

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah.

Pinjam meminjam uang telah menjadi kegiatan yang dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat. Diketahui mayoritas masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam meminjam uang sebagai hal yang sangat diperlukan untuk mendukung perekonomian dan untuk meningkatkan taraf hidup. Pihak pemberi pinjaman mempunyai kelebihan ekonomi bersedia memberikan pinjaman kepada yang memerlukannya. Sebaliknya pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut. Dapat dikatakan bahwa pihak peminjam meminjamkan uang kepada pihak pemberi pinjaman untuk membiayai kebutuhan kehidupan sehari-hari atau untuk memenuhi keperluan dana guna pembiayaan kegiatan usahanya.<sup>1</sup>

Dalam hal kegiatan pinjam meminjam uang ini sering terjadi dipersyaratkan harus adanya jaminan pembiayaan oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Pihak pemberi pinjaman disebut kreditur yang biasa terdiri dari lembaga keuangan bank atau lembaga keuangan non bank dan pihak peminjam disebut nasabah. Sedangkan jaminan pembiayaan tersebut dapat berbentuk barang bergerak atau tidak bergerak.

Pemberian pinjaman uang kepada masyarakat/peminjam uang dalam bentuk pemberian kredit yang mensyaratkan harus adanya penyerahan jaminan kredit oleh pemohon kredit. Kredit yang diberikan oleh suatu lembaga keuangan

---

<sup>1</sup>Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.1

yang didasarkan atas kepercayaan, sehingga pemberian pinjaman karena adanya kepercayaan. Hal ini berarti suatu lembaga keuangan akan memberikan kredit kalau benar-benar yakin bahwa si penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak.<sup>2</sup>

Pengertian kredit menurut pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan:<sup>3</sup>

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, maka pihak bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabah/debiturnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar dan sungguh-sungguh.<sup>4</sup>

Penggunaan kata kredit ini digunakan oleh bank yang menjalankan usahanya secara konvensional sedangkan bank yang menjalankan usahanya

---

<sup>2</sup>Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm.46

<sup>3</sup>Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

<sup>4</sup>Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan Edisi 2014*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2014), hlm.136

berdasarkan prinsip syariah menggunakan istilah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.<sup>5</sup>

Berdasarkan Pasal 1 Angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan:<sup>6</sup>

“Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

Salah satu bentuk pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah dalam bentuk pembiayaan murabahah yang biasa digunakan untuk usaha yang bersifat produktif maupun konsumtif. Hal ini diatur Pasal 1 Angka 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan:<sup>7</sup>

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

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati pihak penjual dan pembeli. Dalam kontrak

---

<sup>5</sup>Rahmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm.236

<sup>6</sup>Pasal 1 Angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

<sup>7</sup>Pasal 1 Angka 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

murabahah, penjual harus memberitahukan harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkatan keuntungan sebagai suatu tambahan.<sup>8</sup>

Pembiayaan murabahah merupakan transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungannya. Bank sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua belah pihak harus menyepakati/menyetujui harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati, tidak dapat diubah selama berlakunya akad. Dalam prakteknya murabahah lazimnya digunakan dengan cara pembayaran cicilan. Dalam hal ini barang diserahkan setelah akad, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.<sup>9</sup>

Dengan menggunakan fasilitas pembiayaan murabahah, bank dapat membiayai nasabahnya untuk keperluan modal kerja atau pembiayaan perdagangan. Adapun rincian tujuan pembiayaan murabahah, antara lain:<sup>10</sup>

1. Bank dapat membiayai keperluan modal kerja nasabahnya untuk membeli.
2. Bank dapat pula membiayai penjualan barang atau jasa yang dilakukan oleh nasabahnya. Termasuk di dalamnya biaya produksi barang, baik untuk pasar domestik maupun ekspor.
3. Nasabah dapat pula meminta bank untuk membiayai stok dan persediaan mereka. Keperluan pembiayaan mereka ditentukan pada besarnya stok dan persediaannya. Pembiayaan juga meliputi biaya bahan mentah, tenaga kerja dan *overhead*.
4. Dalam hal ini dimana nasabah perlu mengimpor bahan mentah, barang setengah jadi, suku cadang dan penggantian dari luar negeri menggunakan *letter of credit*, bank dapat membiayai permintaan akan *letter of credit* dengan menggunakan prinsip murabahah.
5. Nasabah yang telah mendapatkan kontrak, baik kontrak kerja maupun kontrak pemasukan barang, dapat pula meminta pembiayaan dari bank.

---

<sup>8</sup>Zainuddin Ali, *Op.cit*, hlm.41

<sup>9</sup>Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung, PT.Citra Adyta Bakti, 2005), hlm.142

<sup>10</sup>*Ibid*, hlm.142-143

Bank dapat membiayai keperluan ini dengan prinsip murabahah dan untuk itu bank dapat meminta surat perintah kerja dari nasabah yang bersangkutan.

Pembiayaan murabahah juga diberikan oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Pekanbaru. Awalnya PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Pekanbaru berdiri dalam bentuk PT. Permodalan Nasional Madani (Persero). PT Permodalan Nasional Madani (Persero) atau PNM, didirikan untuk memberikan solusi strategis oleh pemerintah kepada masyarakat untuk meningkatkan kesejahteraan dan pemerataan ekonomi melalui pengembangan akses permodalan dan program peningkatan kapasitas bagi para pelaku Usaha Mikro Kecil, Menengah, dan Koperasi (UMKMK).<sup>11</sup> Pemerintah mendirikan PNM melalui Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1999 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) dalam rangka Pengembangan Koperasi, Usaha Kecil Dan Menengah, tanggal 29 Mei 1999 yang kemudian disahkan oleh peraturan Menteri Kehakiman RI No C-11.609.HT.01.TH.99 tanggal 23 Juni 1999.<sup>12</sup> Pendirian PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) kemudian dikukuhkan lewat SK Menteri Keuangan RI No 487/KMK.017/1999, tanggal 13 Oktober 1999, yang menunjuk PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) sebagai BUMN Koordinator Penyalur Kredit Program eks Kredit Likuiditas Bank Indonesia (KLBI).<sup>13</sup>

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1999 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia untuk Pendirian Perusahaan

---

<sup>11</sup>[Http://www.pnm.co.id](http://www.pnm.co.id), diakses pada tanggal 27 Desember 2018

<sup>12</sup>*Ibid.*

<sup>13</sup>*Ibid.*

Perseroan (Persero) dalam rangka Pengembangan Koperasi, Usaha Kecil Dan Menengah, menyatakan:

“Negara Republik Indonesia melakukan penyertaan modal untuk pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) dalam rangka pengembangan koperasi, usaha kecil dan menengah dengan nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT Permodalan Nasional Madani, yang selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut PT Pemodal Nasional Madani”

PNM menyediakan modal yang dibutuhkan oleh Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) untuk mengembangkan usahanya dan menjadi *role model* pembiayaan UMK yang berbasis lokal. Maksud dan tujuan PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) diatur pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1999 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) dalam rangka Pengembangan Koperasi, Usaha Kecil Dan Menengah, menyatakan:

Maksud dan tujuan PT Pemodal Nasional Madani sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah untuk menyelenggarakan:

- a. Jasa pembiayaan termasuk kredit program dan jasa manajemen untuk pengembangan koperasi, usaha kecil dan menengah; dan
- b. Kegiatan usaha lainnya guna menunjang pelaksanaan kegiatan huruf a diatas.<sup>14</sup>

Sebelumnya Permodalan Nasional Madani (PNM) menyalurkan pembiayaan ke UMKMK secara tidak langsung atau melalui bank-bank maupun BPR/S, kemudian melakukan perubahan sebagai berikut:

1. Pada tahun 2008, Permodalan Nasional Madani (PNM) melakukan transformasi bisnis berupa penyaluran pembiayaan secara langsung ke UMKMK dengan mendirikan ULaMM (Unit Layanan Modal Mikro).

---

<sup>14</sup>Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1999 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) dalam rangka Pengembangan Koperasi, Usaha Kecil Dan Menengah

2. Pada tahun 2009, Permodalan Nasional Madani (PNM) mendiversifikasi sumber pendanaannya melalui kerjasama dengan pihak ketiga yaitu perbankan dan pasar modal dan mampu memperoleh kepercayaan. Hal ini sekaligus juga membuktikan bahwa dalam menjalankan fungsi utamanya sebagai penggerak sektor UMKMK, Permodalan Nasional Madani (PNM) menerapkan prinsip-prinsip akuntabilitas dan *best practices* dari sebuah perseroan terbatas yang memiliki komitmen nyata untuk mencapai kemandirian dan martabat yang lebih baik bagi bangsa. Untuk mengoptimalkan tugas pengembangan UMKMK, Permodalan Nasional Madani (PNM) memperluas sumber pendanaan.

3. Tahun 2012 Permodalan Nasional Madani (PNM) juga berhasil memperoleh pendanaan dari pasar modal melalui penerbitan obligasi.<sup>15</sup>

PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) atau PNM juga memperluas jaringan layanannya di Provinsi Riau. Hal ini dipicu karna masih besarnya potensi sektor UMKMK di Pekanbaru. Saat ini PT. Permodalan Nasional Madani (PNM) Cabang Pekanbaru baru membuka 1 unit UlaMM (Unit Layanan Modal Mikro).

Dalam menjalankan fungsi sebagai lembaga intermesiasi PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru mensyaratkan adanya jaminan kepada nasabah yang ingin mendapatkan pembiayaan, meskipun aturan mengenai adanya jaminan dalam Pasal 23 Undang-Undang Perbankan Syariah tidak disebutkan secara jelas, namun dalam pelaksanaannya adanya jaminan bertujuan

---

<sup>15</sup>*Ibid.*

untuk menjalankan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Regulation*) serta menjamin kelangsungan hidup dan kesehatan bank tetap terjaga.<sup>16</sup>

Dalam pemberian pembiayaan murabahah, PT. PNM mensyaratkan harus adanya jaminan. Jaminan dimaksudkan untuk memperoleh fasilitas pembiayaan bagi nasabah dan kepastian hukum bagi bank.

Kepastian hukum ini diartikan bahwa barang jaminan setiap waktu bisa dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima pembiayaan.<sup>17</sup> Kegunaan jaminan adalah sebagai berikut:

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaan, dapat dicegah untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. Memberi dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan persyaratan yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin oleh bank.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup>Perry Warjiyo, *Bank Indonesia Sebagai Sebuah Pengantar*, (Jakarta: PPSK BI, 2004), hlm.145

<sup>17</sup>Salim H.S, *Perkembang Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2004), hlm.28

<sup>18</sup>Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm.88

Jaminan tersebut dapat berupa benda tetap/tidak bergerak. Jaminan terhadap tanah ini diikat dengan hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menentukan:<sup>19</sup>

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”

UUHT sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dengan tangan siapapun objek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>20</sup>

Pembiayaan yang diberikan PT. PNM Pekanbaru mensyaratkan adanya jaminan berupa hak atas tanah, pengikatan jaminan harus dituangkan dalam akta

---

<sup>19</sup>Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

<sup>20</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.410

otentik. Hal ini disebabkan pengikatan jaminan atas tanah, dimana setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan suatu hak baru atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat berdasarkan peraturan menteri Agraria. Dalam hal pemberian pembiayaan yang didasari perjanjian pembiayaan murabahah, maka perjanjian pembiayaan ini perlu mendapat perhatian dari bank maupun oleh nasabah, karena perjanjian pembiayaan mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian maupun pengelolaann pembiayaan itu sendiri.

Pembiayaan murabahah yang diberikan oleh PT. PNM Pekanbaru mempunyai jangka waktu yang berbeda-beda, yaitu 1 (satu), 2 (dua) dan 3 (tiga) tahun. Jangka waktu ini tergantung keinginan dari nasabah dan analisa pihak PT. PNM Pekanbaru atas kemampuan membayar dari nasabah. PT. Permodalan Nasional Madani (persero) UlaMM Pekanbaru mensyaratkan adanya jaminan yang diikat dengan hak tanggungan agar mendapatkan pembiayaan (uang), maka debitur harus memenuhi syarat yang ditentukan oleh PT. Permodalan Nasional Madani (persero) UlaMM Pekanbaru. Adapun syarat yang dibutuhkan untuk mengajukan permohonan Pembiayaan murabahah PT. Permodalan Nasional Madani (persero) UlaMM Syariah Pekanbaru, adalah:

1. Foto copy KTP pemohon (suami dan isteri)
2. Foto copy Kartu Keluarga (KK)
3. Foto copy Buku nikah.
4. Surat keterangan usaha dari Lurah setempat
5. Foto copy Buku Tabungan.
6. Foto copy Sertifikat.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini akan didaftar pada BPN kota Pekanbaru untuk

menerbitkan SHT (sertifikat Hak Tanggungan). Dengan didaftarkan pada BPN Kota Pekanbaru, maka ada ketentuan biaya yang diatur dalam Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan Nilai Hak Tanggungan:

NO	JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK	SATUAN	TARIF
1	Sampai dengan Rp250.000.000,00	per bidang	Rp 50.000,00
2	Di atas Rp250 juta sampai dengan Rp1 Milyar	per bidang	Rp 200.000,00
3	Di atas Rp1 Milyar sampai dengan Rp10 Milyar	per bidang	Rp 2.500.000,00
4	Di atas Rp10 Milyar sampai dengan Rp1 Trilyun	per bidang	Rp 25.000.000,00
5	Di atas Rp1 Trilyun	per bidang	Rp 50.000.000,00

Untuk mengatasi pembiayaan bermasalah kreditur memberikan beberapa pilihan penyelesaian yaitu secara negosiasi dan litigasi. Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yaitu dapat dipersamakan dengan putusan pengadilan, jika kemudian hari kredit yang dicairkan tersebut bermasalah hingga akhirnya macet maka bank dapat mengeksekusi jaminan yang telah dibebani hak tanggungan tersebut. Pasal 9 UUHT, menyatakan:”Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang dan yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata”.

Jenis eksekusi telah dikenal dengan nama *parate eksekusi*, artinya eksekusi langsung. Eksekusi ini dapat terjadi apabila bank menjual barang-barang tertentu milik nasabah tanpa *titel eksekutorial*. Hal ini diatur dalam Pasal 1155 KUH Perdata, menyatakan :<sup>21</sup>

“Apabila oleh para pihak tidak telah diperjanjikan lain, maka si berpitutang adalah berhak jika si berutang atau si pemberi gadai bercidera janji, setelah tenggang waktu yang ditentukan lampau, atau jika tidak telah ditentukan suatu tenggang waktu, setelah dilakukannya suatu peringatan untuk membayar, menyuruh menjual barang gadainya dimuka umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat serta atas syarat-syarat yang lazim berlaku, dengan maksud untuk mengambil jumlah piutangnya, beserta bunga dan biaya dari pendapatan penjualan tersebut. jika barang gadainya terdiri atas barang-barang perdagangan atau efek-efek yang dapat diperdagangkan di pasar atau di bursa, maka penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut, asal dengan perantaraan dua orang makelar yang ahli dalam perdagangan barang-barang itu”

Pelaksanaan eksekusi untuk lembaga pembiayaan syariah atau konvensional sama halnya dengan syariah karena atas objek jaminan berupa tanah akan diikat dengan hak tanggungan dan akan mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, menyatakan:<sup>22</sup>

- 1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
  - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. *titel eksekutorial* yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),

---

<sup>21</sup>Pasal 1155 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>22</sup>Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

- c. obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Pembiayaan murabahah yang diberikan oleh PT. PNM Pekanbaru ini kepada nasabahnya tidak semua nasabah bisa membayar sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan/diperjanjikan dan disetujui oleh kedua belah pihak. Adanya nasabah yang lewat waktu dan ada yang tidak sanggup lagi untuk membayar angsuran setiap bulannya. Adapun faktor penyebab nasabah lalai atau tidak sanggup melakukan pembayaran angsuran, dimana usaha yang dijalankan debitur mengalami permasalahan atau tidak mempunya mengelola usaha sehingga perusahaan bangkrut/rugi. Untuk nasabah yang telah lewat waktu dari apa yang telah diperjanjikan maka pihak PT. PNM Pekanbaru ini akan memberikan peringatan secara tertulis (SP 1, SP 2 dan SP 3).

Jika dilihat lebih jauh, konsep hak tanggungan pada lembaga pembiayaan syariah atau perbankan syariah merupakan penerapan dari konsep *Rahn Tasjili* sebagai pengikatan jaminan. Sebagaimana telah disebutkan dalam fatwa MUI No

68.DSN- MUI/III 2008, tentang *Rahn Tasjili* yang menyatakan bahwa “*rahn tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang di mana barang jaminan tetap berada dalam penguasaan pemilik barang atau nasabah (*rahin*), namun bukti kepemilikannya diserahkan kepada pemberi hutang (*murtahin*).<sup>23</sup>

Konsep *Rahn Tasjili* adalah konsep yang hampir sama dengan konsep hak tanggungan, di mana menjadikan bukti kepemilikan sebagai objek jaminan atas fasilitas yang telah diterima. Namun, dalam fatwa tersebut tidak menyebutkan secara jelas terkait proses pelaksanaan dan penyelesaian jaminan. Hal ini sangat berbahaya bagi pihak bank maupun pihak nasabah, mengingat jaminan merupakan tolak ukur yang di gunakan oleh bank dalam memberikan fasilitas kepada pihak nasabah.

Apabila terjadi wanprestasi oleh nasabah maka bank mempunyai hak untuk mengeksekusi objek jaminan. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 20 UUHT bahwasanya bank mempunyai hak untuk mengeksekusi objek jaminan melalui balai lelang umum dengan tata cara yang telah ditentukan dalam undang-undang untuk pelunasan hutang.<sup>24</sup>

Salah satu proses eksekusi hak tanggungan yang dirasa sangat merugikan nasabah adalah proses pelelangan hak tanggungan melalui balai lelang, meskipun secara undang-undang pelaksanaan pelelangan hak tanggungan merupakan salah satu proses penyelesaian berdasarkan putusan pengadilan, namun dalam pelaksanaannya proses pelelangan hak tanggungan dirasa sangatlah merugikan nasabah di mana dalam proses tersebut penentuan harga jual tanah ditentukan oleh

---

<sup>23</sup>Fatwa DSN No 68/DSN-MUI/III2008 Tentang Rahn Tasjili

<sup>24</sup>Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, (Jakarta: kencana, 2008), hlm.247

pihak bank dengan harga murah jauh dari harga pasar sehingga sangat merugikan nasabah.

Konsep tersebut menjadi pertimbangan besar bagi PT. Permodalan Nasional Madani karena sangat bertentangan dengan prinsip syariah yang harus diterapkan, di mana dalam melakukan tugasnya menerapkan prinsip syariah. Hal ini sangat bertentangan dengan syariah Islam yang tidak menghendaki adanya suatu kegiatan yang merugikan salah satu pihak. Islam menghendaki adanya kemaslahatan dalam menentukan suatu hukum ataupun peristiwa, sehingga tidak akan ada pihak yang merasa dirugikan.

Pelaksanaan eksekusi dilakukan setelah nasabah menunggak sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari dan telah diberikan SP 1, SP 2 dan SP 3. Penerapan upaya pelunasan atas jaminan diupayakan secara bawah tangan, bertujuan untuk mendapatkan harga yang lebih mahal dan agar nasabah tidak rugi jadi dijual di bawah tangan dimana penjualnya bisa dari nasabah atau PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru. Bila eksekusi secara bawah tangan tidak tercapai, maka eksekusi dilakukan melalui prosedur hukum yang berlaku. Dalam pelaksanaan eksekusi atau upaya untuk melakukan pelunasan tersebut, terdapat adanya kendala atau permasalahan yang biasanya terjadi dilapangan yang mana hal tersebut harus dihadapi oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero).<sup>25</sup> Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik menulis judul tentang **“Upaya Pelunasan Atas Akad Pembiayaan Murabahah**

---

<sup>25</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Arsyad pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru., tanggal 15 Januari 2019

**Pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) ULaMM Syariah Pekanbaru”.**

**B. Perumusan Masalah**

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

1. Apakah upaya pelunasan atas Akad Pembiayaan Murabahah pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) ULaMM Syariah Pekanbaru sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah?
2. Apa saja kendala dan bagaimana cara mengatasi kendala dalam upaya pelunasan atas Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) ULaMM Syariah Pekanbaru?

**C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang dilakukan penulis, sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana upaya pelunasan atas Akad Pembiayaan Murabahah pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) ULaMM Syariah Pekanbaru sudah sesuai aturan yang berlaku.
2. Untuk mengetahui kendala dan cara mengatasi kendala dalam upaya pelunasan atas Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) ULaMM Syariah Pekanbaru.

**D. Orisinalitas Penelitian**

Sebelum memulai penulisan ini penulis terlebih dahulu melakukan penelitian mengenai belum pernah dilakukan oleh pihak lain untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana, Magister, dan/atau Doktor) baik pada Universitas Islam

Indonesia maupun pada Perguruan Tinggi lainnya, jika ada tulisan yang sama dengan yang ditulis oleh penulis sehingga diharapkan tulisan ini sebagai pelengkap dari tulisan yang sudah ada sebelumnya, yaitu:

1. Tesis yang disusun oleh Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmalah, dengan judul “Analisis Yuridis Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perspektif Bisnis Syariah”, Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, tahun 2014.
2. Tesis yang disusun oleh Andi Cahyono, dengan judul Aplikasi Fatwa Dsn-Mui Tentang Murabahah Terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah Pada Lembaga Keuangan Mikro Syariah Di Surakarta Periode, Tahun 2010, Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga.
3. Tesis yang disusun Rika Amrita Desi, dengan judul “Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Pemberian Kredit Pada Bank Nagari Cabang Padang Panjang” tahun 2008 , Program studi Fakultas Hukum Universitas Andalas.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian yang dilakukan penulis, sebagai berikut:

1. Secara Teoritis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai informasi awal bagi peneliti lain yang akan mengadakan penelitian sejenis, serta memberikan sumbangan pemikiran dalam usaha mengembangkan ilmu pengetahuan akad pembiayaan murabahah, eksekusi hak tanggungan.

2. Secara Praktis.

Sebagai bahan masukan dan bermanfaat bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada akad pembiayaan murabahah.

## F. Landasan Teoritis

### a. Hukum Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya.<sup>26</sup> Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Agunan adalah:<sup>27</sup>

“Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah”

Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari lembaga pembiayaan/bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada lembaga pembiayaan/bank. Unsur-unsur agunan, yaitu:

- a) Jaminan tambahan;
- b) Diserahkan oleh debitur kepada bank;
- c) Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

---

<sup>26</sup>Bahsan, *Op.Cit*, hlm.60

<sup>27</sup>Pasal 1 Angka 23 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Dalam suatu perjanjian kredit lembaga pembiayaan/bank yang terjadi kreditur akan meminta jaminan, sebab kreditur sebagai pihak yang meminjamkan uang menghendaki uang pinjaman tersebut terjamin. Kesiediaan pemohon untuk menyediakan jaminan merupakan syarat mutlak yang harus disediakan apabila seseorang pemohon mengajukan permohonan kredit kepada lembaga pembiayaan/bank karena hal tersebut berkaitan dengan prinsip kehati-hatian lembaga pembiayaan/bank.

Keterkaitan antara pemberian jaminan dengan prinsip kehati-hatian dikarenakan dalam menjalankan usaha perkreditan mengandung banyak resiko karena dana yang ada berasal dari masyarakat dengan memperhatikan fungsi utama lembaga pembiayaan/bank sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, maka lembaga pembiayaan/bank harus memperhatikan atas perkreditan yang sehat. Pasal 8 UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa:<sup>28</sup>

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum Wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah Debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Menurut penulis kalimat “kemampuan kesanggupan debitur” menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan pemberian kredit peranan jaminan sangat penting karena jaminan pemberian kredit merupakan faktor penting dalam rangka mengurangi resiko kredit. Dalam penjelasan pasal tersebut dinyatakan bahwa:

---

<sup>28</sup>Pasal 8 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

“Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitur.”.

Jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Memberikan suatu barang dalam jaminan, berarti melepaskan sebagian kekuasaannya atas barang itu. Pada dasarnya yang harus dilepaskan itu adalah kekuasaan untuk memindahkan hak milik atas barang itu dengan cara apapun juga (menjual, menukar, menghibahkan).<sup>29</sup> Menurut penulis batasan tersebut merupakan batasan untuk jaminan yang bersifat kebendaan (*zekelijke rechten*), berbeda dengan jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheid*) yang tidak mempunyai sifat sebagai hak kebendaan.

Jaminan disamping dimaksudkan sebagai keamanan modal sekaligus diperlukan untuk kepastian hukum untuk PT. PNM, karena apabila debitur wanprestasi maka barang jaminan dapat segera dilelang agar hasil pelelangan tersebut dapat dimanfaatkan lebih oleh pihak PT. PNM.

## b. Teori Akad

### 1) Pengertian Akad

---

<sup>29</sup>R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989), hlm.17

Secara Etimologi, akad merupakan ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dua segi. Pengertian akad dalam arti khusus adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab kabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.

Pengertian akad juga terdapat dalam Pasal 20 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Menurut KHES, akad adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih dalam melakukan perbuatan hukum tertentu.

Menurut Syamsul Anwar akad adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.<sup>30</sup> Pengertian akad ini mengandung unsur sebagai berikut:<sup>31</sup>

- a) Adanya ikatan atau perjanjian (kesepakatan) baik tertulis maupun perkataan
- b) Adanya objek (barang atau sesuatu yang ditransaksikan)
- c) Adanya kesesuaian antara pihak yang melakukan akad
- d) Adanya Subjek (Pelaku), baik dua orang ataupun beberapa orang (pihak pertama dan pihak kedua)
- e) Adanya Batasan (nilai-nilai syariah)

Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain,

---

<sup>30</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.68

<sup>31</sup>Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm.113

disamping itu, akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak dari satu pihak dan kabul yang menyatakan kehendak dari pihak lain.

## 2) Syarat Sahnya Perjanjian (Akad)

Untuk sahnya suatu akad harus memenuhi hukum akad yang merupakan unsur asasi dari akad, rukun akad adalah:<sup>32</sup>

- a) Al-Aqid atau pelaksana akad, yaitu biasanya dua orang yang berakad.
- b) Shighat atau perbuatan yang menunjukkan terjadi akad berupa ijab dan qabul. Dalam akad jual beli adalah ucapan yang diucapkan oleh penjual, sedangkan qabul adalah ucapan setuju dan rela yang berasal dari pembeli.
- c) Al-Ma'qud alaih atau obyek (benda atau manfaat) dari akad.<sup>33</sup>

Apabila suatu akad sudah memenuhi rukun yang tiga ini, maka ia sudah dapat dikatakan sebagai akad karena substansi akad sudah ada, namun akad tersebut baru akan dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dari akad tersebut.

### c. Teori Perlindungan Hukum, Kepastian Hukum dan Efektifitas

Hukum berfungsi untuk memberikan perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Perlindungan hukum dalam

---

<sup>32</sup>Hirsanuddin, *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: Genta press, 2008) hlm.7

<sup>33</sup>Kitab Wahbah Al-Zuhaily, 1989:218 yang dimuat dalam buku Hirsanuddin.

penulisan ini adalah perlidungan hukum bagi PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Syariah Pekanbaru, dimana apabila nasabah tidak melakukan pembayaran utang pada jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian pembiayaan murabahah maka akan di berikan pemberitahuan secara lisan dan tertulis, diselesaikan secara musyawarah, jika tidak bisa juga nasabah melakukan pembayaran maka akan diselesaikan melalui pengadilan dan dilelang barang jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum. Dalam mencapai tujuan itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perseorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang yang mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.<sup>34</sup> Adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa adanya kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum.<sup>35</sup>

Menurut Peter Mahmud Marzuki, Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu Pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu

---

<sup>34</sup>Salim, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum* ,(Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm.45.

<sup>35</sup>*Hubungan dan Tujuan Hukum, Kepastian Hukum, Kemanfaatan dan Keadilan*, <http://rasjuddin.blogspot.com>, diakses tanggal 3 Januari 2019

individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hukum lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>36</sup>

Dalam penulisan ini kepastian hukum dapat dilihat dengan telah ditandatangani akad pembiayaan murabahah maka didalamnya telah memuat subjek hukum, objek hukum, hak dan kewajiban para pihak, sanksi apabila para pihak melakukan wanprestasi, domisili hukum. Dengan telah diaturnya sanksi dan domisili hukum maka apabila ada para pihak yang melakukan wanprestasi maka akan mendapatkan sanksi dan akan diselesaikan pada pengadilan yang telah diatur dalam akad pembiayaan murabahah.

Efektivitas hukum dalam tindakan atau realita hukum dapat diketahui apabila seseorang menyatakan bahwa suatu kaidah hukum berhasil atau gagal mencapai tujuannya, maka hal itu biasanya diketahui apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu sehingga sesuai dengan tujuannya atau tidak. Menurut Soejono Soekanto, Efektif suatu hukum tergantung 5 (lima) faktor sebagai berikut:<sup>37</sup>

1. Faktor dari hukumnya sendiri (undang-undang)
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang menerapkan hukum atau menegakkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas dalam penegakan hukum
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan .

---

<sup>36</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm.158

<sup>37</sup>Soejono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm.16

5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang dirasakan dalam karsa manusia dalam pergaulan hidup,

Kelima faktor tersebut saling berkaitan erat dalam penegakan hukum dan tolak ukur dalam efektifitas penegakan hukum.

#### **G. Metode Penelitian.**

Metode penelitian merupakan kegiatan guna memperoleh data yang sebenarnya dan dapat dipertanggungjawabkan dengan cara menguraikan kegiatan pengumpulan dan analisa data secara rinci. Di sisi lain penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau lebih gejala hukum, dengan jalan menganalisis dan melakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk selanjutnya mengusahakan jalan keluar atas permasalahan yang ada.<sup>38</sup>

Untuk memperoleh kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya, penelitian harus menggunakan suatu metode penelitian yang tepat dan sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai sebelumnya. Metodologi pada hakikatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seorang mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.<sup>39</sup>

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

---

<sup>38</sup>Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2008), hlm.43

<sup>39</sup>*Ibid.*

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini *yuridis empiris*. Metode penelitian yuridis empiris merupakan cara prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan, artinya metode pendekatan yuridis empiris adalah mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dan menghubungkannya dengan kenyataan dalam upaya pelunasan atas akad pembiayaan murabahah pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru.

## 2. Jenis Pendekatan

Pendekatan adalah sudut pandang yang digunakan peneliti dalam memahami dan mendekati obyek penelitian. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Undang-Undang (*Statue Approach*), yaitu pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum atau perundang-undangan yang berlaku yang didasarkan pada pendekatan perundang-undangan khususnya KUHPerdara dan Undang-Undang Hak Tanggungan. Penelitian ini merupakan penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa permasalahan dalam mengenai upaya pelunasan atas akad pembiayaan murabahah pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru.

## 3. Data Penelitian dan Bahan Hukum.<sup>40</sup>

Data – data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah :

---

<sup>40</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.143-146

a. Data primer yaitu data yang langsung diperoleh dari lapangan dengan mengadakan penelitian pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru.

b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang berupa :

1) Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi setiap individu atau masyarakat yang berasal dari peraturan perundang-undangan, meliputi :

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

c) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1999 tentang Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia untuk Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) dalam rangka Pengembangan Koperasi, Usaha Kecil Dan Menengah.

2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang berkaitan erat dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa, memahami dan menjelaskan bahan hukum primer misalnya: buku-buku, jurnal, hasil seminar maupun teori-teori perjanjian pembiayaan murabahah dan eksekusi hak tanggungan.

3) Bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang dapat memberikan informasi, petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer misalnya penggunaan kamus-kamus hukum.

#### 4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data.<sup>41</sup>

##### 1) Teknik Pengumpulan Data

a. Studi dokumen atau bahan kepustakaan adalah memperoleh data dengan mencari dan mempelajari buku-buku dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tulisan perjanjian pembiayaan murabahah dan eksekusi hak tanggungan.

b. Wawancara atau *interview* adalah dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti oleh penulis kepada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru.

Teknik wawancara yang penulis gunakan, wawancara tidak terstruktur yaitu wawancara yang bebas dimana peneliti menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang ditanyakan.

##### 2) Pengolahan Data.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup>Sugiono, *Metode Penelitian Bisnis*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm.24

<sup>42</sup>Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2004), hlm.95.

Pengolahan data yang dilakukan penulis dengan *editing*. *Editing* adalah proses penelitian kembali terhadap catatan, berkas-berkas, informasi yang dikumpulkan oleh penulis, agar dapat meningkatkan mutu kehandalan data yang hendak dianalisis.

#### 5. Analisis Data

Dalam penulisan karya tulis ini penulis lakukan penganalisaan data dilakukan secara kualitatif. Analisa kualitatif adalah suatu analisa data yang dilakukan dengan cara menjelaskan data-data berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pendapat para ahli dan pengetahuan dari penulis sendiri. Bahan hukum yang diperoleh akan diurutkan dan dikelompokkan kemudian dianalisis sehingga dapat dideskripsikan atau digambarkan bagaimana mengenai upaya pelunasan atas akad pembiayaan Murabahah pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru dan mengetahui apa saja kendala dalam hal tersebut.