

 <p>JURNAL PROGRAM SARJANA ILMU HUKUM UNIVERSITAS ISLAM AS-SYAFI'AH</p> <p>Hlm 25-46</p>	P-ISSN 1693-5918	Naskah dikirim: 02/02/2021	Naskah direview: 02/04/2021	Naskah diterbitkan: 02/06/2021
---	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------------

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT MACET PEMBIAYAAN
SYARI'AH MODEL IJARAH MUNTAKHIA BITTAMLIK DENGAN HAK
TANGGUNGAN DI BADAN URUSAN PIUTANG LELANG NEGARA
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN AGAMA NOMOR: 554/PDT.G/2018/PA.PAL)**

Vini Fitriani¹ Rohmad Adi Yulianto² Fauziah³

¹ Program Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam As-Syafi'iyah, Indonesia,
vinifitriani07@gmail.com

² Universitas Islam As-Syafi'iyah, Indonesia, rohmadadiyulianto@yahoo.com

³ Universitas Islam As-Syafi'iyah, Indonesia, ziah.cairo@yahoo.com

ABSTRACT

Sharia Bank is an Islamic bank that is starting to be in great demand by Indonesians, especially Muslims. Financing. In the running of the IMBT contract, bad credit problems often occur by the customer to the bank with guarantees of security rights to pay off their obligations. Usually the bank will ask the Head of the Religious Court to carry out the execution. When there is no good faith from the customer to the bank, the bank asks the Head of the Religious Court to submit a written auction request to (KPKNL) to sell auction of goods that have been executed. In this paper, the author focuses on the formulation of the problem, namely: 1. How is the IMBT model of shari'ah financing mechanism with guarantees of mortgage rights? auction implementation of the mortgage rights of Ijarah Muntakhiya Bittamlik syari'ah financing with guarantees of coverage rights at BUPLN?

Keywords: *bad credit settlement, IMBT, Mortgage Rights, BUPLN*

PENDAHULUAN

Bank sebelum melakukan penyaluran pembiayaan tersebut, terlebih dahulu mengadakan Penjanjian Pembiayaan dengan calon debiturnya. Namun sampai

saat ini, tidak atau belum ada pedoman atau tuntutan yang dapat dijadikan acuan oleh bank-bank mengenai apa saja isi atau klausul-klausul yang seyogyanya dimuat atau tidak dimuat dalam suatu akad perjanjian pembiayaan tersebut. Dalam hal perjanjian pembiayaan, kedudukan bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur tidak pernah seimbang. Ada kalanya bank (*kreditur*) lebih kuat dari nasabah (*debitur*). (*Sutan Remy Sjahdeini, 1993:2-3*)

Perjanjian atau *Verbintenis* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi. Dari pengertian singkat tersebut ada beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain: hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*person*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi. (*M. Yahya Harahap, 1996:6*)

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 angka 7 dan angka 12: “*Bank Syari’ah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya dilakukan berdasarkan Prinsip Syari’ah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syari’ah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syari’ah. Sedangkan*

prinsip syari’ah adalah Prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syari’ah”.

Dengan demikian berdasarkan pengertian tersebut, bank syari’ah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari’ah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syari’ah. (*Ascarya Diana Yumanita, 2005:76*)

Salah satu sumber pendapatan bank, baik bank konvensional maupun bank syari’ah adalah dari penyaluran kredit atau pembiayaan, dimana keuntungan tersebut berupa selisih antara bunga, bagi hasil atau margin dari sumber-sumber dana dengan alokasi dana tertentu. Kredit atau pembiayaan yang diberikan atau dicairkan oleh bank memperoleh jasa dari debitur sebagai keuntungan bank.

Ditinjau dari sudut pandang hukum, ruang lingkup pengertian perbankan itu masih bersifat umum sehingga belum sampai pada kesimpulan apakah jenis kegiatan usaha yang dilakukan di lembaga perbankan tersebut halal atau haram. Karena itu untuk menjamin kehalalan kegiatan usaha perbankan, maka dalam operasionalnya harus menggunakan

prinsip-prinsip syari'ah. Lembaga perbankan yang kegiatan usahanya berdasarkan pada prinsip-prinsip syari'ah maka dapat dikatakan sebagai perbankan syari'ah. (*Susanto, 2008:17*)

Bank Syari'ah ialah bank yang berasaskan antara lain pada asas kemitraan, keadilan, transparansi dan universal serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syari'ah. Kegiatan bank syari'ah merupakan implementasi dari prinsip ekonomi Islam dengan karakteristik, antara lain sebagai berikut: (*Susanto, 2008:17*)

1. Larangan riba dalam berbagai bentuknya
2. Tidak mengenal konsep nilai waktu dari uang (*time value of money*)
3. Konsep uang sebagai alat tukar bukan sebagai komoditas
4. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan yang bersifat spekulatif
5. Tidak diperkenankan menggunakan dua harga untuk satu barang
6. Tidak diperkenankan dua transaksi dalam satu akad

Perbankan syari'ah atau perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan prinsip syari'ah. Suatu perbankan dikatakan sebagai prinsip syari'ah karena mengacu pada prinsip syari'ah yang mengatur perjanjian berdasarkan hukum Islam. Dalam hukum Islam, yang menjadi sumber

27| Jurisdictie Vol 3 No 1 2021

hukum adalah Al-Qur'an dan Sunnah. (*Susanto Burhanuddin, 2008 hal. 13*)

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan atau yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu ditambah dengan sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil. (*Ahmad Dahlan, 2012:162*)

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 25 tentang Perbankan Syari'ah, dijelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan transaksi bagi hasil dalam bentuk *Mudharabah* dan *Musyarakah*, transaksi sewa menyewa dalam bentuk *Ijarah* atau sewa beli (*Ijarah Muntahiya Bittamlik*), transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murabahah*, Salam, dan *Istisna'*, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh, dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *Ijarah*. Pembiayaan yang sering digunakan dalam dunia perbankan syari'ah salah satunya adalah *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.

Hak tanggungan ini timbul akibat dari suatu perjanjian jaminan hak atas tanah, yang bersifat *accessoir* dari suatu perjanjian pokok yaitu perjanjian pembiayaan. Hak tanggungan ini digunakan untuk menjamin

kepentingan kreditur dalam upaya untuk mendapatkan pelunasan pembiayaan dari debitur apabila wanprestasi.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang di dahului dengan Pengumuman Lelang.

Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Persoalan eksekusi dalam ekonomi syari'ah sudah sering terjadi saat ini. Ekonomi syari'ah adalah kegiatan usaha yang dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip syari'ah. Jenis-jenis bisnis syari'ah ini sudah diakomodasi dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

Melihat sangat pentingnya keseimbangan antara kreditur dan debitur dalam penyelesaian kredit macet pembiayaan syariah dengan jaminan hak tanggungan melalui KPKNL, maka penulis mencoba meneliti dan menganalisa dengan

memilih judul : **Tinjauan Yuridis Penyelesaian Kredit Macet Pembiayaan Syari'ah Model Ijarah Muntahiya Bittamlik Dengan Hak Tanggungan Di Badan Urusan Piutang Lelang Negara (Studi Putusan Pengadilan Agama Nomor: 554/Pdt.G/2018/PA.Pal)**

Berdasarkan uraian sebagaimana dipaparkan pada latar belakang di atas, maka. Pokok masalah tersebut dapat diperinci dalam beberapa sub pokok masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan syari'ah *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dengan jaminan hak tanggungan?
2. Bagaimana penyelesaian kredit macet pembiayaan syari'ah *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di Pengadilan Agama dengan jaminan hak tanggungan?
3. Bagaimana implemestasi pelelangan terhadap hak tanggungan dari pembiayaan syari'ah *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dengan jaminan hak tanggungan di BUPLN?

Sejalan dengan perumusan masalah tersebut di atas, pokok tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan melalui badan urusan piutang dan lelang negara. Adapun sub pokok tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui mekanisme pembiayaan syari'ah model *Ijarah*

Muntahiya Bittamlik dengan jaminan hak tanggungan.

2. Untuk mengetahui penyelesaian kredit macet pembiayaan syari'ah *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di Pengadilan Agama dengan jaminan hak tanggungan.
3. Untuk mengetahui implemestasi pelelangan terhadap hak tanggungan dari pembiayaan syari'ah *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dengan jaminan hak tanggungan di BUPLN.

Pembiayaan atau kredit yang di peroleh dari perorangan dan juga dari lembaga keuangan seperti bank dipakai sebagai salah satu alternative untuk mendapatkan modal. Didalamnya ada unsur tolong menolong dan timbal balik antara pemilik modal dan debitur. Kepentingan timbal balik ini mendorong kedua belah pihak untuk berusaha mencapai target tertentu dengan didasari itikad baik sehingga akan meningkatkan kesejahteraan hidup mereka. (*Surat Al-Maidah (5):2*)

Objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kredit-kredit lainnya. (*Sutan Remy Sjahdeini, 1993:16*)

Dari penjelasan umum yang telah dikutip diatas, dapat diketahui bahwa hak kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan tersebut, sekalipun diutamakan terhadap hak tagihan kreditur-kreditur lain yang harus mengalah terhadap piutang-piutang Negara. Dengan kata lain, hak Negara lebih utama dari kreditur pemegang hak tanggungan. (*Sutan Remy Sjahdeini, 1993:17*)

Eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau pelaksanaan secara paksa dokumen perjanjian yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (dokumen *eksekutorial*). (*Bachtiar Sibarani, 2001:10*).

Dikarenakan lembaga jaminan yang dipakai untuk mengikat agunan adalah hak tanggungan maka dasar ketentuan eksekusi adalah Undang-Undang Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan melalalui:

1. Eksekusi melalui penjualan dibawah tangan
2. Eksekusi atas kekuasaan sendiri
3. Eksekusi berdasarkan sertipikat hak tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 sampai dengan 6 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Ketentuan Umum, lelang itu terbagi menjadi 3 macam, yaitu Lelang Eksekusi, Lelang Non-eksekusi Wajib, Lelang Non-eksekusi Sukarela.

1. Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan Pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
2. Lelang Non-Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh Peraturan Perundang-Undangan diharuskan dijual secara lelang.
3. Lelang Non-Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelangkan secara sukarela.

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini dilakukan, melalui serangkaian langkah ilmiah yang sistematis dan terukur. Adapun metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Tipe Penelitian dan Pendekatan

a. Tipe penelitian

Penelitian hukum ini tergolong penelitian deskriptif yang menggali tentang penyelesaian pembiayaan

macet dengan jaminan hak tanggungan.

- a. Berdasarkan tujuannya, penelitian ini adalah penelitian deskriptif dimana penelitian ini menjelaskan tentang penyelesaian pembiayaan macet dengan jaminan hak tanggungan melalui BUPLN.
- b. Berdasarkan sifatnya penelitian hukum ini termasuk penelitian deskriptif analitik, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menyelesaikan masalah dengan cara mendeskripsikan masalah melalui pengumpulan, menyusun, dan menganalisa data, kemudian di jelaskan data selanjutnya diberi penilaian. (Rianto Adi, 2004: 128)

b. Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu peneliti yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

2. Jenis Data dan Sumber Data

a) Jenis data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian pustaka atau disebut juga (library research), yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan

cara penelitian kepustakaan (library research), yakni dengan mengumpulkan dan mempelajari data yang bersumber dari buku, literatur, jurnal ilmiah, dokumen-dokumen peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan obyek penelitian.

b) Sumber Data

Sumber data adalah sumber dari mana data diperoleh. Dalam sebuah kajian sumber data yang dapat dipakai meliputi: catatan atau laporan resmi, barang cetakan, buku teks, buku-buku referensi, majalah, koran, bulletin, dokumen catatan kisah-kisah sejarah, dan lain-lain.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data penelitian ini bersifat kajian pustaka, maka dalam kajian ini penulis menggunakan teknik dokumentasi, yaitu: mencari data mengenai variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, jurnal penelitian. Dokumentasi tepat digunakan sebagai pengumpulan data apabila informasi yang dikumpulkan bersumber dari dokumen seperti, buku, jurnal, majalah, dan yang sejenisnya.

4. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan penelitian ini menggunakan metode

defkriptif, penelitian ini mengacu pada norma hukum yang terdapat di dalam Peraturan Perundang-Undangan dan di dalam putusan pengadilan serta norma-norma hidup yang berkembang di dalam masyarakat.

PEMBAHASAN

Tinjauan Umum Pembiayaan Syari'ah Model Ijarah Muntahiya Bittamlik Dengan Jaminan Hak Tanggungan

A. Pengertian Mengenai Perjanjian Pembiayaan Syari'ah

Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syari'ah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang diberikan oleh satu pihak (kreditur) kepada pihak lain (debitur) untuk mendukung investasi yang telah direncanakan debitur, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain atau lembaga. *(Muhammad, 2005:17)*

Pembiayaan juga dapat diartikan sebagai pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri atau lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi

yang telah direncanakan. (*Rivai Veithzal dan Arfian Arifin, 2010:681*)

B. Definisi Mengenai Ijarah Muntahiya Bittamlik

Dalam istilah fiqh, akad secara umum merupakan sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak seperti wakaf, talak, maupun dari dua pihak seperti jual beli, sewa, wakalah dan gadai. (*Ascarya, 2008:35*)

Ijarah Muntahiya Bittamlik merupakan rangkaian dua akad, yaitu akad al-bai dan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik. Al-Bai merupakan akad jual-beli yang meliputi berbagai akad pertukaran antara suatu barang dan jasa dalam jumlah tertentu atas barang dan jasa lainnya. Dalam transaksi tersebut penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual-belikan termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil. Sedangkan Ijarah Muntahiya Bittamlik merupakan kombinasi antara sewa menyewa (Ijarah) dan akad peralihan kepemilikan benda seperti jual-beli atau hibah diakhiri masa sewa. Menurut fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) pembiayaan akad ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa

diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang. (*Osmand Muthaher, 2012:121*)

Muhammad Syafi'I Antonio dalam bukunya mengatakan transaksi yang disebut dengan Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat kepemilikan ini pula yang membedakan dengan Ijarah biasa. Pada dasarnya pembiayaan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik pihak bank (shahibul mal) dapat menjual atau menghibahkan barang yang disewakan kepada anggotanya. (Muhammad Syafi'I Antonio, 2001:118)

C. Istilah Mengenai Jaminan Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu: 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 (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu

jaminan yang lahir dari Undang-Undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian. (*Adrian Sutedi, 2010:21*)

Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan Undang-Undang, Contohnya adalah pada Pasal 1311 KUHPerdara, Pasal 1232 KUHPerdara, dan Pasal 1311 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekayaan debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang debitur. Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara debitur dengan pihak perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang debitur. Sebelum membahas mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, maka perlu dijelaskan terlebih dahulu mengenai pengertian dari eksekusi itu sendiri. Namun untuk memberikan pemahaman tentang pengertian eksekusi ini mengambil pendapat Subekti (*Subekti, 1977:128*) dan Salim (*H. Salim HS, 2004:188*)

Yang memberikan pengertian eksekusi sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Objek dari

33| Jurisdictie Vol 3 No 1 2021

eksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta otentik). Grosse akta dapat disamakan ke kuatannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sudikno Mertokusumo juga mengartikan eksekusi sebagai pelaksanaan putusan. Menurut beliau terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) yaitu sebagai berikut: (*Sudikno Mertokusumo, 1998:240*)

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 RBg);
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. 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 minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
- c. Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti

apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil maka yang berhaklah yang menerima prestasi. Prestasi yang terhutang seperti yang telah kita ketahui misalnya pembayaran sejumlah uang, malakukan suatu perbuatan tertentu, tidak berbuat, menyerahkan benda.

Dengan demikian maka eksekusi mengenai ganti rugi dan uang paksa bukan merupakan eksekusi riil. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR tetapi diatur dalam 1033 RV. Yang dimaksudkan dengan eksekusi riil oleh Pasal 1033 RV adalah pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap tidak mau memenuhi surat perintah hakim, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada jurusita supaya dengan bantuan alat kekuasaan Negara, agar barang tetap itu dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 200 ayat 11 HIR, Pasal 218 ayat 2 RBg. Eksekusi Langsung. Disamping ketiga jenis eksekusi diatas, masih dikenal apa yang dinamakan "Parate Executie" atau eksekusi langsung. Parate Executie terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai

titel eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat 2 KUHPerdara).

PENYELESAIAN KREDIT MACET PEMBIAYAAN SYARI'AH MODEL IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI BUPLN

A. Proses Penyelesaian Kredit Macet

Jika menurut bank permohonan yang diajukan oleh debitur memenuhi kriteria, maka terjadilah kesepakatan pemberian Fasilitas Kredit (Bank Konvensional) atau Pembiayaan (Bank Syari'ah) kepada Debitur. Tindak lanjut dari kesepakatan pinjam meminjam tersebut, bank memberikan sejumlah dana (uang) sebagai bentuk pinjaman kepada debitur, kemudian debitur memberikan surat-surat kepemilikan tanah (bangunan) ataupun benda lainnya sebagai jaminan pelunasan pinjaman. Jaminan berupa tanah dan bangunan biasanya dibebani dengan pemasangan Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dari kesepakatan Fasilitas Kredit tersebut, Bank memberikan syarat kewajiban agar debitur membayar pinjaman (kredit) dengan sistem angsuran/cicilan setiap bulan dengan tenggang waktu pelunasan antara 1 (satu) s/d 20 (dua puluh) tahun.

Apabila debitur melakukan pembayaran angsurannya secara tepat waktu sampai dengan adanya pelunasan, maka bank tentu akan memberikan penilaian bahwa debitur tersebut adalah debitur (nasabah) dengan predikat baik, sehingga kemudian bank akan lebih percaya untuk kembali memberikan pinjaman kepada debitur dengan predikat baik tersebut.

Terhadap ketentuan pembebanan hak tanggungan atas jaminan pinjaman, negara telah menerbitkan peraturan hukum pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-Undang tersebut mengatur tentang Jaminan antara bank dengan debitur dalam transaksi pinjam meminjam serta peraturan-peraturan tentang tata cara apabila terjadinya keadaan wanprestasi (tidak membayar) apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya.

Didalam praktek, apabila terdapat debitur yang wanprestasi, biasanya bank akan mengirimkan Surat Peringatan kepada debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya diajukan paling sedikit

sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur.

Apabila telah diperingati secara patut tetapi debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, akan melakukan proses Lelang terhadap Jaminan debitur. Bank biasanya lebih banyak mengajukan permohonan Lelang Jaminan Hak Tanggungan kepada Balai Lelang Swasta. Selanjutnya Balai Lelang Swasta akan meneruskan permohonan tersebut kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang merupakan salah satu unit kerja pada Dit. Jend Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia.

Ketika Balai Lelang Swasta bertindak sebagai Fasilitator pelaksanaan Lelang, landasan aturan hukum yang dipakai adalah Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengisyaratkan bahwa Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan memiliki kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van*

gewijsde). Tetapi perlu disampaikan apabila objek lelang Jaminan Hak Tanggungan terdapat perlawanan hukum dari debitur ataupun pihak lain, maka Balai Lelang Swasta ataupun KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta/pembeli lelang.

Bahwa kewenangan pelaksanaan Eksekusi Pengosongan terhadap suatu objek merupakan kewenangan badan peradilan. Sedangkan didalam prakteknya Pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap objek Lelang bermasalah yang dilelang oleh Balai Lelang Swasta. Hal tersebut terjadi karena Pengadilan menganggap bahwa terhadap Objek Lelang yang dijual oleh Balai Lelang Swasta tidak terdapat peletakkan sita (*beslag*) oleh badan Pengadilan. Sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh Pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (H.I.R/R.B.G).

Perlu disampaikan sebenarnya Badan Peradilan adalah pihak yang dapat melakukan proses Lelang pada

Jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut merupakan salah satu wewenang Badan Peradilan sebagai lembaga Negara yang ditugaskan untuk melaksanakan penegakkan peraturan hukum. Prosedurnya, Pemohon Lelang Eksekusi (Bank) mengajukan permohonan melalui Kepaniteraan Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat *Aanmaning* (Peringatan kepada debitur) sebanyak 2 (dua) kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada bank.

Apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun sudah diperingati (*Aanmaning*) maka selanjutnya Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap objek lelang lalu meneruskan prosesnya sampai dilakukannya Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL sebagai penyelenggara lelang yang difasilitasi oleh Badan Peradilan.

Apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, maka Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut. (Roni Mantiri,

Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kredit Macet)

B. Eksekusi Hak Tanggungan Dan Kompetensi Pengadilan Agama

Pada awalnya pembayaran kredit lancar, dan pihak perbankan diuntungkan, bahkan ada pula nasabah debitur yang belum lagi lunas, pihak kreditur kembali menawarkan pinjaman kepada nasabah debitur tersebut, yang dinilai sukses dalam menjalankan bisnisnya dan lancar dalam pembayaran kreditnya. Nasabah (debitur) yang mendapat angin surga, mau saja memberikan agunan tambahan sertipikat tanah, sebagai jaminan yang diminta oleh bank demi mendapatkan pinjaman uang tambahan. Tidak heran terdapat beberapa sertipikat tanah yang dijadikan jaminan, objek bendanya terletak di beberapa daerah, yang terpenting debitur dapat membayar kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Apabila nasabah (debitur) suatu ketika entah sebab apa, membuat dirinya tidak mampu membayar kredit yang diperjanjikan (kredit macet), nasabah (debitur) dinilai wanprestasi/cidera janji, maka pihak bank jika tidak dapat menegosiasikan dengan nasabah, atau tidak ditemukan

jalan keluarnya, akan menempuh jalur hukum, meskipun disadari akan memakan waktu yang lama dan menghabiskan biaya besar.

Penyelesaian masalah seperti ini, biasanya bank sebagai kreditur akan meminta kepada Pengadilan Agama untuk dilaksanakan eksekusi. Ada beberapa hal yang mesti diperhatikan Pengadilan Agama sebelum menerima permohonan eksekusi tersebut:

1. Periksa dan teliti apakah sertipikat tanah yang dijadikan agunan nasabah sebagai (debitur) kepada bank sebagai (kreditur) sudah di daftarkan ke PPAT, dan selanjutnya PPAT membuat Akta Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (1) UUHT).
2. Harus ada perjanjian utang antara nasabah debitur kepada pihak bank dengan menggunakan akad syari'ah bukan akan konvensional.
3. Terdapat bukti pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan (Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1) dan (2) UUHT).
4. Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan kantor pertanahan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
5. Perhatikan subjek dan objek harta berupa tanah yang terdapat dalam

sertipikat hak tanggungan, apakah berada dalam wilayah hukum Pengadilan Agama saudara atau bukan.

Untuk menentukan kompetensi relatif atas permohonan eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh pihak bank, maka berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR permohonan diajukan ke Pengadilan Agama dalam wilayah hukum tempat tinggal Termohon eksekusi, dan jika Termohon eksekusi mempunyai alamat yang berlainan, Pemohon eksekusi dapat memilih salah satu Pengadilan Agama dalam wilayah hukum tempat tinggal Termohon eksekusi. Permohonan eksekusi yang diajukan oleh Pemohon dengan memilih salah satu alamat tersebut tidak melanggar asas *actor sequitur forum rei* yang digariskan Pasal 118 ayat (1) HIR.

Sengketa di bidang ekonomi syari'ah menjadi kewenangan Pengadilan Agama berupa: sengketa di bidang ekonomi syari'ah antara lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syari'ah dengan nasabahnya, sengketa di bidang ekonomi syariah antara sesama lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan syari'ah, dan sengketa di bidang ekonomi syari'ah antara orang-

orang yang beragama Islam. Pengadilan Agama berwenang menghukum pihak nasabah atau pihak bank yang melakukan wanprestasi (cidera janji) yang menyebabkan kerugian rill, walaupun hukum materiil belum ada yang mengatur mengenai hukum ekonomi syari'ah.

Dalam Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, Pengadilan Agama diberi kewenangan untuk mengadili sengketa ekonomi syariah, maka Pengadilan Agama mempunyai kewenangan dalam melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan yang digunakan pada bank syariah yang pada dasarnya perjanjian tersebut bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok. Pengadilan Agama memiliki tugas untuk menyelesaikan permohonan eksekusi baik eksekusi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap maupun eksekusi terhadap barang jaminan yang diajukan oleh pihak bank syariah sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tersendiri sebagai *lex specialis*, pada Pasal 55 Undang-Undang tersebut mengatur mengenai penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah dilakukan oleh pengadilan di lingkungan

Pengadilan Agama yang semua para pihak melakukan sesuai dengan isi akad, tidak boleh bertentangan dengan prinsip syari'ah. Yang mana isi akad tersebut berupa:

- a. musyawarah;
- b. mediasi perbankan;
- c. melalui Basyarnas atau lembaga arbitrase lainnya; dan
- d. melalui pengadilan di lingkungan Pengadilan Umum.

Dengan demikian dalam hal pihak-pihak yang bersengketa adalah orang yang berbeda agama, muslim dan non muslim, maka dalam Undang-Undang telah mengizinkan untuk menyelesaikannya di Pengadilan Umum, kecuali para pihak telah bersepakat ingin diselesaikannya dimana sesuai dengan akadnya. Jadi adanya alternatif Pengadilan Umum untuk menyelesaikan sengketa yang berdasarkan pada keyakinan pihak yang berbeda.

C. Prosedur Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Di Pengadilan Agama

Dalam prosedur eksekusi pemohon mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama, lalu Ketua Pengadilan Agama menerbitkan penetapan untuk *Aanmaning* yang berisikan perintah

untuk Jurusita agar memanggil Termohon eksekusi hadir pada sidang *Aanmaning*, setelah Jurusita/Jurusita Pengganti memanggil Termohon eksekusi Ketua Pengadilan Agama melaksanakan *Aanmaning* dengan sidang insidentil yang dihadiri oleh Ketua, Panitera dan Termohon.

Isi dalam sidang *Aanmaning* tersebut berupa: Seyogyanya pemohon dipanggil untuk hadir, Ketua pengadilan Agama menyampaikan peringatan supaya dalam tempo 8 (depalan) hari dari hari setelah peringatan termohon melakukan isi putusan, Panitera membuat berita acara sidang *Aanmaning* yang ditandatangani oleh Ketua dan Panitera, apabila dalam tempo 8 (delapan) hari setelah peringatan pemohon melaporkan bahwa termohon belum melaksanakan isi putusan, Ketua Pengadilan Agama menerbitkan penetapan perintah eksekusi. (*Mahkamah Agung RI Pengadilan Agama SANGGAU*)

Pada pihak-pihak yang berminat ikut dalam acara lelang harus mengajukan penawaran secara tertulis dalam amplop tertutup dengan menyebutkan identitas yang jelas, harga yang disanggupinya, dan ditandatangani oleh yang bersangkutan. Apabila tidak ada satupun surat penawaran yang mencapai patokan harga, maka penawaran lisan dapat dibenarkan dengan persetujuan pihak

penjual, yaitu Pengadilan Agama. Pembeli lelang merupakan oaring yang melakukan penawaran tertinggi dan tawaran itu paling minimal sesuai dengan *floor price*.

Pengadilan Agama berhak menentukan syarat-syarat pembayaran lelang. Apabila dalam waktu yang ditetapkan pemenang lelang belum membayar harga lelang sebagaimana yang ditentukan, maka atas kelalailan itu dikenakan denda sebagaimana yang ditentukan Pasal 22 ayat 7 Peruntukan Lelang Stb.1908 Nomor 189.

Pelaksanaan lelang diawali dengan penawaran secara tertulis (tertutup) dari para peserta, kemudian apabila penawaran tertinggi dari peserta telah melampaui limit lelang yang ditetapkan, maka peserta dengan penawaran tertinggi tersebut ditunjuk sebagai pemenang lelang, namun apabila penawaran belum melampaui limit lelang, penawaran dilanjutkan dengan penawaran terbuka secara naik-naik hingga diperoleh harga tertinggi di atas limit lelang. Jika tahap inipun penawaran tertinggi belum melampaui limit lelang, maka lelang akan diulang dalam jangka waktu kurang lebih dalam satu bulan ke depan dan hal ini mempunyai implikasi biaya (merujuk pada PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang).

Setelah pemenang ditunjuk, maka dilakukan pembayaran dimana hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk penyelesaian pembiayaan yang ada. Setelah itu pemenang lelang akan mendapatkan Risalah Lelang untuk melakukan Balik Nama ke BPN (Badan Pertanahan Negara). Pengosongan terhadap objek lelang dilakukan apabila perlu dengan meminta bantuan Muspida setempat. Proses terakhir adalah Proses Balik Nama diproses BPN.

Walaupun hukum materil yang mengatur mengenai hukum ekonomi syariah belum ada, berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama pada Pasal 49 dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan “antara orang-orang beragama Islam” adalah termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri dengan sukarela kepada hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan peradilan agama. Serta Pasal 50 ayat (2) yang menyebutkan “Apabila terjadi sengketa hak milik yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh Pengadilan Agama bersama-sama perkara”. Maka Pengadilan Agama tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara dengan dalil bahwa hukum tidak ada

atau kurang jelas, melainkan wajib untuk mengadili dan memeriksanya.

Sebagaimana Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, maka Pengadilan Agama diberi kewenangan untuk mengadili sengketa ekonomi syari'ah, maka Pengadilan Agama mempunyai kewenangan pula dalam melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan yang diagunkan pada bank syari'ah, karena pada dasarnya perjanjian jaminan adalah perjanjian yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokok. Apabila dalam suatu jenis pembiayaan akad syari'ah dibarengi dengan perjanjian jaminan, maka perjanjian jaminan tersebut melekat pula prinsip syari'ah, sehingga jika terjadi sengketa maka Pengadilan Agama berwenang menyelesaikannya. (*Dadan Muttaqien & Fakhruddin Cikman, 2010:114*)

Hasil-Hasil Penelitian dan Analisis (ANALISIS Putusan Pengadilan Agama Nomor: 554/Pdt.G/2018/PA.Pal)

Sengketa ekonomi syariah oleh masyarakat yang beragama islam harus diselesaikan di Pengadilan Agama sesuai dengan kewenangan absolute yang tertuang dalam Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 jo, Nomor 3 Tahun 2006 jo, Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama jo, Undang-Undang

41| **Jurisdictie Vol 3 No 1 2021**

Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah jo, Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, jo PERMA Nomor 14 Tahun 2016, bahwa Pengadilan Agama dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara dalam bidang: Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah, Wakaf, Zakat, Infaq, Shadaqah, dan Ekonomi Syariah, sehingga dengan demikian para pihak memiliki legal standing untuk mengajukan perkara tersebut ke Pengadilan Agama.

Pengajuan gugatan perlawanan perkara wanprestasi pada pembiayaan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang diteliti penulis terjadi di Pengadilan Agama Palu dengan perkara yang telah didaftarkan ke Pengadilan Agama Palu dengan Nomor 544/Pdt.G/2018/PA.Pal.

Mengenai putusan hakim yang telah dijelaskan dalam Pasal 25 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2003 tentang Kekuasaan Kehakiman, sebagai berikut:

- (1) Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.
- (2) Tiap putusan pengadilan ditandatangani oleh ketua serta hakim yang memutus dan panitera yang ikut serta bersidang.

(3) Penetapan, ikhtisar rapat permusyawaratan, dan berita acara pemeriksaan sidang ditandatangani oleh ketua majelis hakim dan panitera sidang.

Seorang hakim memiliki kewajiban mengadili semua gugatan dan tidak diperbolehkan menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak di tuntutan, atau mengabulkan lebih dari yang dituntut yang tercantum dalam Pasal 178 ayat 2 dan 3 HIR, Pasal 189 ayat 2 dan 3 RBg.

Pihak Pelawan telah melakukan wanprestasi, yaitu dengan terbuktinya tidak menjalankan kewajibannya dengan yang telah diperjanjikan di dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

PT. Bank Permata Tbk telah mengadakan akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* untuk memberikan Fasilitas (sewa) kepada nasabah agar pembelian Obyek Sewa, dengan kesepakatan dalam akad. Oleh karena itu akad dimaksud telah memenuhi syarat dan rukun akadnya, sehingga akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bitamlik* Nomor

544/Pdt.G/2018/PA.Pal tanggal 27 Juli 2018 yang dibuat Pelawan dengan Terlawan 1 harus dinyatakan sah. Berdasarkan Pasal 22 KHES mengenai Rukun dan Syarat Akad yang terdiri dari: pihak-pihak yang berakad, obyek akad, tujuan pokok akad, dan kesepakatan.

Pihak Pelawan terbuktinya ingkar janji/cidera tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sampai selesai, ini bertentangan dengan peraturan DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang akad Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.

Dalam Perjajian Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang dilakukan oleh Pelawan selaku Nasabah dengan Terlawan 1 selaku Bank telah memenuhi Prinsip Syariah, Pasal 1320 dan 1338 KUHPerduta, karena sah dan mengikat serta berlaku sebagai Undang-Undang sehingga secara hukum para pihak sudah terikat dengan Perjanjian Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik a quo*.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa yang menjadi dasar hukum pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan Nomor 544/Pdt.G/2018/PA.Pal adalah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Peradilan agama yang memuat mengenai wewenang

absolut Pengadilan Agama. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) memuat mengenai akad atau perjanjian dan HIR (*Herzian Inlandsch Reglement*) memuat mengenai putusan verstek dan pembebanan biaya perkara oleh Tergugat. Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, dan hukum Islam.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian sebagaimana pada bab-bab sebelumnya, dapat disimpulkan sebagaimana berikut :

1. Dalam pelaksanaan akad pembiayaan antara Nasabah dan Bank Syariah tidak jarang terjadinya pengingkaran dalam perjanjian/wanprestasi (cedera janji) oleh nasabah kepada Bank. Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yaitu suatu akad yang dilakukan oleh Bank Syariah untuk menyewakan barang kepada seseorang dalam waktu tertentu, terkadang harga kredit lebih tinggi dari harga normal, yang mana orang yang menyewa bisa memiliki barang yang disewa setelah habis waktu sewanya. Jika orang yang menyewa melunasi uang sewa, barang sewaan menjadi milik penyewa dengan akad hibah (pemberian) atau uang cicilan terakhir diibaratkan menjadi

uang jual beli terhadap barang yang disewa.

2. Pada saat debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji dalam pembiayaan, bank akan melakukan *Aanmaning* (terugaran) sebanyak 3 (tiga) kali kepada nasabah. Jika tidak ada itikad baik yang nasabah, bank akan melakukan permohonan kepada Pengadilan Agama untuk dapat melakukan penyitaan terhadap objek sita jaminan.
3. Bank permohonan yang diajukan oleh Debitur memenuhi kriteria, maka terjadilah kesepakatan pemberian Fasilitas Kredit (Bank Konvensional) atau Pembiayaan (Bank Syariah) kepada Debitur. Tindak lanjut dari kesepakatan pinjam meminjam tersebut, bank memberikan sejumlah dana (uang) sebagai bentuk pinjaman kepada Debitur, kemudian Debitur memberikan surat-surat kepemilikan tanah/bangunan ataupun benda lainnya sebagai jaminan pelunasan pinjaman. Jaminan berupa tanah dan bangunan biasanya dibebani dengan pemasangan Sertifikat Hak tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila terdapat Debitur yang wanprestasi, biasanya Bank akan mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan

yang diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya diajukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur. Bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, akan melakukan proses Lelang terhadap Jaminan Debitur. Bank biasanya lebih banyak mengajukan permohonan Lelang Jaminan Hak Tanggungan kepada Balai Lelang Swasta. Selanjutnya Balai Lelang Swasta akan meneruskan permohonan tersebut kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang merupakan salah satu unit kerja pada Dit. Jend Kekayaan Negara Departemen Keuangan RI.

SARAN

Adapaun saran-saran yang Penulis sampaikan untuk mendorong terjadinya perbaikan keadaan terkait dengan masalah yang dikaji adalah sebagai berikut:

1. Nasabah sebelum melakukan perjanjian kepada pihak Bank, seharusnya memahami dulu isi perjanjiannya dan mengetahui konsekuensi apa yang akan terjadi jika terjadi cidera janji/wanprestasi dalam proses pembiayaan.
2. Sebaiknya Bank melakukan *restrukturisasi* terlebih dahulu kepada

nasabah agar tidak menambah beban bagi nasabah.

3. Pemerintah untuk menyempurnakan hukum di Indonesia seharusnya dapat membuat peraturan mengenai balai lelang syariah, dimana perkara-perkara di Pengadilan Agama mengenai ekonomi syari'ah sudah banyak terjadi yang berakhir dengan lelang. Namun peraturan mengenai lelang syariah masih belum ada di Indonesia ini.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

BUKU

Remy, Sjahdeini Sutan, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Cetakan I, Jakarta: Institut Bankir Indonesia

Yahya, Harahap M, 1996, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni

Ascarya, Yumanita Diana, 2005, *Bank Syariah: Gambaran Umum*, Jakarta: Pusat Pendidikan dan Studi Kebangsentralan

Susanto, Burhanuddin, 2008, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta : UII Press

Burhanuddin, Susanto, 2008, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta : UII Press

Dahlan, Ahmad, 2012, *Bank Syariah teoritik, praktik, kritik*. Yogyakarta: Teras

Sibarani, Bachtiar, *Parate Eksekusi dan Paksa Badan, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 15*, (September, 2001), hal. 10

Muhammad, 2005, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, cet 1, Yogyakarta: Unit Percetakan Akademi Manajemen Perusahaan YKPN

Rivai, Veithzal dan Arfian Arifin, 2010, *Islamic Banking: Sebuah teori, konsep, dan aplikasi*. Ed. 1 Cet. 1, Jakarta: Bumi Aksara

Muthaher, Osmand, 2012, *Akuntansi Perbankan Syari'ah*, Yogyakarta: Graha Ilmu

Syafi'I, Antonio Muhammad, 2001, *Islamic Banking dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani

Sutedi, Adrian, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika

Subekti, 1977, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: BPHN

Salim, HS, 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada

Mertokusumo, Sudikno, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty

Muttaqien, Dadan dan Cikman, Fakhruddin, 2010, *Penyelesaian* 45| *Jurisdictie Vol 3 No 1 2021*

Sengketa Perbankan Syariah
Yogyakarta: Total Media.

Peraturan Perundang-Undangan
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998
Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992
Tentang Perbankan

Undang-Undang Republik Indonesia
No. 21 Tahun 2008 Tentang
Perbankan Syariah
Undang-Undang Pokok Agraria
Nomor 5 Tahun 1960

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

Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun
1960 Tentang Panitia Urusan
Piutang

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

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.
27/DSN-MUI/III/2002

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
(KHES), Pasal 251 tentang Rukun
Ijarah

INTERNET

*[https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggung-pada-Kredit-Macet.html)
[media/baca/3991/Eksekusi-Hak-](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggung-pada-Kredit-Macet.html)
[Tanggung-pada-Kredit-](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggung-pada-Kredit-Macet.html)
[Macet.html](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggung-pada-Kredit-Macet.html)*

*[https://www.pasanggau.go.id/profil/prose](https://www.pasanggau.go.id/profil/prosedur-beracara/prosedur-eksekusi)
[dur-beracara/prosedur-eksekusi](https://www.pasanggau.go.id/profil/prosedur-beracara/prosedur-eksekusi)*