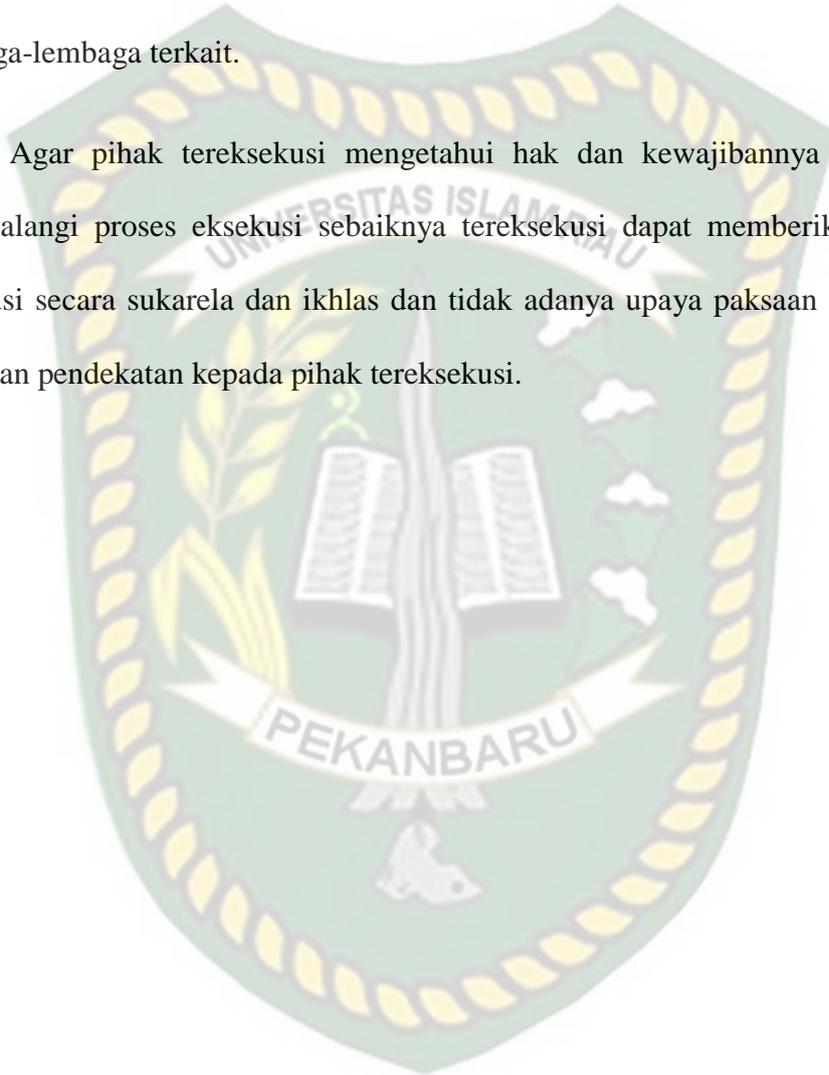
Jika obyek yang akan dieksekusi merupakan tanah dan rumah yang sedang ditempati dan tereksekusi menolak untuk memberikan rumah dan tanah tersebut dalam keadaan kosong dan baik, maka perlu adanya penekanan terhadap tereksekusi dan keluarganya secara paksa. Pemohon eksekusi dapat meminta bantuan kepada aparat negara dan juga kepolisian.

2. Upaya Pemecahan Hambatan Non - Yuridis

Sebelum dilakukan eksekusi perlu adanya koordinasi antara kepala desa, pelaksanaan eksekusi dan petugas keamanan agar tempat agunan dapat disterilkan dari hal-hal yang dapat mengerahkan massa untuk menghalang-halangi proses eksekusi dan memperbanyak petugas keamanan agar tempat agunan dapat diamankan terlebih dahulu dan proses eksekusi dapat dilaksanakan.

Agar masyarakat dapat memahami dan mengerti hukum dan tau apa yang akan menjadi hak dan kewajibannya maka perlu dilakukan penyuluhan terhadap persoalan eksekusi pada rakyat dengan melakukan penyuluhan hukum bersama lembaga-lembaga terkait.

Agar pihak tereksekusi mengetahui hak dan kewajibannya agar tidak menghalangi proses eksekusi sebaiknya tereksekusi dapat memberikan agunan eksekusi secara sukarela dan ikhlas dan tidak adanya upaya paksaan maka perlu diadakan pendekatan kepada pihak tereksekusi.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Proses lelang atau eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru dapat dilakukan pelelangan umum dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang ataupun penjualan dibawah tangan. Dalam melakukan lelang hak tanggungan Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru sedikit terhambat karena pada saat situasi saat ini sulit ditemukannya pembeli dan lelang kurang diminati.
2. Dalam melakukan lelang atau eksekusi hak tanggungan terdapat hambatan-hambatan yang dihadapi selama proses eksekusi dilakukan yakni janji pengosongan obyek hak tanggungan tidak berjalan efektif, adanya gugatan dari pihak ketiga, pengikatan hak tanggungan tidak dilakukan dengan sempurna, gangguan dari pihak ketiga pada saat pelaksanaan eksekusi, dan ketidaksesuaian opini mengenai harga lelang antara debitor dengan pejabat lelang.

## B. Saran

1. Untuk meminimalisir kerugian yang akan dihadapi oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru melalui pelelangan umum karena kurangnya minat pembeli, sebaiknya Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru sebaiknya memberikan keringanan kepada nasabah untuk melunasi piutangnya dengan cara menambah jangka waktu angsuran ataupun dengan cara lainnya.
2. Sebaiknya pengikatan agunan yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru jangan sampai terjadi cacat hukum dan diharapkan kepada nasabah memiliki itikad baik untuk melunasi piutangnya dan bersedia menerima saran yang diberikan bank untuk melakukan penjualan obyek hak tanggungan jika nasabah tidak bisa melunasi piutangnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Abdul Ghofur Anshari, *Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan, Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008
- Adiwarma A. Karim, *Ekonomi Makro Islam*, PT Rajawali Grafindo Persada, Jakarta, 2008
- Amiruddin & Zinal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Rajawali Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997
- Djoni S.Gazali & Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Edy Wibowo & Untung Hendy Widodo, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2005
- Hartono Hadisaputro, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1986
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1*, PT. Citra Aditya, Bandung, 2002
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan, Kencana Prenada Media Group*, Jakarta, 2008
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Cet 5*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996
- M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008
- Mahadi, *Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, Binacipta, Jakarta, 1983
- Muhamad, *Manajemen Bank Syariah*, (UUP) AMP YKPN, Yogyakarta, 2003
- Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2008

- Rachamdi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan di Indonesia ; Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980
- Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesian*, Liberty, Yogyakarta, 1987
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2004
- Sutradja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbit Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997
- Syafrinaldi, *Buku Panduan Penulisan Skripsi*, UIR Press, Pekanbaru, 2014
- Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*, Fajar Media Press, Yogyakarta, 2012
- Trisadini P.Usanti & Abd Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 2015

## **B. Peraturan Perundang - Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016  
Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

### C. Jurnal

Ifa Latifa Fitriani, *Jaminan dan Agunan dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 47 No. 1, 2017

Marnita, *Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah*, Fiat Justisia Journal of Law, Vol. 10 No. 3, 2016

Rosyidi Hamzah, *Penerapan Azas Kekeluargaan dan Keadilan pada Penyelesaian Kredit Bermasalah pada Pembiayaan Perumahan di Indonesia*, Jurnal of Economic, Business and Accounting, Vol. 3 No. 2, 2020



LAMPIRAN II



Wawancara Kepala Area Collection Recovery Bank Syariah Mandiri Cabang Kota Pekanbaru.