



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum, dimana prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Maka dalam kehidupan masyarakat sangat memerlukan adanya suatu alat bukti yang menentukan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum di dalam masyarakat. Salah satu alat bukti tersebut adalah akta otentik. Akta otentik adalah suatu tulisan yang di dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.¹

¹Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008), h. 58.

Di dalam suatu kontrak atau perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan antara para pihak harus dijalankan selayaknya undang-undang bagi kedua pihak yang menyangkut hak dan kewajiban masing-masing. Jika kontrak atau perjanjian dilakukan secara tidak tunai, maka haruslah dituliskan pada sebuah akta dan dipersaksikan oleh saksi. Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat 282:

بَيْنَكُمْ وَلِيَّتٌ فَاَكْتُبُوهُ مُسَمًّى أَجَلٍ إِلَىٰ يَدَيَّ تَدَايُنْتُمْ إِذَا أَمْنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا
بِالْعَدْلِ كَاتِبٌ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar”²

Dengan menitikberatkan pada “tidak secara tunai” itu dapat difahamkan bahwa dalam bermu’amalah menurut ajaran Islam memperbolehkan hutang piutang dengan konsekuensi mengembalikan dan dipersaksikan dengan benar. Dengan demikian masyarakat akan merasa lebih tentram lahir dan batin.

Masyarakat perorangan maupun badan usaha pada satu waktu tertentu pasti akan membutuhkan dana atau modal dengan cara melakukan pinjaman atau pembiayaan langsung dengan perbankan. Melalui kegiatan pembiayaan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. Untuk menjembatani hal ini maka syariat Islam memberikan perhatian yang amat penting dalam soal hutang piutang, bahkan dalam ajaran Islam berkecenderungan untuk memberi kelonggaran-kelonggaran apabila yang

² Departemen Negara RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Yayasan Penyelenggaraan Penerjemah Al-Qur'an, (Semarang: CV. Toha Putra, 1998), h. 188.

berhutang benar-benar tidak mampu membayar utangnya, hal ini dapat dilihat dalam surat Al-Hadid ayat 11:

كَرِيمٌ أَجْرُؤَلَهُ دَلَهُ فَيُضْعِفُهُ حَسَنًا قَرْضًا اللّٰهُ يُقْرِضُ الَّذِي ذَامَّ.

Artinya : Barang siapa yang menghutangkan (karena Allah) dengan hutang yang baik, maka Allah akan melipatgandakan (balasan) pinjaman itu untuknya dan ia akan memperoleh pahala yang banyak.³

Salah satu cara untuk mendapatkan pemenuhan kebutuhan masyarakat akan dana sebagai sarana untuk melakukan kegiatan ekonomi dengan hutang piutang, maka lembaga keuangan syariah berfungsi menyediakan perantara bagi pemilik modal dengan perusahaan yang memiliki dana tersebut, sehingga uang dari masyarakat dapat dikumpulkan melalui berbagai bentuk produk penghimpunan dana sebelum disalurkan kembali kepada yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan.⁴

Seperti yang telah ada pada lembaga keuangan syariah di Kota Malang. Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang merupakan salah satu bank syariah yang pertama murni syariah di Indonesia yang menjalankan sistem tersebut. Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang berada di pusat Kota Malang, letaknya yang strategis sangat mudah dijangkau masyarakat untuk mencari dan mendapatkan informasi tentang produk pembiayaan. Dalam pemberian pembiayaan, Bank Muamalat Indonesia selalu berharap agar debitur dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi pembiayaan yang sudah diterimanya tepat pada waktunya. Maka untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur, sebelum memberikan pembiayaan bank harus melakukan

³ Departemen Negara RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, h. 538.

⁴ Burhanuddin S, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), h. 2.

penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan prospek usaha debitur tersebut (*condition of ekonomi*).

Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang memberikan fasilitas pembiayaan dengan mensyaratkan jaminan. Jaminan yang lazim digunakan ialah jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Jaminan inilah yang memberikan perlindungan bagi kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi, selain istilah jaminan dikenal juga agunan. Pada Pasal 1 angka 23 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, menyebutkan agunan adalah:⁵

“jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.

Pembiayaan yang dikeluarkan Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang tidak semuanya dapat berjalan dan berakhir dengan lancar. Salah satu hal yang menyebabkan terjadinya ketidaklancaran pembiayaan disebabkan debitur mengalami gagal usaha, sehingga mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur dan bahkan debitur dengan sengaja tidak bersedia membayar karena karakter debitur yang tidak baik (wanprestasi). Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajibannya yang didasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian.⁶

Praktik jaminan pada akad pembiayaan dalam hukum Islam dipandang tidak sesuai terhadap prinsip amanah (kepercayaan), sehingga penggunaan jaminan dalam akad dipandang tidak sah atau *ghairu shahih*. Namun untuk mewujudkan prinsip kepercayaan sebagaimana dalam hukum Islam, perbankan syariah mengalami kesulitan manakala

⁵ Undang-undang Republik Indonesia No.21 Tahun 2008 *Tentang Perbankan Syariah*, ayat 1 angka 23.

⁶ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*. (Bandung: Alfabeta, 2003), h. 265.

debitur menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan sehingga antara bank dan nasabah mengalami kerugian dalam mengeksekusi objek jaminan.⁷

Di dalam hukum jaminan dikenal beberapa jenis objek jaminan, jaminan dalam arti luas adalah jaminan yang bersifat kebendaan seperti bangunan, tanah, kendaraan, surat berharga (*fix asset maupun non fix asset*) dan jaminan perorangan (*personal guaranty*). Keberadaan jaminan dalam pembiayaan ternyata menjadi hal yang lebih diutamakan oleh bank dibandingkan jaminan berupa keyakinan bahwa debitur akan mampu menjamin pengembalian pembiayaan, maka jaminan yang diserahkan harus dilakukan pengikatan.⁸

Pengikatan jaminan merupakan perjanjian *accessoir* (perjanjian yang bersifat tambahan), sedangkan perjanjian pokoknya berupa perjanjian pembiayaan. Apabila perjanjian pokok berakhir, maka perjanjian *accessoir* harus dihapuskan. Mengenai pengikatan jaminan dapat diikuti ketentuan hukum yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lembaga jaminan. Pengikatan jaminan pembiayaan di bank melalui lembaga jaminan dapat dilakukan melalui gadai, hipotik, jaminan fidusia dan Hak Tanggungan.⁹

Pada ketentuan perbankan syariah, pengikatan jaminan belum diatur secara jelas, sedangkan dalam ketentuan konvensional telah diatur secara jelas mengenai jenis pengikatan jaminan yang bersifat kebendaan seperti gadai, jaminan fidusia, hipotik, dan Hak Tanggungan. Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang untuk saat ini masih menggunakan objek jaminan tidak bergerak (*fix asset*) sehingga untuk pengikatannya menggunakan Hak Tanggungan.

⁷Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam*, h.22.

⁸Muhammad Jumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti, 2000), h. 400.

⁹M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: CV. Rejeki Agung, 2002), h. 110

Pembiayaan yang diikat dengan Hak Tanggungan, maka jaminannya dapat dieksekusi secara langsung karena bersifat *parate* eksekusi. Mengenai *parate* eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan apabila seorang debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Bank tidak perlu berperkara ke pengadilan yang memakan waktu lama, tenaga besar, dan biaya mahal. Bank dapat langsung meminta kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) mengeksekusi barang jaminan untuk selanjutnya dijual lelang.

Sebelum penulis melakukan penelitian ini, ada penelitian yang sebelumnya di perbankan konvensional tentang eksekusi Hak Tanggungan. Bagaimana perbedaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan tersebut dengan perbankan syariah jika pada prinsipnya undang-undang yang dipakai sama yaitu Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, dengan telah diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut maka terwujudlah unifikasi Hukum Tanah Nasional yang merupakan tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria. Keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan bagi sistem hukum perdata khususnya hukum jaminan yaitu dalam rangka memberikan kepastian hukum yang seimbang dalam pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan pembiayaan bagi kreditur. Akan tetapi yang sering menjadi permasalahan eksekusi jaminan Hak Tanggungan ada pada tataran praktiknya dan yang ingin diketahui penulis tentunya terletak pada proses eksekusinya. Penulis memilih Bank Muamalat Indonesia karena

merupakan bank yang pertama murni syariah di Indonesia, yang selalu mengedepankan nilai-nilai kesyariahannya.

Sehingga penulis ingin mengetahui proses eksekusi Hak Tanggungan yang dapat diterapkan pada aktivitas perbankan syariah untuk menjamin kemurnian syariah dan kepastian hukum. Dari alasan tersebut, maka penulis tertarik melakukan penelitian tentang **“Tinjauan Prinsip Hukum Islam Terhadap Praktik Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang yang telah disebutkan di atas, maka permasalahan-permasalahan yang akan diteliti dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang?
2. Bagaimana tinjauan prinsip hukum Islam terhadap praktik eksekusi jaminan Hak Tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui dan menjelaskan praktik pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.
2. Menganalisa dan menjelaskan praktik pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang jika ditinjau dari prinsip hukum Islam.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk :

1. Manfaat Teoritis

Dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan studi di bidang hukum jaminan pada khususnya, hukum perbankan pada umumnya serta memberikan kemanfaatan guna menambah informasi tentang tinjauan prinsip hukum Islam terhadap praktik eksekusi jaminan Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Memberikan pengetahuan terhadap masyarakat mengenai praktik eksekusi jaminan Hak Tanggungan di lembaga perbankan syariah.

E. Definisi Operasional

Definisi operasional menjelaskan tentang pengertian kata-kata penting yang diinginkan oleh penulis dalam penulisan ini, agar tidak terjadi kesalahpahaman tentang arti kata yang dimaksud. Hal ini juga bertujuan untuk membahas pengertian dan ruang lingkup kata-kata itu. Pengertian kata-kata dimaksud diuraikan sebagai berikut:

1. Hukum Islam

Hukum Islam adalah peraturan yang dirumuskan berdasar wahyu Allah dan sunnah Rasul tentang tingkah laku *mukallaf* yang diakui dan berlaku serta mengikat bagi semua pemeluk Islam.¹⁰ Dalam penelitian ini hukum Islam yang penulis maksud yaitu prinsip-prinsip hukum Islam terkait dengan eksekusi jaminan.

¹⁰Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2007), h. 2.

2. Jaminan Hak Tanggungan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.¹¹ Pada Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996, bahwa yang dimaksud Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 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 penelitian ini Hak Tanggungan yang penulis maksud adalah pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan pada pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.

3. Eksekusi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, eksekusi (perdata) adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.¹² Dalam penelitian ini eksekusi yang penulis maksud adalah praktik eksekusi jaminan Hak Tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.

F. Sistematika Pembahasan

Untuk kejelasan dan ketepatan arah pembahasan dalam penelitian ini, penulis menyusun sistematika penulisan laporan hasil penelitian sebagai berikut:

BAB I merupakan pendahuluan, yang menguraikan latar belakang masalah yaitu fenomena permasalahan dalam lingkungan yang diamati dan rumusan masalah yang

¹¹ *Kamus Besar Bahasa Indonesia Offline*

¹² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007), h. 188.

merupakan identifikasi dari latar belakang permasalahan. Bab ini juga menguraikan tujuan penelitian yaitu uraian tujuan dan hal yang ingin dicapai mengenai penulisan skripsi ini. Manfaat penelitian yang menguraikan tentang kegunaan penelitian baik untuk peneliti pribadi maupun masyarakat secara umum. Sedangkan definisi operasional merupakan penjelasan singkat mengenai permasalahan disertai analisis permasalahan. Serta menguraikan tentang sistematika pembahasan yaitu suatu penjabaran secara deskriptif tentang hal-hal yang akan ditulis.

BAB II merupakan tinjauan pustaka, dalam bab ini akan menguraikan teori yang digunakan dalam pembuatan skripsi yang membahas tentang tinjauan umum tentang hukum perjanjian pembiayaan, tinjauan umum terhadap jaminan menurut KUHPerdara dan Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, tinjauan jaminan menurut prinsip hukum Islam dan tinjauan terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Bab ini juga menguraikan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan praktik eksekusi jaminan dan berfungsi untuk mengetahui bangunan keilmuan yang sudah diletakkan oleh orang lain sehingga penelitian yang dilakukan benar-benar baru dan belum diteliti oleh orang lain. Selain itu juga terdapat kerangka pemikiran dari penelitian ini.

BAB III merupakan metode penelitian, dalam bab ini menguraikan semua prosedur dan tahap-tahap penelitian mulai dari persiapan hingga penelitian berakhir dengan mengemukakan alasan-alasan tertentu meliputi jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, metode pengolahan data.

BAB IV merupakan Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan menguraikan data-data yang telah diperoleh dari hasil penelitian lapangan dan literatur (membaca dan

menelaah literatur) yang kemudian diedit, diklasifikasi, diverifikasi, dan dianalisis untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan.

BAB V merupakan Penutup, dalam bab ini akan menguraikan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran bagi pihak yang terkait dengan masalah penelitian.

