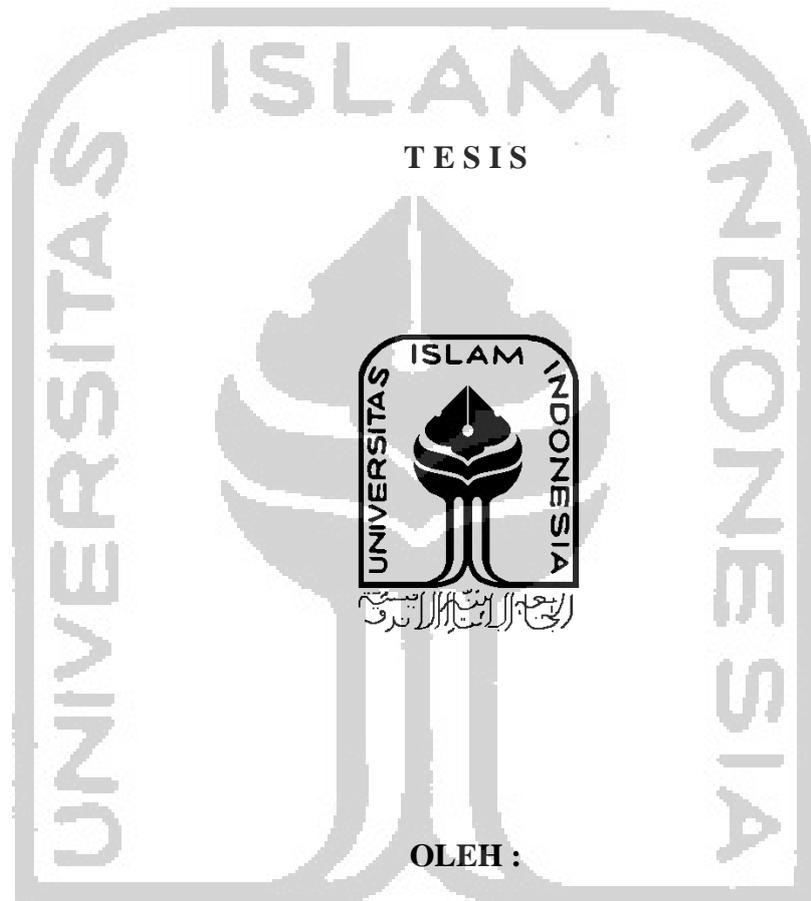


**UPAYA PELUNASAN ATAS AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH
PADA PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (PERSERO) ULaMM
SYARIAH PEKANBARU**



NAMA MHS. : FAKHROZI, S.H.

NO. POKOK MHS. : 17921082

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2019**

**UPAYA PELUNASAN ATAS AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH
PADA PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (PERSERO) ULaMM
SYARIAH PEKANBARU**



**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS pada hari Kamis, 28 November 2019**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2019**



UPAYA PELUNASAN ATAS AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH
PADA PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (PERSERO) UlaMM

SYARIAH PEKANBARU

Oleh :

Nama Mhs. : FAKHROZI, S.H.
No. Pokok Mhs. : 17921082

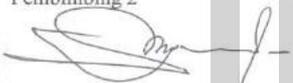
Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim
Penguji dalam Ujian Akhir, Tesis

Pembimbing 1


Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

Yogyakarta, 15 Mei 2019

Pembimbing 2


Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 28 Juni 2019

Mengetahui Ketua Program Kenotariatan
Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Zulfahri Harahap, S.H., M.Si.



UPAYA PELUNASAN ATAS AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH
 PADA PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (PERSERO) ULaMM
 SYARIAH PEKANBARU

Oleh :

Nama Mhs. : Fakhrozi, S.H.
 No. Pokok Mhs. : 17921082

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
 dan dinyatakan LULUS pada Kamis, 28 November 2019
 Program Magister (S-2) Kenotariatan

Pembimbing 1

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

Yogyakarta, 29/11/2019.

Pembimbing 2

Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 28/11/2019.

Anggota Penguji

Dr. Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 2/12/2019.

Mengetahui
 Plt. Ketua Program Magister Kenotariatan
 Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurhidayah, S.H., M.H.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“A gentleman would be ashamed

should his deeds not match his words”

*(Seorang lelaki akan malu seandainya
perbuatannya tidak sesuai dengan kata-katanya)*



Persembahan :

Tesis ini kupersembahkan untuk :

Ayahanda tercinta Wirgusri. dan Ibunda tercinta Jafliarita, S.Pd

Saudara-saudaraku Wirna Yolanda, Deri Saputra dan Mutiara Islami

Terimakasih atas segala dukungan yang telah kalian berikan

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **FAKHROZI, S.H.**

No. Mahasiswa : **17921082**

Adalah benar-benar mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan karya ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis yang berjudul :

“UPAYA PELUNASAN ATAS AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH
PADA PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (PERSERO) ULaMM
SYARIAH PEKANBARU”

Karya tulis ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh pada kaidah etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin karya ini adalah benar-benar asli (orisinil) bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administrasi, akademik maupun sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh Pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat rohani dan jasmani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta,
Yang membuat pernyataan,



Fakhrozi, S.H.



KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya berupa kekuatan lahir dan batin, sehingga tesis yang berjudul **“UPAYA PELUNASAN ATAS AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT. PERMODALAN NASIONAL MADANI (PERSERO) ULaMM SYARIAH PEKANBARU”**

dapat penulis selesaikan. Tesis ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Kendala dan hambatan banyak penulis hadapi dalam proses penyusunan tesis ini. Namun, atas bimbingan, dorongan, dan bantuan dari semua pihak, tesis dapat selesai disusun pada waktunya. Untuk itu, terima kasih dan penghargaan serta rasa hormat kepada semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan tesis ini, utamanya kepada :

1. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. dan Bapak Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing, beserta Dosen Penguji.

4. Seluruh Dosen di Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan kuliah sebagai bekal ilmu yang sangat berarti bagi penulis, baik untuk tesis ini maupun untuk masa yang akan datang.
5. Seluruh Staf Akademik Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah meluangkan waktu untuk penulis.
6. Kedua Orangtua penulis, Bapak Wirgusri. dan Ibu Jafliarita,S.Pd. yang selalu memberikan doa, dukungan moral dan materiil kepada penulis.
7. Saudara Kandung penulis, Wirna Yolanda, Deri Saputra dan Mutiara Islami yang selalu memberikan doa kepada penulis.

Semoga segala doa, dukungan, bantuan serta semangat yang diberikan kepada penulis, mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Penulis sadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna, maka, penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman penulis kelak di masa mendatang. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

Yogyakarta, 2019

Penulis,

Fakhrozi, S.H.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	16
D. Orisinalitas Penelitian	17
E. Landasan Teoritis	18
F. Metode Penelitian	25
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBIAYAAN MURABAHAH, EKSEKUSI DAN HAK TANGGUNGAN	
A. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Murabahah	31
1. Pengertian Pembiayaan Murabahah.....	31
2. Jenis-Jenis Pembiayaan Murabahah.....	32

B. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi.....	35
1. Pengertian Eksekusi	35
2. Jenis Eksekusi	37
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	40
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	40
2. Objek Hak Tanggungan.....	54
BAB III PEMBAHASAN	
A. Upaya Pelunasan Atas Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Syariah Pekanbaru Sesuai Dengan Prinsip-prinsip Syariah	58
B. Kendala dan Cara Menanggulangi Upaya Pelunasan Atas Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Syariah Pekanbaru	87
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	95
B. Saran	96
DAFTAR PUSTAKA	97
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji mengenai bagaimana proses upaya pelunasan atas akad pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh PT. Permodalan Nasional Madani, apakah telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah ataukah ada hal lain dalam penerapannya. Sehingga penulis tertarik untuk mengangkat judul “Upaya Pelunasan atas Akad Pembiayaan Murabahah pada PT. Permodalan Nasional Madani (Persero) UlaMM Syariah Pekanbaru”.

Dalam Penelitian ini bersifat yuridis empiris, menggunakan pendekatan undang-undang, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah serta Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dan kasus. Mengumpulkan data dengan studi pustaka dan studi dokumen serta wawancara/interview.

Dalam hal pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan upaya pelunasan atas akad pembiayaan murabahah, PT. PNM berusaha untuk tetap mengedepankan prinsip-prinsip syariah sebagai wujud dari kegiatan saling tolong menolong (*ta'awun*) terhadap sesama. Maka dari itu konsep dari penyelesaian tersebut diwujudkan dengan penjualan di bawah tangan, mengingat proses eksekusi penjualan di bawah tangan bisa mendapatkan harga yang lebih tinggi, sehingga debitur tidak merasa dirugikan dan merasa adil (*al-'adl*) serta tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Proses penjualan dibawah tangan dilakukan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak dengan pengawasan dari pihak perbankan agar terpenuhinya prinsip keadilan (*al-'adl*). Dan dalam proses tersebut terdapat beberapa kendala yang terjadi. Untuk mengatasi kendala ataupun permasalahan PT. PNM melakukan beberapa kali pertemuan maka diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.

Kata Kunci : Upaya, Pelunasan, Hak Tanggungan, Akad Murabahah.

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.¹

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

¹Bahsan, *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.²

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:³

“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.⁴

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

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

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

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

berdasarkan prinsip syariah menggunakan istilah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.⁵

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

“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:⁷

“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

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

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

⁷Pasal 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.⁸

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.⁹

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

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.

⁸Zainuddin Ali, *Op.cit*, hlm.41

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

¹⁰*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).¹¹ 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 1999.¹² 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).¹³

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

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

¹²*Ibid.*

¹³*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.¹⁴

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).

¹⁴Pasal 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.¹⁵

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

¹⁵*Ibid.*

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

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.¹⁷ 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.¹⁸

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

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

¹⁸Thomas 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:¹⁹

“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.²⁰

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

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

²⁰Urip 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 :²¹

“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:²²

- 1) Apabila debitor 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),

²¹Pasal 1155 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²²Pasal 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*).²³

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.²⁴

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

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

²⁴Kartini 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).²⁵ Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik menulis judul tentang **“Upaya Pelunasan Atas Akad Pembiayaan Murabahah**

²⁵ 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.²⁶ 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:²⁷

“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.

²⁶Bahsan, *Op.Cit*, hlm.60

²⁷Pasal 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. Kesiapan 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:²⁸

“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:

²⁸Pasal 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).²⁹ 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

²⁹R. 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.³⁰ Pengertian akad ini mengandung unsur sebagai berikut:³¹

- 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,

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

³¹Basaria 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 qabul 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:³²

- 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.³³

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

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

³³Kitab 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.³⁴ 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.³⁵

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

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

³⁵*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.³⁶

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:³⁷

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 .

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

³⁷Soejono 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.³⁸

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.³⁹

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

1. Jenis penelitian

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

³⁹*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.⁴⁰

Data – data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah :

⁴⁰Peter 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.⁴¹

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.⁴²

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

⁴²Amiruddin 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.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBIAYAAN MURABAHAH, EKSEKUSI DAN HAK TANGGUNGAN

A. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Murabahah adalah suatu perjanjian pembiayaan di mana bank membiayai/memberikan talangan dana untuk pengadaan barang yang diperlukan nasabah ditambah keuntungan yang disepakati dengan sistem pembayaran tangguh atau dengan kata lain dibayar lunas pada waktu tertentu yang disepakati. *Margin* keuntungan adalah selisih harga jual dikurangi harga asal yang merupakan keuntungan bank. Pembiayaan *murabahah* ini mirip dengan “kredit modal kerja” yang dikenal dalam produk bank konvensional, karena itu jangka waktu pembiayaan tidak lebih dari satu tahun.

Rukun dari akad *Murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:

- a. Pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).
- c. *Shight*, yaitu *ijab* dan *qabul*.¹

¹Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm.82

Syarat-syarat dalam *Murabahah*, sebagai berikut:²

- 1) Pihak yang berakad:
 - a) Cakap hukum.
 - b) Sukarela (*ridha*), tidak dalam keadaan dipaksa/terpaksa/dibawah tekanan.
- 2) Objek yang diperjualbelikan:
 - a) Tidak termasuk yang diharamkan/dilarang.
 - b) Bermanfaat.
 - c) Penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan.
 - d) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad.
 - e) Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.
- 3) Akad/*sighat*
 - a) Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad.
 - b) Antara *ijab* dan *qabul* harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati.
 - c) Tidak dibatasi dalam periode waktu tertentu.

2. Jenis-jenis Pembiayaan Murabahah

Murabahah sebagaimana yang diterapkan dalam perbankan syariah, pada prinsipnya didasarkan pada 2 (dua) elemen pokok, yaitu harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas *mark-up*. Ciri dasar kontrak pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:³

²Perpustakaan Nasional, *Bank Syariah: Konsep, Produk, dan Implementasi Operasional*, (Jakarta: Djambatan, 2001), hlm.77

³Zainudin Ali, *Op.Cit*, hlm.120

- a) Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan harga pokok barang dan batas *mark-up* harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya.
- b) Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.
- c) Apa yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh penjual atau wakilnya dan harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli.
- d) Pembayaran ditangguhkan

Jenis *murabahah* ada 2 macam, yaitu sebagai berikut:

- a) *Murabahah* tanpa pesanan, maksudnya ada yang pesan atau tidak bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murabahah* ini tidak terpengaruh dengan ada tidaknya pesanan. Dengan kata lain, dalam *murabahah* tanpa pesanan, bank syariah menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjual-belikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak. Sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi/akad jual beli *murabahah* dilakukan. Pengadaan barang yang dilakukan bank syariah atau BMT ini dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain :

- 1) Membeli barang jadi kepada produsen (prinsip *murabahah*).
- 2) Memesan kepada pembuat barang/produsen dengan pembayaran dilakukan secara keseluruhan setelah akad (Prinsip *salam*).
- 3) Memesan kepada pembuat barang/produsen dengan pembayaran yang dilakukan di depan, selama dalam masa pembuatan, atau setelah penyerahan barang (prinsip *isthisna*).

4) Merupakan barang-barang dari persediaan mudharabah atau musyarakah

b) *Murabahah* pesanan, maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi *murabahah* apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan.

Adapun jenis-jenis pembiayaan murabahah, sebagai berikut:⁴

1. Murabahah Konsumtif Multiguna (MKM) adalah pembiayaan yang diberikan kepada pegawai ataupun pengusaha untuk pembelian berbagai barang yang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku dan yang tidak diharamkan syariat Islam.
2. Murabahah Konsumtif Rumah (MKR) adalah pembiayaan yang diberikan untuk pembelian rumah tinggal.
3. Murabahah Konsumtif Kendaraan (MKK) adalah pembiayaan yang diberikan untuk pembelian kendaraan bermotor.
4. Murabahah Konsumtif Pegawai (MKP) adalah pembiayaan bagi pegawai/karyawan suatu perusahaan, lembaga, instansi untuk pembelian berbagai jenis barang (kecuali kendaraan bermotor) yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang/Hukum yang berlaku serta tidak diharamkan.
5. Murabahah Usaha Kecil (MUK) adalah jenis pembiayaan yang diberikan untuk keperluan kegiatan yang menghasilkan sesuatu atau usaha kecil.

3. Landasan Hukum Murabahah

a) Al-Qur'an Surah Al-Baqarah: 275

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datangnya larangan), dan urusanya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”.

⁴Lihat <http://www.nanangbudianas.blogspot.com/.../jenis-jenis-pembiaya.com>, diakses pada tanggal 14 Maret 2019

b) Al-Qur'an Surat An-Nisa: 29

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

B. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi

1. Pengertian Eksekusi.

Pelaksanaan putusan hakim dalam sengketa perdata disebut eksekusi yang pada hakekatnya penyelesaian perkara bagi pihak yang bersengketa. Putusan hakim tanpa eksekusi sangat tidak berarti bagi keadilan pihak yang dimenangkan dalam perkara tersebut. Eksekusi ini dapat dilakukan setelah putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

Putusan hakim adalah pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara gugatan (*kontentius*). Penetapan adalah pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara permohonan (*voluntair*). Sedangkan akta perdamaian adalah akta yang dibuat oleh hakim yang berisi hasil musyawarah antara para pihak dalam sengketa untuk mengakhiri sengketa dan berlaku sebagai putusan.

Putusan Hakim yang sudah berkekuatan hukum yang tetap (*In kracht vqn gewijsde*) dianggap benar, dan dalam hal putusan itu bersifat penghukuman/*condemnatoir*, maka putusan tersebut harus dilaksanakan (eksekusi). Ciri-ciri sifat *condemnatoir* sebuah putusan, dapat

dilihat pada amar dan/atau *dictum* putusan, misalnya: penghukuman penyerahan/pengosongan obyek sengketa, dan penghukuman untuk melaksanakan suatu prestasi/pembayaran sejumlah uang. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap disebut dengan eksekusi.

Pengertian eksekusi sama dengan pengertian menjalankan putusan (*ten uitvoer, legging van vonnissen*), yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela. Dengan kata lain, eksekusi (pelaksanaan putusan) adalah tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara.

Dalam pengertian lain, eksekusi adalah hal menjalankan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Putusan pengadilan yang dieksekusi adalah putusan yang mengandung perintah kepada salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang atau juga pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap, sedangkan pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari pengadilan untuk melaksanakannya.

Dari pengertian di atas, maka eksekusi diartikan sebagai upaya untuk merealisasikan kewajiban dari pihak yang kalah dalam perkara guna memenuhi prestasi sebagaimana ditentukan dalam putusan hakim, melalui perantaraan panitera/jurusita/jurusita pengganti pada pengadilan tingkat pertama dengan cara paksa karena tidak dilaksanakannya secara sukarela.

2. Jenis Eksekusi

Pada dasarnya ada 3 bentuk eksekusi ditinjau dari sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan, yaitu:⁵

a. Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang

Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi diatur dalam Pasal 196 HIR, Pasal 208 R.Bg. Eksekusi ini dilakukan melalui penjualan secara lelang atas milik pihak yang perkaranya dikalahkan. Dimana sebelum lelang diadakan, di atas barang milik pihak yang kalah sebelumnya diletakkan sita eksekusi (*executoir beslag*).

b. Eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan.

Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan sesuai waktu yang diperjanjikan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR, Pasal 259 RBg. Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat meminta hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.

Lebih lanjut dijelaskan bahwa apabila seseorang yang dihukum akan melakukan suatu perbuatan tidak melakukan perbuatan itu dalam jangka waktu yang ditentukan oleh hakim, maka pihak yang dimenangkan dalam

⁵Sophar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Segketa*, (Jakarta: PT.Sinar Grafika, 2014), hlm.195-196

putusan itu dapat meminta kepada Pengadilan Negeri, supaya jumlah untung yang akan didapatnya, jika putusan itu dipenuhi, dinilai dengan uang yang banyaknya harus diberitahukan dengan pasti.

Tentang permintan ini berlaku peraturan Pasal 142-146 RBg tetapi dengan perbedaan, bahwa Ketua hanya memanggil orang yang berhutang itu menghadap ke persidangan Pengadilan yang pertama akan datang, supaya diperiksa tentang permintaan itu tersebut. Selanjutnya dalam HIR/RBg disebutkan, sesudah diperiksa orang berhutang itu atau kalau ia tidak hadir, sesudah nyata bahwa ia ada dipanggil dengan patut, maka pengadilan menolak permintaan itu menurut pendapatnya, atau menilai harga perbuatan yang diperintahkan, tetapi tidak dilakukan, sebesar jumlah yang dikehendaki oleh si yang meminta, atau sebesar suatu jumlah, yang kurang daripada itu, dan orang berhutang itu pun dihukum akan membayar uang itu.

c. Eksekusi Riil

Eksekusi riil adalah eksekusi yang menghukum kepada pihak yang kalah dalam perkara untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, misalnya menyerahkan barang, mengosongkan tanah atau bangunan, membongkar, menghentikan suatu perbuatan tertentu dan lain-lain sejenis itu. Eksekusi ini dapat dilakukan secara langsung (dengan perbuatan nyata) sesuai dengan amar putusan tanpa melalui proses pelelangan.

Dalam ketentuan HIR tidak diatur masalah eksekusi riil melainkan ketentuan terdapat pada Pasal 1033 Rv. Yang dimaksud dengan eksekusi riil

adalah putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap. Bilamana orang yang diperintahkan untuk pengosongan itu tidak memenuhi surat perintah hakim (pengadilan), maka pengadilan akan memerintahkan melalui juru sita dengan bantuan panitera pengadilan dan bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara agar barang tetap tersebut dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya yang tinggal disitu. Eksekusi ini dalam prakteknya sering dijalankan mengingat kebutuhan masyarakat, sekalipun diatur oleh ketentuan Rv. Jenis lain baru eksekusi telah diuraikan itu masih kita kenal dengan nama *parate eksekusi*, artinya eksekusi langsung. Eksekusi ini dapat terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitur tanpa *titel eksekutorial*. Hal ini diatur dalam Pasal 1155 KUH Perdata, menyatakan:⁶

“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 dimuaka 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 atas 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”

Untuk terlaksananya putusan hakim secara paksa oleh Pengadilan Negeri, maka pihak yang dimenangkan mengajukan permohonan secara lisan atau tertulis kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan agar putusan dilaksanakan. Berdasarkan permohonan itu, Ketua Pengadilan Negeri

⁶Pasal 1155 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

memanggil pihak yang dikalahkan untuk diberikan teguran (*aanmaning*) dan kepadanya diberikan tenggang waktu selama 8 (delapan) hari agar dalam tenggang waktu tersebut pihak yang dikalahkan dapat melakukan putusan dimaksud secara sukarela. Jika 8 (delapan) hari sudah lewat dan pihak yang dikalahkan belum melaksanakan putusan, maka ketua pengadilan karena jabatannya memberikan perintah dengan surat penetapan supaya barang-barang bergerak milik pihak yang dikalahkan disita atau barang tetap jika barang bergerak tidak ada, yaitu sebanyak jumlah nilai yang tersebut dalam putusan (Pasal 197 ayat (1) HIR, 208 Rbg).

Dapat dikatakan bahwa pelaksanaan eksekusi sama dengan menagih bagian tertentu dari harta kekayaan pihak yang dikalahkan/debitur dengan maksud untuk memenuhi putusan guna kepentingan pihak yang menang atau kreditur. Secara teknis untuk dapat menagih harta kekayaan debitur, maka harta kekayaan ini haruslah disita atau dibekukan terlebih dahulu. Penyitaan disebut eksekutorial atau *title eksekusi*.

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan UUPA ditentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang perorangan, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum. Pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasainya. Demikian pula, pemegang hak atas tanah

diberikan kewenangan untuk menggunakan tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.⁷

Salah satu hak yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah terhadap tanah yang dikuasainya adalah menjaminkan hak atas tanah untuk suatu hutang tertentu dengan dibebani hak tanggungan. UUHT mulai berlaku sejak 09 april 1996 dan sejak itu peraturan mengenai *credietverband* (yang diatur dalam stb 1908-542 jo stb 1909-586 dan stb 1909-584 dan segala perubahannya) dan mengenai Hipothek yang diatur dalam Buku II KUHPerdata sepanjang mengenai pembebanan hak atas tanah sudah tidak berlaku lagi karena dicabut UUHT. Berlakunya UUHT menyebabkan timbulnya unifikasi hukum jaminan/tanggungan hak atas tanah, sehingga segala sesuatu mengenai penjaminan hak atas tanah menggunakan dasar hukum yang sama yaitu UUHT.⁸

Berdasarkan Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa:⁹

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah 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

⁷Urip Susanto, *Op.Cit.*, hlm.409

⁸Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT dilengkapi dengan UUPA, UU BPHTB, Peraturan tentang jabatan PPAT, PPh, Pendaftaran Tanah, Masa Berlaku SKMHT untuk Kredit-Kredit Tertentu, Laporan Bulanan PPAT, Blangko-Blangko Akta PPAT dan Pedoman Pengisian*, (Yogyakarta: Karya Media, 2010), hlm.215

⁹Pasal 1 Butir (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

kesatuan dengan tanah milik, 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:

- a. Memberikan kedudukan diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminan dengan tangan siapapun objek itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.¹⁰

Menurut Budi Harsono mengatakan pengertian hak tanggungan adalah:

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”¹¹

Lebih lanjut pengertian hak tanggungan dikemukakan oleh Sutarno, bahwa hak tanggungan adalah: “Jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditor dengan debitur, jaminan yang akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan”.¹²

Dari uraian-uraian di atas dapat diketahui bahwa istilah tanggungan sama dengan istilah jaminan yaitu barang yang dijadikan jaminan. Menurut Salim.

¹⁰Urip Santoso, *Op.cit*, hlm.41

¹¹Salim HS, *Op.Cit.*, hlm.97

¹²Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2003), hlm.51

HS unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan yaitu sebagai berikut:¹³

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah.

Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dapat mengambil pelunasan hutangnya dari hasil penjualan tersebut walaupun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*)

2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.

3. Untuk pelunasan hutang tertentu.

Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.

¹³ *Ibid*, hlm.96

4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*.

Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan:¹⁴

“Apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”.

Hak yang istimewa ini tidak dimiliki oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan. Apabila mengacu beberapa Pasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka terdapat beberapa sifat dan asas dari hak tanggungan. Adapun sifat dari hak tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Hak tanggungan mempunyai sifat hak didahulukan.

Kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*) dinyatakan dalam pengertian hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-

¹⁴ Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyatakan:¹⁵

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Dalam penjelasan umum angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan:¹⁶

“Bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

2. Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menentukan:

- (1) Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)
- (2) Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat

¹⁵ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁶ Penjelasan Umum Angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebeni sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi”.

3. Hak tanggungan mempunyai sifat membebani berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanah juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menentukan:¹⁷

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

Hak Tanggungan dapat saja dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.¹⁸

4. Hak tanggungan mempunyai sifat *accessoir*.

Hak tanggungan mempunyai sifat *accessoir*, diatur dalam:

¹⁷ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁸ Sutarno, *Op.Cit*, hlm.26

a) Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menyatakan:¹⁹

“Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang- piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang tersebut”.

b) Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menyatakan: “Hak tanggungan hapus karena hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan”,²⁰

Perjanjian pembebanan hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian hutang-piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

5. Hak tanggungan mempunyai sifat dapat diberikan lebih dari satuan hutang.

Hal ini diatur dalam Pasal 3 Ayat (2) UUHT, menyatakan: “Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum“.²¹

¹⁹ Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

²⁰ Pasal 18 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

²¹ Pasal 3 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Menurut Remi Sjahdeini, Pasal 3 Ayat (2) UUHT tersebut memungkinkan pemberian hak tanggungan untuk:²²

- a) Beberapa kreditur yang memberikan hutang kepada satu debitur berdasarkan suatu perjanjian hutang piutang.
 - b) Beberapa kreditur yang memberikan hutang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian hutang-piutang bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.
6. Hak tanggungan mempunyai sifat tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada.

Berdasarkan Pasal 7 UUUHT, menentukan: “Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”. Dengan demikian hak tanggungan tidak akan hapus sekalipun objek hak tanggungan itu berada pada pihak lain.

7. Hak tanggungan mempunyai sifat dapat beralih dan dialihkan.

Hak tanggungan dapat beralih atau dialihkan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUHT, menentukan: “Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru”.

²² Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang- Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm.34

Hak tanggungan dapat beralih dan dialihkan karena mungkin piutang yang dijamin itu dapat beralih dan dialihkan. Ketentuan bahwa hak tanggungan dapat beralih atau dialihkan yaitu dengan terjadinya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut atau hak tanggungan beralih karena beralihnya perikatan pokok.²³

8. Hak tanggungan mempunyai sifat pelaksanaan eksekusi yang mudah.

Menurut Pasal 6 UUHT, menyatakan: "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan dibawah kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".²⁴

Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Selain sifat-sifat hak tanggungan tersebut di atas, hak tanggungan juga mempunyai asas-asas antara lain:

²³ A.P Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1996), hlm.52

²⁴ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

1) Hak tanggungan menganut asas spesialitas

Hak tanggungan menganut asas spesialitas dinyatakan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, menentukan bahwa: “Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin;
- d. Nilai hak tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Lebih lanjut asas spesialitas yang dianut hak tanggungan dinyatakan dalam penjelasan Pasal 11 UUHT, menentukan: “Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai subjek, objek, maupun hutang yang dijamin”.

Beberapa pendapat para ahli mengenai asas spesialitas, sebagai berikut:

1. Menurut A.P Parlindungan, menyatakan:

Dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT merupakan “Suatu ketentuan wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga jika tidak dicantumkan secara lengkap maka berakibat akta yang bersangkutan batal demi hukum”.

Dari rumusan Pasal 11 ayat (1) UUHT, dapat diketahui bahwa hak tanggungan menganut asas spesialisitas dalam arti mengenai subjek harus diuraikan secara jelas mengenai identitas dan domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan, sedangkan mengenai objek hak tanggungan berupa tanah dan nilai hutang yang dijamin harus secara jelas dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

2. Budi Harsono, menyatakan:

“Dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan selain nama, identitas dan domisili kreditur dan pemberi hak tanggungan, wajib disebut juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya, juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk menjadi objek hak tanggungan“.²⁵

Mengenai hak tanggungan menganut asas spesialisitas menurut Sutarno menyatakan bahwa: “Uraian yang jelas dan terinci mengenai objek hak tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah, tanggal penerbitannya, tentang luasnya, letaknya, batas-batasnya, jadi dalam akta hak tanggungan harus diuraikan secara spesifik mengenai hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan”.²⁶

2) Hak tanggungan menganut asas publisitas

Hak tanggungan menganut asas publisitas sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang

²⁵ Budi Harsono, *Op.Cit*, hlm.422

²⁶ *Ibid*

menentukan: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan".

3. Sutarno mengemukakan asas publisitas dari hak tanggungan bahwa:

"Akta hak tanggungan harus didaftarkan di kantor pertanahan dimana tanah yang dibebani hak tanggungan berada".²⁷

4. Remi Sjahdeini, menyatakan: Mengenai hak tanggungan menganut asas publisitas, menyatakan bahwa untuk memberikan keadilan bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu hak tanggungan atas suatu objek hak tanggungan, yaitu dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan hak tanggungan atas suatu hak atas tanah.²⁸

Pada hak tanggungan sebagai salah satu hak penguasaan atas tanah yang bersifat perorangan terdapat dua pihak yang menguasai tanah yaitu pihak debitur menguasai tanahnya secara fisik, sedangkan pihak kreditur menguasai tanah secara yuridis atas tanah yang dijaminan oleh debitur.

Pengikatan jaminan dengan hak tanggungan dalam hukum Islam lebih dikenal dengan konsep gadai (*Rahn Tasjili*). Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh A Wangsawidjaja bahwasanya *Rahn Tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, namun barang jaminan masih dalam penguasaan pemiliknya. Dengan kata lain bahwa yang dijadikan jaminan hanya kepemilikan atas objek jaminan namun objek jaminan tetap dalam penguasaan

²⁷ Sutarno, *Op Cit*, hlm 161

²⁸ Remi Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm.34

penerima fasilitas (*Rahin*). Dalam Fatwa DSN MUI No. 68 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *Rahn Tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas hutang namun barang jaminan tersebut tetap berada dalam penguasaan nasabah penerima fasilitas.²⁹ Islam membolehkan adanya jaminan dalam melakukan transaksi bermuamala. Sebagaimana QS. al-Baqarah ayat 28, menyatakan:³⁰

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya”.

Ayat tersebut menganjurkan umatnya untuk mencatat hutang serta memberikan adanya jaminan untuk melunasi hutang. Aturan tentang *Rahn* dalam fikih muamalah telah diatur secara jelas baik proses serta aturannya. Hingga saat ini aturan hak tanggungan dalam Islam sebenarnya belum ada, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwasanya bank syariah menerapkan aturan yang terdapat dalam bank konvensional. Secara sekilas aturan hak tanggungan merupakan aturan yang melindungi kreditur atau pihak bank. Hal tersebut bisa dilihat dari pengertian hak tanggungan bahwasanya jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank untuk melunasi hutang yang dilakukan oleh nasabah jika melakukan wanprestasi berupa tidak dipenuhinya kewajiban kepada bank.³¹ Hal tersebut disebabkan dana yang disalurkan oleh lembaga perbankan merupakan dana milik masyarakat yang

²⁹ Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang Rahn Tasjili

³⁰ Q.S al-Baqoroh (2): 283

³¹ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Op.Cit*, hlm.183

dimanfaatkan untuk menolong masyarakat yang membutuhkan dengan ketentuan yang telah disepakati. Praktek hak tanggungan diterapkan bank syariah dengan alasan kegiatan tersebut sudah menjadi kebiasaan masyarakat Indonesia dalam mendapatkan fasilitas dari bank. Istilah adat atau kebiasaan dalam Islam lebih dikenal dengan “*addah*” yang berarti tradisi atau yang lebih dikenal dengan *Urf*.³² Suatu kebiasaan bisa terus diterapkan dengan syarat tidak bertentangan dengan dalil *Nash* dan *Qath’i* serta mengandung masalah bagi para pihak, sehingga apabila adat tersebut tidak mengandung masalah maka tidak boleh diterapkan lagi.

2. Objek Hak Tanggungan.

Dalam pasal 1 UUHT dinyatakan bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA. Hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan harus memenuhi 2 (dua) syarat yang ditentukan oleh UUHT, sebagai berikut:

- a. Hak atas tanah tersebut menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan.
- b. Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Kedua syarat tersebut bersifat kumulatif, artinya apabila salah satu syarat tidak dipenuhi, maka hak atas tanah tersebut tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan, sebagai berikut:

³² Muh Kurdi Fadal, *Kaidah-kaidah Fikih* , (Jakarta: CV. Artha Rivera, 2008), hlm.69

a. Hak milik.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, menyatakan : "Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6 UUPA".³³

Menurut Sudikno Mertokusumo, hak milik atas tanah adalah hak untuk memperlakukan suatu benda (tanah) sebagai kepunyaan sendiri dengan beberapa pembatasan. Meliputi hak untuk memperoleh hasil sepenuhnya dari tanah yang dimiliki dan hak untuk mempergunakan tanah, yang dalam batasan arti boleh menjual, menggadaikan, menghibahkan tanah tersebut kepada orang lain.³⁴

Pihak- pihak yang dapat mengajukan permohonan Hak milik adalah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

yaitu :

- 1) Bank Pemerintah
- 2) Badan keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

³³Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

³⁴Rinto Manulang, *Segala Hal tentang Tanah, Rumah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: PT.Suku Buku, 2011), hlm.13

b. Hak guna bangunan.

Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) UUPA, menyatakan: “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah, yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu yang paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang menjadi 20 tahun”.³⁵

Yang dapat mempunyai hak guna bangunan, adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

c. Hak guna usaha.

Berdasarkan Pasal 28 ayat (1) UUPA, menyatakan : “Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan dan perternakan”.³⁶

Yang dapat mempunyai hak guna usaha, adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

³⁵ Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

³⁶ Pasal 28 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

- d. Hak pakai atas tanah negara yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dan dapat juga menjadi objek hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA, menyatakan:³⁷

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang, memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini”.

Yang dapat mempunyai hak pakai, adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen dan pemerintah daerah
- 4) Badan-badan keagamaan dan social
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan yang berkedudukan di Indonesia
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Hak pakai atas tanah negara merupakan hak pakai yang diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh BPN. Hak pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian hak pakai didaftarkan kepada Kantor Kepala Pertahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak.³⁸

³⁷ Pasal 41 Ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

³⁸ Urip Susanto, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.116

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 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 KUHPerdata yang mengatur tentang kedudukan harta seorang yang berutang untuk menjamin utangnya. Pemberi kredit hendaknya sepenuhnya memahami ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata 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 KUHPerdata 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 pengampuan, 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>. 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 I : 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.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada akad pembiayaan murabahah pada PT. PNM dilaksanakan apabila nasabah melakukan wanprestasi atau tidak membayar angsuran sesuai dengan apa yang telah ditetapkan. Penerapan hak tanggungan pada bank syariah tidak ada perbedaan dengan bank konvensional, mengingat keduanya berada pada satu payung hukum yang sama yaitu Undang-undang Nomor 6 Tahun 2009 Tentang Bank Indonesia. Tetapi dalam hal upaya pelunasan dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, PT. PNM berusaha untuk tetap mengedepankan prinsip-prinsip syariah sebagai wujud dari kegiatan saling tolong menolong (*ta'awun*) terhadap sesama. Maka dari itu konsep dari penyelesaian tersebut diwujudkan dengan penjualan di bawah tangan, mengingat proses eksekusi penjualan di bawah tangan bisa mendapatkan harga yang lebih tinggi, sehingga nasabah tidak merasa dirugikan dan merasa adil (*al-'adl*) serta tidak bertentangan dengan prinsip syariah, yang mana sesuai dengan Undang-undang nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Proses penjualan di bawah tangan dilakukan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak dengan pengawasan dari pihak perbankan agar terpenuhinya prinsip keadilan (*al-'adl*). 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.

2. Dalam proses pelaksanaan eksekusi ini, PT. Permodalan Nasional Madani mendapatkan kendala dari nasabah. Pertama, kendala waktu yang cukup lama sampai pada terjualnya objek jaminan. Kedua, kendala biaya jika proses eksekusi itu pada akhirnya dilakukan pada tahap pengadilan dan lelang. Ketiga, proses yang tidak sederhana jika penjualan di bawah tangan tidak tercapai. Untuk mengatasi permasalahan tersebut PT. PNM melakukan beberapa kali pertemuan maka diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.

B. Saran

Hendaknya dalam hal hak tanggungan yang berprinsipkan Hukum Islam atau syariah, lembaga-lembaga syariah seperti Majelis Ulama Indonesia mengatur terkait syarat-syarat benda yang bisa dijadikan sebagai jaminan dalam melakukan pembiayaan. Maka dari itu penulis berharap Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) agar dapat menerbitkan fatwa atau memperjelas ketentuan-ketentuan terkait dengan pembiayaan dan jaminan (hak tanggungan) tersebut. Dengan adanya ketentuan tersebut nantinya bisa dijadikan sebagai acuan bank syariah/lembaga pembiayaan syariah dalam menjalankan tugasnya agar tidak mengikuti ketentuan pada bank konvensional khususnya pada masalah penyelesaian sengketa jaminan hak tanggungan. Dan meskipun ketentuan-ketentuan itu belum jelas, maka seharusnya PT. Permodalan Nasional Madani memiliki inisiatif sendiri untuk menjalankan prinsip-prinsip syariah yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2004.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- A.P Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1996.
- Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT.Citra Adyta Bakti, Bandung, 2005.
- Hirsanuddin, *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia*, Genta press, Yogyakarta, 2008.
- Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, Mizan Pustaka, Jakarta, 2011.
- Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Bandung, 2012.
- Janus Sidabalok, *Hukum Perusahaan Analisis terhadap Pengaturan Peran Perusahaan dalam Pembangunan Ekonomi Nasional di Indonesia*, Nuansa Aulia, Medan, 2012.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, kencana, Jakarta, 2008.
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan Edisi 2014*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Kitab Wahbah Al-Zuhaily
- Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT dilengkapi dengan UUPA, UU BPHTB, Peraturan tentang jabatan PPAT, PPh, Pendaftaran Tanah, Masa Berlaku SKMHT untuk Kredit-Kredit Tertentu, Laporan Bulanan PPAT, Blangko-Blangko Akta PPAT dan Pedoman Pengisian*, Karya Media, Yogyakarta, 2010.

- Muh Kurdi Fadal, *Kaidah-kaidah Fikih*, CV. Artha Rivera, Jakarta, 2008.
- Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001.
- Perry Warjiyo, *Bank Indonesia Sebagai Sebuah Pengantar*, PPSK BI, Jakarta, 2004.
- Perpustakaan Nasional, *Bank Syariah: Konsep, Produk, dan Implementasi Operasional*, Djambatan, Jakarta, 2001.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010.
- _____, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Rahmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perban Indonesia*, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang- Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- Rinto Manulang, *Segala Hal tentang Tanah, Rumah dan Perizinannya*, PT.Suku Buku, Yogyakarta, 2011.
- R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.
- Salim H.S, *Perkembang Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- _____, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2008.
- _____, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008.
- Sophar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Segketa*, PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Sugiono, *Metode Penelitian Bisnis*, Alfabeta, Bandung, 2008.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003.

Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012.

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

_____, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

B. Peraturan Perundang-undangan, Al-Quran dan Fatwa

Fatwa DSN No 68/DSN-MUI/III2008 Tentang Rahn Tasjili

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Q.S al-Baqoroh (2): 283

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

C. Internet dan Data

<http://www.nanangbudianas.blogspot.com/.../jenis-jenis-pembiaya.com>

<http://www.PelaksanaaneksekusimelaluiPengadilanNegeri.com>

<Http://www.pnm.co.id>

<Http://www.TataCaralellang.com>

Hubungan dan Tujuan Hukum, Kepastian Hukum, Kemanfaatan dan Keadilan,
<http://rasjuddin.blogspot.com>

