

BAB III

PEMBAHASAN

A. Upaya Pelunasan atas Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Syariah Pekanbaru Sesuai Dengan Prinsip-prinsip Syariah

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pihak pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Perbankan adalah suatu lembaga yang di dalamnya terdapat tiga pokok kegiatan, yakni *funding* (penghimpunan dana), *landing* (penyaluran dana), dan Jasa. Ketiga kegiatan pokok diatas haruslah seimbang agar tidak terjadi ketimpangan dalam operasional bank itu sendiri. Jika *Funding* lebih banyak dibanding *landing* maka yang terjadi adalah kelebihan dana (*surplus*) dan begitu sebaliknya jika *landing* lebih besar dibanding *funding* maka yang terjadi adalah kekurangan dana (*defisit*). Lembaga keuangan yang menyalurkan dana dan menghimpun dana terdiri dari :

1. Lembaga keuangan bank.

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan ekonomi suatu negara. Bank sebagai tempat pengumpulan

dana dari pihak kelebihan dana (*surplus of fund*) kepada pihak yang kekurangan dana. Dalam prinsip ilmu manajemen modern, bank merupakan suatu badan usaha yang dianggap sukses dalam konselerasi perekonomian dan perdagangan. Bank adalah badan usaha yang secara optimal dapat memanfaatkan dana permodalan dari sumber dana ekstern.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), menyatakan :

“Bank sesuai dengan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

2. Lembaga keuangan non bank.

Lembaga keuangan adalah suatu badan yang melalui kegiatannya di bidang keuangan dapat menarik atau menyalurkan [uang](#) kepada masyarakat. Lembaga keuangan yang paling utama adalah bank. Selain bank, ada juga lembaga keuangan bukan bank. Lembaga keuangan bukan bank (LKBB) adalah badan usaha yang melakukan kegiatan dalam bidang keuangan yang secara langsung atau tidak langsung menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat.

Menurut Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. KEP-38/MK/IV/1972, lembaga keuangan bukan bank (LKBB) adalah semua lembaga (badan) yang melakukan kegiatan dalam bidang keuangan yang secara langsung atau tidak langsung menghimpun dana dengan cara mengeluarkan

surat-surat berharga, kemudian menyalurkan kepada masyarakat terutama untuk membiayai investasi perusahaan-perusahaan.

Salah satu dari ketiga kegiatan pokok perbankan yakni *landing* (penyaluran dana) atau dalam Perbankan Syariah dikenal dengan istilah Pembiayaan. Pembiayaan dalam Perbankan Syariah sangatlah beragam, pembiayaan yang sudah tidak asing lagi di telinga masyarakat serta banyak digunakan pada Perbankan Syariah di Indonesia adalah Pembiayaan Murabahah. Pembiayaan Murabahah merupakan pembiayaan yang menggunakan akad *Al-Ba'i* (Jual Beli), yakni Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, barang diserahkan segera dan pembayaran dilakukan secara tangguh.¹

Berdasarkan Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah telah merumuskan maksud dari “Akad”, bahwa “Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah”. Berdasarkan rumusan tentang Akad tersebut, jelaslah bahwa Akad memuat sejumlah hak dan kewajiban bagi para pihak, yakni pihak Bank Syariah dan pihak nasabah selaku pemohon Akad Pembiayaan Murabahah.

Kata akad ini digunakan dalam pembiayaan berdasarkan prinsip syariah oleh bank syariaah atau unit usaha syariah yang merupakan kesepakatan tertulis antara para pihak dalam akad tersebut yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak serta menimbulkan akibat hukum antara kedua belah pihak. Ada

¹ Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm.75

juga pihak perbankan yang menggunakan kata-kata perjanjian yang merupakan kesepakatan antara para pihak dalam perjanjian dan mengikat para pihak dalam perjanjian, mengatur hak dan kewajiban. Perjanjian ini digunakan oleh bank konvensional atau unit usaha konvensional.

Pembiayaan merupakan sumber utama pendapatan pada Perbankan Syariah, kemampuan melempar dana dalam bentuk pembiayaan ini akan mempengaruhi *performance* dari bank syariah tersebut. Jaminan yang digunakan dalam pembiayaan Murabahah ditujukan agar nasabah melakukan pembayaran secara tertib sesuai dengan jadwal. Hubungan para pihak yang tertuang dalam bentuk Akad Pembiayaan Murabahah tersebut adalah suatu hubungan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum tertentu. Bank Syariah dengan menyalurkan dana kepada nasabahnya, tentu saja tidak menginginkan kerugian dari hubungan hukum tersebut, sebaliknya, pihak nasabah dapat mengambil manfaat dari dana yang dipinjam dari Bank Syariah untuk kepentingan usaha (bisnis), seperti perluasan pemasaran produk, peningkatan kualitas produk, pengadaan peralatan modal kerja, dan lain-lainnya.

Hubungan hukum antara para pihak dalam akad pembiayaan murabahah akan menimbulkan akibat hukum, maka jika salah satu pihak, khususnya nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya, yakni mengembalikan pinjaman sesuai waktu dan besaran jumlah yang diperjanjikan, tentunya dapat berakibat adanya tuntutan hukum dari pihak Bank Syariah/lembaga pembiayaan non bank syariah. Akad Pembiayaan Murabahah, yang sebenarnya merupakan bentuk jual beli, adalah suatu hal baru dalam perbankan oleh karena tidak dikenal dalam perbankan

konvensional. *Bai al-Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati dalam *Bai al-Murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu keuntungan sebagai tambahannya.²

Persyaratan dalam Akad Murabahah ini, ialah di antara para pihak disepakati bersama pula bagaimana bentuk harga jual barang atau objek Akad Murabahah, yakni sehubungan dengan apa yang disebutkan dengan ‘margin keuntungan’. Hal ini oleh karena Bank Syariah/ lembaga pembiayaan non bank syariah menentukan margin keuntungan sebagai bagian dari proses bisnis, mengingat dalam praktik Bank Syariah/ lembaga pembiayaan syariah dilarang keras memungut bunga bank.

Dalam pemberian pembiayaan yang dilakukan antar bank/ lembaga pembiayaan syariah dengan nasabah selalu diawali dengan permohonan nasabah yang bersangkutan. Bank/ lembaga pembiayaan non bank syariah menganggap permohonan layak diberikan agar dapat terlaksananya pencairan kredit haruslah diadakannya suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit untuk bank konvensional dan perjanjian pembiayaan untuk bank syariah.

Pembiayaan ini juga diberikan oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) Unit Layanan Modal Mikro (UlaMM) Pekanbaru. PT. PNM hanya memberikan pembiayaan dalam bentuk murabahah saja.³ PT. PNM didirikan sebagai bagian dari solusi strategis pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan

² Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm.101

³ Hasil wawancara dengan Bapak Arsyad pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru., tanggal 22 April 2019

dan pemerataan ekonomi masyarakat melalui pengembangan akses permodalan dan program peningkatan kapasitas bagi para pelaku Usaha Mikro, Kecil, Menengah, dan Koperasi (UMKMK) di kota Pekanbaru. PNM menyediakan permodalan yang dibutuhkan oleh Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) untuk mengembangkan usahanya dan menjadi *role model* pembiayaan UMK yang berbasis lokal.

PT Permodalan Nasional Madani (Persero) atau disingkat PNM adalah [Badan Usaha Milik Negara Indonesia](#) yang bergerak di bidang [jasa keuangan](#). Perusahaan ini didirikan pada tanggal [1 Juni 1999](#) dan bertujuan membantu pengembangan usaha mikro, [kecil, menengah](#), dan [koperasi](#). Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (BUMN), BUMN adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan.

Berdasarkan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, BUMN terdiri dari persero dan perum. BUMN persero didirikan oleh pemerintah melalui peraturan perundang-undangan, berbeda dengan badan usaha yang didirikan melalui perjanjian. Perusahaan perseroan (persero) berstatus badan hukum sejak pendiriannya. Berbeda dengan perusahaan swasta yang memperoleh status badan hukum setelah mendapat pengesahan dari pemerintah, persero tidak memerlukan pengesahan.⁴

⁴Janus Sidabalok, *Hukum Perusahaan Analisis terhadap Pengaturan Peran Perusahaan dalam Pembangunan Ekonomi Nasional di Indonesia*, (Medan: Nuansa Aulia, 2012), hlm.72

PNM ini didirikan dalam bentuk persero yang oleh pemerintah diatur 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 1999.⁵ 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).⁶

Berdasarkan 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, 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 Permodalan Nasional Madani”.

Adapun maksud dan tujuan PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) telah diatur dalam 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:

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

Maksud dan tujuan PT Pemodalan 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.

PT Permodalan Nasional Madani (Persero) atau PNM ini merupakan Lembaga keuangan nonbank milik negara yang dikhususkan bagi pemberdayaan usaha mikro kecil dan menengah (UMKM). Dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah PT.PNM UlaMM Syariah mensyaratkan jaminan baik benda bergerak maupun benda tetap. Salah satu contoh adalah tentang penerapan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara yang mengatur tentang kedudukan harta seorang yang berutang untuk menjamin utangnya. Pemberi kredit hendaknya sepenuhnya memahami ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara tersebut untuk mengamankan kepentingannya sebagai pihak yang berpiutang. Pasal 1131 KUH Perdata, menyatakan:

“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”.⁷

Ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara seharusnya dipatuhi pada waktu bank melakukan penilaian calon nasabah dan ketika melakukan penanganan kredit bermasalah debitur. Pada waktu melakukan penilaian calon debitur yang mengajukan permohonan kepadanya, bank seharusnya berdasarkan kepada

⁷ Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata dapat meyakini harta yang dimiliki oleh calon nasabah untuk menjamin pelunasan kredit di kemudian hari. Harta calon nasabah adalah semua hartanya yang berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, sepenuhnya merupakan jaminan atas kredit yang bersangkutan. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata tersebut, jaminan atas kredit yang diterima nasabah tidak terbatas pada harta nasabah yang telah dikuasai bank atau yang diikat melalui sesuatu lembaga jaminan. Semua harta nasabah adalah jaminan atas kredit yang diterimanya dari bank, dan dalam praktek perbankan mengenai harta debitur sebagaimana yang dimaksud oleh ketentuan KUHPerdata tersebut sering dicantumkan dengan ketentuan perjanjian kredit.⁸

Berdasarkan pengaturan perundang-undangan yang mengatur atau berkaitan dengan masing-masing barang yang ditetapkan sebagai objek jaminan kredit/pembiayaan akan dapat dinilai berbagai hal tertentu tentang barang yang bersangkutan. Objek jaminan yang diajukan berupa tanah oleh calon debitur terlebih dahulu dinilai berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Undang-undang ini mengatur antara lain mengenai berbagai hak atas tanah.

Beberapa hak atas tanah yang termasuk tanah yang sudah terdaftar sehingga mempunyai sertifikat adalah berupa tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai. Beberapa hak atas tanah yang termasuk sebagai tanah yang sudah terdaftar dan mempunyai jangka waktu penguasaan atas tanah oleh pemegang terbatas dengan jangka waktu penguasaan oleh pemegang

⁸ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung: Kaifa, 2012), hlm.63

ditetapkan secara terbatas, maka perlu pula dinilai berdasarkan ketentuan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Kemudian untuk tanah yang belum terdaftar yang kemudian diajukan sebagai objek jaminan kredit, maka perlu diteliti mengenai kemungkinan pendaftarannya dan dalam hal ini merujuk kepada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengaitan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur objek jaminan kredit/pembiayaan adalah untuk memperjelas jenisnya sehingga bank dapat mempertimbangkannya sesuai dengan kebijakannya tentang jenis-jenis objek jaminan kredit yang dapat diterimanya. Kejelasan jenis objek jaminan kredit antara lain diperlukan pula untuk kemungkinan dilakukannya pengikatan sesuai dengan lembaga jaminan yang berlaku. Objek jaminan yang dijadikan jaminan untuk memperoleh kredit/pembiayaan oleh pihak bank mengenai jenisnya, besar kredit, jangka waktu kredit itu juga diatur oleh kebijakan pihak lembaga pembiayaan non bank masing-masing. Seperti yang terjadi pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru, dimana yang dijadikan objek jaminan adalah tanah. Tanah merupakan objek jaminan tetap/tidak bergerak termasuk bangunan, tanaman yang ada di atas tanah tersebut dan tidak mudah dipindah-pindahkan. Tanah tersebut dibebani dengan hak tanggungan yang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Setelah UUHT keluar setiap debitur yang menjaminkan tanah dan/atau bangunannya kepada bank diwajibkan menandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak

Tanggung (APHT) yang akan dilanjutkan pendaftaran ke Kantor Pertanahan tempat tanah tersebut didaftarkan.⁹

Proses pembuatan akad Pembiayaan Murabahah PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru adalah :¹⁰

1. Calon debitur mengajukan permohonan dan melengkapi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru.

Syarat-syarat untuk mendapatkan pembiayaan pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru, sebagai berikut:

- a. Mengisi Formulir Pengajuan Pembiayaan
 - b. Identitas calon debitur dan pasangannya (KTP, Buku Nikah dan KK)
 - c. Jumlah pembiayaan yang dibutuhkan
 - d. Kegunaan pembiayaan.
 - e. Jangka waktu.
 - f. Slip gaji calon debitur.
 - g. Foto copy buku tabungan.
 - h. Foto copy sertifikat Hak Guna Bangunan, atau Sertifikat Hak Milik dilampiri dengan bukti pembayaran PBB terakhir
2. Kemudian marketing melakukan penilaian dengan analisis 5C (*character, capacity, capital, collateral, conditional*) terhadap calon nasabah. Prinsip pemberian pembiayaan dengan analisis 5C dapat dijelaskan sebagai berikut:¹¹

- a. *Character* (kepribadian, watak)

Adalah sifat atau watak seseorang dalam hal ini calon nasabah.

Tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan kepada PT. Permodalan

⁹ Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, (Jakarta: Mizan Pustaka, 2011), hal.40

¹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Arsyad pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru., tanggal 22 April 2019

¹¹ Hasil wawancara dengan Bapak Arsyad pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru., tanggal 22 April 2019

Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya. *Character* merupakan ukuran untuk menilai “kemauan” nasabah/anggota membayar pembiayaannya. Orang yang memiliki karakter baik akan berusaha untuk membayar pembiayaannya dengan berbagai cara.

b. *Capacity* (kemampuan)

Capacity untuk melihat kemampuan calon nasabah/anggota dalam membayar pembiayaan yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya dalam mencari laba. Sehingga pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan pembiayaan yang disalurkan.

c. *Capital* (modal)

Capital adalah modal usaha dari calon debitur harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur perusahaan calon nasabah. Hasil analisis neraca lajur akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidak sehatnya perusahaan. Jika terlihat baik maka bank dapat memberikan pembiayaan kepada pemohon bersangkutan, tetapi jika tidak maka pemohon tidak akan mendapatkan pembiayaan yang diinginkan.

d. *Colleteral* (jaminan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik yang dapat digunakan sebagai pengganti

pembayaran apabila peminjam tidak dapat meneruskan angsuran kepada bank. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan dapat dipergunakan secepat mungkin. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru dari resiko kerugian.

e. *Condition of Economic* (kondisi ekonomi)

Kondisi perekonomian pada umumnya dan bidang usaha pemohon kredit khususnya. Jika baik dan memiliki prospek yang baik maka permohonannya akan disetujui, sebaliknya jika kurang baik, permohonan pembiayaannya akan ditolak.

Setelah dilakukan penilaian 5C, apabila hasil penilaiannya layak maka pengajuan tersebut di ajukan kepada pimpinan untuk mendapat persetujuan dan apabila tidak layak maka akan di berikan SP3 (Surat Penolakan Pengajuan Pembiayaan)

3. Setelah pengajuan mendapatkan persetujuan dari pimpinan, kemudian pengajuan diserahkan ke bagian Admin Legal untuk pembuatan akad pembiayaan murabahah.
4. Tahap Pengikatan Objek Jaminan dengan Hak Tanggungan.

Setelah tahap pembuatan akad pembiayaan murabahah selesai, maka tahap selanjutnya akan dilakukan ikatan atas jaminan yang diserahkan. Di dalam proses pelaksanaan pembiayaan murabahah dengan jaminan Hak Tanggungan di PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru pihak pembuat atau pelaksanaannya adalah melalui Notaris rekanan PT. Permodalan

Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru. Pengikatan jaminan dengan menandatangani Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT).

5. Tahap Pendaftaran dan Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan Negara (BPN)¹²

Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selesai, maka seluruh berkas-berkas Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang diperlukan tersebut diserahkan/dikirim ke kantor Pertanahan Negara selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kemudian kantor Pertanahan Negara membuat buku Hak Tanggungan dengan mencatatnya dalam buku yang bersangkutan dan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan .

Adapun 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:

Tabel I

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

¹² Hasil wawancara dengan Bapak Arsyad pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru., tanggal 22 April 2019

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

Sumber : Lampiran Peraturan pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional

Dalam memberikan pembiayaan kepada debitur PT.PNM UlaMM Syariah ini terdiri dari jangka waktu dan nilai pinjaman yang diberikan kepada nasabah, sebagai berikut:¹³

1. Jangka waktunya.

Jangka waktu ini diberikan sesuai dengan keinginan dari nasabah dan analisa dari PT.PNM UlaMM Syariah mengenai kesanggupan debitur untuk membayar. Jangka waktunya 1 tahun, 2 tahun dan 3 tahun.

2. Nilai pinjaman.

Nilai pinjaman ini dari Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sampai dengan Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Nilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ini diberikan dengan syarat :

- a. Debitur yang mempunyai usaha
- b. Isrti yang mempunyai usaha

¹³ Hasil wawancara dengan Bapak Arsyad pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru., tanggal 22 April 2019

c. Anak (2 orang) yang mempunyai usaha.

Jadi untuk nilai pinjaman Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ini diberikan apabila nasabah, istri/pasangan dan anaknya mempunyai usaha yang bisa untuk membayar angsuran setiap bulannya.

Pembiayaan murabahah yang diberikan oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Syariah Pekanbaru ini kepada nasabahnya tidak semua nasabahnya membayar sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dan disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam kewajiban untuk membayar utang setiap bulannya, adanya nasabah yang lewat waktu dan adanya yang tidak sanggup lagi untuk membayar angsuran setiap bulannya.

Adapun faktor penyebab debitur lalai atau tidak sanggup melakukan pembayaran angsuran, adalah:¹⁴

1. Usaha yang dijalankan debitur mengalami permasalahan.

Modal yang diberikan kepada nasabah digunakan untuk menjalankan kegiatan usahanya, tetapi ditengah jalan mengalami kerugian sehingga terlambat membayar angsuran sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dan akhirnya tidak bisa membayar angsuran tersebut.

2. Kurang mampu mengelola usaha sehingga perusahaan rugi.

Dalam menjalankan suatu usaha harusnya benar-benar bisa mengelola perusahaan. Uang masuk harus disesuaikan dengan pengeluaran dan setiap bulannya harus disisihkan uang untuk angsuran dan biaya-biaya lain yang tidak terduga. Misalnya, naiknya harga barang-barang sebagai kebutuhan

¹⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Arsyad pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru., tanggal 22 April 2019

untuk menjalankan usahanya, disinilah diperlukan uang yang disisihkan untuk biaya tidak terduga.

Pelaksanaan eksekusi dilakukan setelah nasabah menunggak sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari dan telah diberikan SP 1, SP 2 dan SP 3. Adapun data nasabah yang menunggak pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru, sebagai berikut:

Tabel II
Data Nasabah PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru

Lama Tunggakan	Jumlah	Keterangan
0-15 Hari	10	<i>Soft collection</i>
16-30 Hari	8	<i>Soft collection</i>
31-60 Hari	10	<i>Hard collection</i>
61-90 Hari	9	<i>Hard collection</i>
91-180 Hari	2	<i>Hard collection</i>

Sumber : Data Primer yang diolah.

Berdasarkan tabel di atas yang dimaksud dengan *Soft collection* dan *Hard collection*, sebagai berikut:

1. *Soft collection* adalah pelaksanaan penagihan yang dilakukan secara persuasif kepada debitur yang sudah menunggak selama sekurang-kurangnya 1 (satu) hari sebanyak-banyaknya 30 (tiga puluh) hari, dimana pada tahapan ini termasuk dapat diberikan surat peringatan sesuai dengan ketentuan internal kepada debitur yang bersangkutan.

2. *Hard collection* adalah pelaksanaan penagihan dengan tindakan keras yang dilakukan kepada debitur yang sudah menunggak selama sekurang-kurangnya 31 (tiga puluh satu) hari dan sebanyak-banyaknya 180 (seratus delapan puluh) hari, dimana pada tahap ini dapat dilakukan tindakan dengan:

- a. Pemberian Surat Peringatan 1,2 dan internal dipastikan sudah disampaikan,
- b. Pemberian Surat Peringatan/somasi oleh eksternal (somasi rekanan pengacara atau lembaga hukum negara).
- c. Upaya jual agunan atau aset debitur lainnya secara suka rela untuk menyelesaikan kewajibannya.
- d. Pemasangan pengumuman aset merupakan jaminan pihak PNM terhadap agunan tanah dan/atau tanah dan bangunan.
- e. Bantuan penyelesaian dari pihak ketiga yang terkait dengan debitur (tokoh setempat, relasi, kolega dan keluarga).

Bagi nasabah yang telah lewat waktu dari apa yang telah diperjanjikan maka pihak PT. Permodalan Nasional Madani (persero) UlaMM Pekanbaru ini akan memberikan peringatan secara tertulis (SP 1, SP 2 dan SP 3) . Jika teguran ketiga (terakhir) kalinya juga tidak diindahkan beserta dengan pemanggilan kepada nasabah. Hal ini diatur dalam Pasal 3 Akad Pembiayaan Murabahah, sebagai berikut:¹⁵

1. Menyimpang dari ketentuan yang ditetapkan dalam Pasal-pasal di atas, nasabah dinyatakan Wanprestasi dan dinyatakan telah Jatuh Tempo apabila:
 - a. Nasabah tidak membayar angsuran pokok berikut margin keuntungan jual beli 3 (tiga) kali berturut turut,
 - b. Nasabah dinyatakan berada di bawah pengampunan, perwalian, pailit, meninggal dunia.
 - c. Kekayaan nasabah seluruhnya atau sebagian disita oleh orang lain.
 - d. Nasabah menurut pertimbangan Permodalan Nasional Madani (PNM) melanggar peraturan/ketentuan serta tidak memenuhi persyaratan

¹⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Arsyad pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru., tanggal 22 April 2019

sebagaimana tercantum dalam Perjanjian ini dan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3).

- e. Nasabah lalai memenuhi kewajibannya berdasarkan Akad Pembiayaan lainnya atau Akad dengan nama apapun juga yang ditandatangani oleh nasabah dan Permodalan Nasional Madani (PNM);
- f. Apabila terdapat suatu janji, pernyataan, penjaminan berdasarkan Perjanjian ini maupun berdasarkan suatu surat, atau bukti-bukti lain ternyata tidak benar atau menyesatkan.

2. Bilamana nasabah dinyatakan Wanprestasi maka Permodalan Nasional Madani (PNM) berhak menagih seluruh hutang karena jual beli ini, berikut margin keuntungan jual beli seketika dan sekaligus lunas dan segala sesuatu yang harus dibayar oleh nasabah kepada Permodalan Nasional Madani (PNM) termasuk ongkos/biaya administrasi dan ongkos-ongkos lainnya.
3. Bahwa apabila nasabah melakukan tunggakan pembayaran selama 3 (tiga) kali berturut-turut tanpa ada pemberitahuan kepada Permodalan Nasional Madani (PNM), maka secara sukarela, sadar dan tanpa paksaan dari siapapun, menyerahkan kekuasaan agunan sepenuhnya kepada Permodalan Nasional Madani (PNM) untuk pengambilalihan hak atas agunan guna penyelesaian kewajiban tertunggak.

Hal ini juga diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, menyatakan:¹⁶

- 1) Apabila nasabah cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

¹⁶ Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),
- 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.

Adapun pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru dalam Pasal 3 Akad Pembiayaan Murabahah ini mengacu pada Pasal 20 UUHT, sebagai berikut:¹⁷

1. Penerapan eksekusi atas jaminan diupayakan secara bawah tangan, agar nasabah tidak terlalu rugi jadi dijual di bawah tangan dimana penjualnya bisa dari nasabah atau PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru.
2. Untuk tujuan penyelamatan pembiayaan, PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru menjual harga sesuai harga pasar wajar berdasarkan kesepakatan dengan anggota dan atau pemilik barang jaminan.
3. Bila eksekusi secara bawah tangan tidak tercapai, maka eksekusi dilakukan melalui prosedur hukum yang berlaku.

Dalam prakteknya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan upaya pelunasan atas akad murabahah tersebut, pihak PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru telah berusaha untuk mengedepankan prinsip-prinsip syariah, dimana pada awal perjanjian ini yang dipakai adalah akad syariah, sehingga untuk proses eksekusi hak tanggungan seharusnya juga dengan tidak melanggar prinsip syariah. Maka dari itu dalam proses eksekusi hak tanggungan PT. Permodalan Nasional Madani berusaha untuk tidak sampai pada tahapan lelang atau putusan oleh Pengadilan negeri tapi hanya melalui penjualan di bawah tangan. Salah satu proses eksekusi hak tanggungan yang dirasa sangat merugikan nasabah adalah proses pelelangan hak tanggungan melalui balai lelang, meskipun

¹⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Arsyad pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru., tanggal 22 April 2019

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

Hal tersebut yang ingin dihindari oleh PT. Permodalan Nasional Madani karena sangat bertentangan dengan prinsip syariah yang diembal dan diterapkan, di mana dalam melakukan tugasnya menerapkan prinsip syariah. Hal ini sangatlah bertentangan dengan syariah Islam yang tidak menghendaki adanya suatu kegiatan yang merugikan salah satu pihak. Islam menghendaki adanya suatu kemaslahatan dalam menentukan suatu hukum, sehingga tidak akan ada pihak yang merasa dirugikan. Penjualan di bawah tangan juga dilakukan dengan kesepakatan antara nasabah dengan PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Syariah pekanbaru, nasabah disini tidak terlalu rugi dan sisa pokok hutang berikut bunga pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Syariah Pekanbaru terbayar. Sehingga fenomena ini bukan lagi merupakan upaya untuk eksekusi hak tanggungan, tetapi menjadi upaya pengembalian pinjaman beserta bunga yang dilakukan oleh pihak nasabah kepada bank, dilihat dari kesepakatan yang telah kedua belah pihak lakukan, yaitu penjualan di bawah tangan.

Selain itu PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru menerima untuk penjualan di bawah tangan karena prosesnya juga tidak susah

seperti harus eksekusi melalui Pengadilan Negeri yang memerlukan waktu yang lama atau melalui lelang.¹⁸

Adapun rincian pelaksanaan eksekusi secara umum, sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri.

Pelaksanaan eksekusi melalui alur proses pelaksanaan sita eksekusi, sebagai berikut :¹⁹

- a) Setiap permohonan eksekusi harus lebih dulu diteliti/dipelajari oleh Ketua Pengadilan Negeri apakah *executable* atau *nonexecutable*. Jika tidak memenuhi syarat (*nonexecutable*), permohonan tersebut ditolak. Jika ternyata permohonan pemohon tersebut memenuhi syarat (*executable*), maka permohonan eksekusi dikabulkan.
- b) Surat masuk permohonan sita eksekusi, didisposisi Ketua Pengadilan Negeri dan Panitera/Sekretaris pada hari yang sama dalam surat masuk.
- c) Panitera Muda Perdata meneliti kelengkapan berkas dan menghitung panjar biaya (SKUM) setelah menerima disposisi dari Ketua Pengadilan Negeri/Panitera Sekretaris, dan mencatatnya kedalam buku register eksekusi paling lama satu hari setelah menerima disposisi.
- d) Kepaniteraan Perdata/bagian eksekusi mempersiapkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri paling lama 2 (dua) hari setelah pemohon membayar SKUM untuk selanjutnya dibuatkan penetapan sita eksekusi.
- e) Ketua Pengadilan Negeri/Panitera Sekretaris meneliti penetapan sita eksekusi untuk ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri pada hari itu juga.
- f) Panitera menunjuk Jurusita untuk melakukan pemanggilan pada hari itu juga.
- g) Jurusita melaksanakan sita eksekusi paling lama 3 (tiga) hari setelah menerima berkas sita eksekusi dari bagian eksekusi disertai oleh dua orang saksi.
- h) Jurusita menyerahkan berkas sita eksekusi kepada bagian eksekusi perdata paling lama 1 (satu) hari setelah pelaksanaan sita eksekusi.

2. Lelang.

¹⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Arsyad pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru., tanggal 22 April 2019

¹⁹ [http://www.Pelaksanaan eksekusi melalui pengadilan negeri.com](http://www.Pelaksanaan%20eksekusi%20melalui%20pengadilan%20negeri.com). diakses pada tanggal 23 April 2019.

Uraian secara sederhana prosedur pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tahapan sebagai berikut:²⁰

a. Permohonan lelang dari Pemilik Barang/Penjual

Pihak penjual mengajukan permohonan lelang secara tertulis ditujukan kepada KPKNL. Penjual harus segera melengkapi surat permohonan lelangnya dengan dokumen-dokumen/bukti-bukti hak dan kewenangannya menjual barang secara lelang. Selain itu Penjual dapat menetapkan syarat-syarat penjualan lelang asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan lelang yang berlaku.

b. KPKNL menetapkan tanggal/hari dan jam lelang

Setelah kantor lelang meneliti permohonan lelang beserta dokumen kelengkapannya tersebut dan memperoleh atas legalitas subyek dan objek lelang, maka kantor lelang (KPKNL) akan menetapkan waktu dan tempat lelang.

c. Pengumuman lelang di surat kabar harian

Maksud dan tujuan dari Pengumuman Lelang adalah agar dapat diketahui oleh masyarakat luas sebagai upaya mengumpulkan peminat. Penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual. Pengumuman Lelang berdasarkan Pasal 42 PerMenKeu Nomor 93/PMK.06/2010 paling sedikit memuat:

1) Identitas Penjual;

²⁰ [Http//www.Tata Cara lelang.com](http://www.Tata Cara lelang.com), diakses pada tanggal 23 April 2019.

- 2) Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- 3) Jenis dan jumlah barang;
- 4) Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- 5) Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- 6) Waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang
- 7) Uang Jaminan Penawaran Lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang;
- 8) Nilai Limit, kecuali Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari tangan pertama dan Lelang Nonsekresi Sukarela untuk barang bergerak;
- 9) Cara penawaran lelang; dan
- 10) Jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli.

Pengumuman Lelang terbit pada hari kerja KPKNL dan tidak menyulitkan peminat lelang melakukan penyetoran Uang Jaminan Penawaran Lelang. Penjual dapat menambah Pengumuman lelang pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

d. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL

Uang jaminan lelang harus sudah efektif diterima paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Uang jaminan penawaran lelang dibebankan kepada pihak Peserta Lelang dengan besaran yang ditentukan oleh Penjual paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari Nilai Limit dan paling banyak sama dengan Nilai Limit. Ketentuan mengenai besaran uang jaminan penawaran lelang disebutkan dalam Pasal 32 PerMenKeu Nomor 93/PMK.06/2010. Uang jaminan penawaran merupakan prasyarat sebelum melakukan lelang dan hal ini dimaksudkan agar peserta lelang merasa terikat karena uang jaminan akan hilang apabila peserta yang ditunjuk sebagai Pembeli melakukan wanprestasi, sehingga dapat dihindarkan dari

adanya peserta yang tidak sungguh-sungguh berminat mengikuti lelang atau yang hanya main-main.

e. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang dari KPKNL

Pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan undang-undang berwenang melaksanakan lelang. Setiap pelaksanaan lelang (berdasarkan Pasal 1a Vendu Reglement dan Pasal 2 PerMenKeu Nomor 93/PMK.06/2010) harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang dan dalam pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang. Penawaran lelang dilakukan secara tertulis dalam amplop tertutup dan diserahkan pada saat pelaksanaan lelang. Dalam hal terdapat nilai penawaran yang sama diantara peserta lelang, maka penawaran lelang akan dilanjutkan secara lisan naik-naik terhadap penawar tertinggi yang sama tersebut.

Peserta lelang/kuasanya harus hadir pada saat pelaksanaan lelang dengan terlebih dahulu melakukan registrasi. Bagi peserta yang memberikan kuasa kepada pihak lain, harus disertai dengan Akta Kuasa Notariil. Peserta Lelang yang teregistrasi wajib menyampaikan penawaran paling sedikit sama dengan harga limit, bila penawaran kurang dari harga limit, maka bersedia dimasukkan dalam daftar hitam peserta lelang. Dalam hal penawaran tertinggi dalam lelang telah sesuai dengan kehendak Penjual, maka barang akan dilepas dan Pejabat Lelang akan menetapkan penawar

tertinggi sebagai Pemenang Lelang/Pembeli. Namun, dalam hal penawaran tertinggi ternyata belum mencapai harga jual yang dikehendaki (Harga Limit), maka Pejabat Lelang akan menetapkan bahwa obyek lelang akan ditahan atau tidak ditunjuk pemenangnya, kecuali Penjual setuju untuk melepaskan barang tersebut.

f. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL

Pemenang lelang harus menyelesaikan pelunasan pembayaran paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, dan apabila pembayaran tidak dilunasi dalam jangka waktu yang ditentukan, maka jaminan lelang seluruhnya menjadi Hak Negara dengan disetorkan ke Kas Umum Negara. Pada dasarnya Pembeli membayar uang pembelian lelang secara kontan, namun apabila menggunakan *cheque*, maka sebelum *cheque* tersebut dikliring dan hasil kliringnya dinyatakan baik oleh pihak Bank. Pejabat Lelang diwajibkan menyetorkan uang hasil lelang ke rekening Penjual dalam waktu 1x24 jam setelah diterimanya pelunasan uang hasil lelang dari Pembeli.

g. Bea Lelang disetorkan ke Kas Negara oleh KPKNL

Bea lelang Pembeli yang dipungut sesuai dengan ketentuan peraturan Pemerintah tentang Bea Lelang, Staatsblad 1949-390, yaitu 9% untuk barang bergerak dan 4,5% untuk barang tidak bergerak, dan uang miskin dipungut berdasarkan Pasal 18 Vendu Reglement sebesar 0,7% untuk barang bergerak dan 0,4% untuk barang tidak bergerak. Dilain pihak kepada Penjual juga dipungut Bea Lelang, yaitu 3% untuk barang bergerak dan

1,5% untuk barang tidak bergerak dihitung dari Pokok Lelang. Kepada Penjual tidak dikenakan Uang Miskin.

h. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang

Dalam hal pemohon lelang/pemilik barang adalah instansi pemerintah maka hasil lelang disetorkan ke Kas Negara. Kemudian KPKNL menyerahkan dokumen dan Petikan Risalah Lelang sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya.

3. Penjualan di bawah tangan.

Pelaksanaan eksekusi pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero)

UlaMM Pekanbaru adalah penjualan di bawah tangan, dengan mekanisme sebagai berikut:

1. Pemberian SP 1 : 2 (dua) bulan pertama nunggak
2. Pemberian SP 2 : 2 (dua) bulan berikutnya dari SP 1.
3. Pemberian SP 3 : 2 (dua) bulan berikutnya dari pemberian SP 3, dalam hal ini SP 1 dan SP 2 belum juga dilakukan pembayaran.
4. Surat pemberitahuan untuk melunasi, jika tidak dilunasi maka objek jaminan akan di tarik oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru.
5. nasabah mencari pembeli agar objek tidak ditarik PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru, karena harga belum tentu bisa melunasi hutang debitur. Jika debitur yang mencarikan bisa harga jualnya lebih tinggi dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM

Syariah Pekanbaru yang menjual, sehingga bisa menutupi sisa hutangnya dan berlebih dari sisa penjualan tersebut.

6. Dengan telah terjualnya objek jaminan, maka sisa hutang debitur harus dilunasi langsung ke PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru.²¹

Akad pembiayaan murabahah ini diikat dengan hak tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor BPN selambat-selambatnya 7 (tujuh) hari setelah tandatangan Akta Pengikatan Hak Tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan ini dibuat dalam buku hak atas tanah yang dicatat dalam buku tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak tanggungan ini dikeluarkan/diterbitkan oleh BPN kota Pekanbaru yang merupakan bukti adanya hak tanggungan, hal ini diatur dalam Pasal 14 UUHT.

B. Kendala dan Cara Menanggulangi Upaya Pelunasan atas Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Syariah Pekanbaru.

Pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan perbankan dalam bentuk menyalurkan uang ke masyarakat. Kredit ini diberikan oleh bank konvensional, sedangkan bank syariah namanya pembiayaan, pada prinsipnya sama saja hanya kalau bank konvensional dalam memberikan adanya keuntungan sedangkan bank syariah menganut sistem bagi hasil. Salah satu dasar hukum yang cukup jelas mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit yang diatur dalam Pasal 1 ayat

²¹ Hasil wawancara dengan Bapak Arsyad pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru., tanggal 22 April 2019

(12) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dimana disebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain.²²

Begitu juga dengan bank/lembaga pembiayaan non bank syariah, dalam menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan juga adanya kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan nasabah. Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam di dalam definisi atau pengertian kredit sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (12) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dapat mempunyai maksud sebagai berikut:

1. Bahwa pembentuk undang-undang dimaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitur yang berbentuk pinjem meminjam. Dengan demikian hubungan kredit bank berlaku Buku III KUH Perdata tentang Perikatan.
2. Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank berdasarkan perjanjian tertulis. Kalau semata-mata hanya dari bunyi ketentuan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sulit kiranya untuk menafsirkan bahwa ketentuan tersebut menghendaki agar pemberian perjanjian kredit bank harus diberikan berdasarkan perjanjian tertulis. Namun di dalam Surat Edaran

²² Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan Edisi 2014*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm.56

Bank Indonesia Unit Nomor I Nomor 2/649/UPK/Pemb tanggal 20 Oktober 1966 yang menentukan dalam pemberian kredit harus dalam bentuk akad perjanjian kredit.²³

Persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam uang yang dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit/pembiayaan ini, mempunyai beberapa fungsi sebagai berikut:

- a. Perjanjian kredit/pembiayaan berfungsi sebagai perjanjian-perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lainnya yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
- b. Perjanjian kredit/pembiayaan berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.
- c. Perjanjian kredit/pembiayaan berfungsi sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit.

Perjanjian kredit/pembiayaan yang memuat persetujuan dan kesepakatan pihak bank dan nasabah dalam pinjam meminjam uang ini, pihak bank juga mensyaratkan adanya jaminan berupa agunan dari pihak nasabah. Mengingat Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang berbunyi :

- 1) 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 utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

²³ Daeng Naja, *Op.cit*, hlm.182

- 2) Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia.²⁴

Keyakinan menurut Pasal tersebut sudah merupakan jaminan bagi bank untuk memberikan kredit/pembiayaan kepada debiturnya. Namun, pada peraturan kredit perbankan, jaminan kebendaan merupakan berupa jaminan tambahan yang disebut sebagai agunan. Jadi sebenarnya menurut UU Perbankan, jaminan dan agunan merupakan dua unsur yang berbeda. Jaminan pokok merupakan keyakinan, sedangkan jaminan tambahan adalah sesuatu yang dapat menguatkan keyakinan bank, yaitu agunan. Mengenai agunan sebagai jaminan tambahan, secara tegas diungkapkan dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang berbunyi :

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.”²⁵

Pemberian pembiayaan ini juga diberikan oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru kepada masyarakat Kota Pekanbaru. Pembiayaan yang diberikan oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru adalah pembiayaan murabahah. Untuk mendapatkan pembiayaan murabahah ini calon debitur harus memenuhi persyaratan yang telah diminta oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Syariah Pekanbaru. Pemberian pembiayaan murabahah ini ada yang tidak berjalan

²⁴ Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

²⁵ Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

sebagaimana mestinya atau adanya debitur yang menunggak (melakukan wanprestasi). Beberapa Penggolongan kredit berdasarkan kategori tertentu guna memantau kelancaran pembayaran kembali (angsuran) oleh nasabah diatur Pasal 6 ayat (1), dalam surat keputusan Direksi Bank Indonesia No.31/147/Kep/DIR Tanggal 12 November 1998 tentang kualitas aktiva produktif membagi tingkat kolektibilitas kredit menjadi :

1. Kredit lancar

Kredit lancar yaitu kredit yang perjalanannya lancar atau memuaskan, artinya segala kewajiban (bunga atau angsuran utang pokok diselesaikan oleh nasabah secara baik).

2. Kredit dalam perhatian khusus

Kredit dalam perhatian khusus yaitu kredit yang selama 1-2 bulan mutasinya mulai tidak lancar, debitur mulai menunggak.

3. Kredit tidak lancar

Kredit tidak lancar yaitu kredit yang selama 3 atau 6 bulan mutasinya tidak lancar, pembayaran bunga atau utang pokoknya tidak baik. Usaha-usaha approach telah dilakukan tapi hasilnya tetap kurang baik.

4. Kredit diragukan

Kredit diragukan yaitu kredit yang telah tidak lancar dan telah pada jatuh temponya belum dapat juga diselesaikan oleh debitur yang bersangkutan.

5. Kredit macet

Kredit macet sebagai kelanjutan dari usaha penyelesaian atau pengaktifan kembali kredit yang tidak lancar dan usaha itu tidak berhasil, barulah kredit tersebut dikategorikan kedalam kredit macet.

Pemberian pembiayaan oleh PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) kepada nasabah adanya nasabah yang terlambat membayar dan sampai akhir tidak sanggup untuk membayar angsuran sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dalam akad pembiayaan murabahah. Terlambat yang dimaksudkan sudah lewat sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari dan telah mendapatkan surat peringatan 1, 2 dan 3 dari PT. Permodalan Nasional Madani (Persero), sehingga perlu dilakukan eksekusi untuk menutupi angsuran nasabah tersebut.

Dalam upaya pelunasan dan pelaksanaan eksekusi PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) dilapangan adanya kendala atau permasalahan, sebagai berikut:

- a. Kendala waktu yang cukup lama sampai pada terjualnya objek jaminan.
- b. Kendala biaya jika proses eksekusi itu pada akhirnya dilakukan pada tahap pengadilan dan lelang. Ada biaya panggilan, biaya pemberitahuan eksekusi, biaya pengumuman lelang, biaya lelang, dan biaya eksekusi.

Khusus untuk permohonan eksekusi hak tanggungan, ada meja pendaftaran yang harus didatangi dengan membawa berkas lengkap.

Biaya-biaya juga harus disiapkan.

- c. Proses yang tidak sederhana jika penjualan di bawah tangan tidak tercapai.

Cara menanggulangi Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero)

UlaMM Pekanbaru dengan melakukan musyawarah melalui PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) melakukan beberapa kali pertemuan, nasabah yang tidak sanggup bayar angsuran setiap bulannya dan sudah diberikan Surat Peringatan 1, 2 dan akhirnya mau untuk menjual objeknya secara dibawah tangan.²⁶

Sebagai pelaksanaan eksekusi ini sesuai dengan janji-janji nasabah yang terdapat dalam Akta pengikatan hak tanggungan dan diatur dalam Pasal 11 UUHT, menyatakan:

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:²⁷

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;

²⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Arsyad pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Pekanbaru., tanggal 22 April 2019

²⁷ Pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

Berangkat dari ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut, janji-janji yang disebutkan itu bersifat fakultatif dan tidak limitatif. Bersifat fakultatif maksudnya janji-janji itu boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan, bersifat tidak limitatif maksudnya dapat pula diperjanjikan janji-janji lain, selain dari janji pasal 11 tersebut. Sehingga jika dalam akta Hak Tanggungan itu tidak dicantumkan janji sesuai dengan pasal 11 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, maka kembali lagi kepada asas konsensualisme yaitu sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Pada janji-janji yang dicantumkan dalam APHT yang telah disepakati oleh para pihak, apabila tidak dilaksanakan maka janji tersebut dapat dipaksakan pelaksanaannya. Mengingat janji-janji tersebut telah dicantumkan dan telah disepakati oleh para pihak maka janji itu memiliki kekuatan hukum mengikat dan layaknya seperti Undang-undang.