

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Praktik Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang

Sebelum penulis menjelaskan tentang praktik eksekusi jaminan Hak Tanggungan, yaitu akan menjelaskan sedikit tentang produk pembiayaan Bank Muamalat Indonesia.

1. Produk Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia yang Menggunakan Hak Tanggungan

Pembiayaan yang dimiliki Bank Muamalat Indonesia adalah jenis pembiayaan yang objek jaminannya benda tidak bergerak (*fix asset*). Pembiayaan yang dibebani Hak tanggungan adalah pembiayaan yang berplafond pembiayaan diatas Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) dan tidak semua jaminan benda bergerak itu diikat dengan Hak Tanggungan. Bank tetap mensyaratkan jaminan pada pembiayaan di bawah 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) dengan memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Tujuan dari pemberian kuasa membebanan Hak Tanggungan adalah mengingat langkah pemasangan jaminan dengan Hak Tanggungan tidak mudah, harus melalui formalitas tertentu, memakan

waktu lama dan biaya besar. Adakalanya untuk pembiayaan yang diberikan bank merasa sudah cukup terjamin apabila telah mendapat kuasa dari debitur untuk memasang jaminan. Produk pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang yang objeknya benda tidak bergerak diikat menggunakan jaminan dengan pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan, dibawah ini produk pembiayaan yang menggunakan Hak Tanggungan antara lain:

a. KPR Muamalat iB

KPR Muamalat iB merupakan produk pembiayaan yang akan membantu anda untuk memiliki rumah (*ready stock* atau bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain. Pembiayaan KPR Muamalat iB menggunakan perjanjian pokok *syirkah* dengan akad *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa) dengan masa pelunasan maksimal 15 tahun, uang muka 10%. Akad *musyarakah mutanaqishah* merupakan kerjasama antara dua pihak, yaitu antara Bank Muamalat Indonesia dengan nasabah, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan nisbah yang disepakati sebelumnya, nisbah (porsi) adalah besaran bagian yang menjadi hak nasabah dibandingkan dengan bank pada proses distribusi bagi hasil. Sedangkan kerugian ditanggung para pihak sebesar partisipasi modal yang disertakan dalam usaha. Nasabah mengambil porsi kepemilikan Bank Muamalat Indonesia dengan angsuran yang diasumsikan sebagai sewa. Berikut adalah porsi nisbah bagi hasil KPR Muamalat iB:¹

¹Nambih, *Wawancara* (Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, 23 Mei 2014)

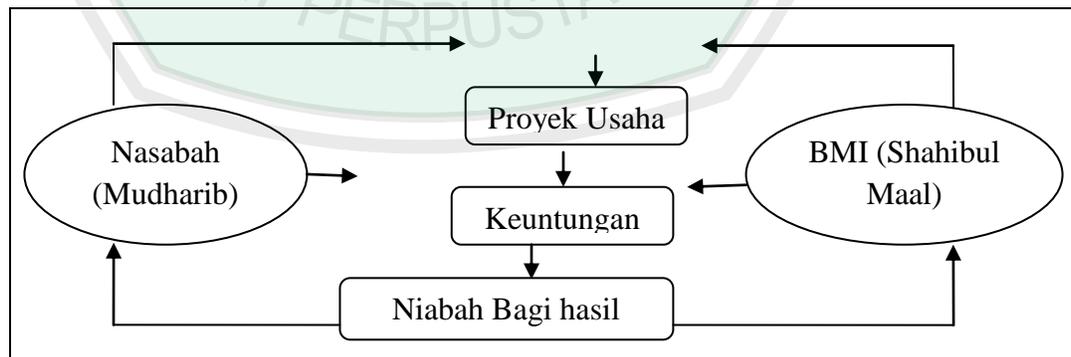
Tabel 4.1
Rincian Nisbah Bagi Hasil

Porsi Nisbah	BMI	Nasabah
	60	40
	50	50
	40	60
	30	70
	20	80
	10	90

Porsi nisbah bagi hasil KPR Muamalat iB diatas harus disepakati antara nasabah dan Bank selaku pemberi dana pembiayaan, kemudian barulah perjanjian tersebut dilanjutkan dengan proses pendanaan pembiayaan melalui musyarakah, berikut ini :

Gambar4.1

Skema Pembiayaan Melalui Musyarakah²



²Nambih, *Wawancara* (Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, 23 Mei 2014)

Bank Muamalat Indonesia meminta nasabah untuk menyediakan jaminan, karena objek dari pembiayaan adalah rumah maka pengikatan jaminan dilakukan dengan Hak Tanggungan. Adapun yang melakukan proses pemberian Hak Tanggungan adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang telah ditunjuk oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang setelah penandatanganan perjanjian pembiayaan.

b. Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan Modal Kerja merupakan produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan modal kerja usaha anda sehingga kelancaran operasional dan rencana pengembangan usaha anda akan terjamin. Produk ini menggunakan perjanjian pokok jual beli dengan akad *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* adalah penyediaan dana oleh bank untuk transaksi jual beli barang sebesar harga pokok ditambah margin atau keuntungan berdasarkan kesepakatan dengan nasabah yang harus membayar sesuai dengan akad. Harga dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak.

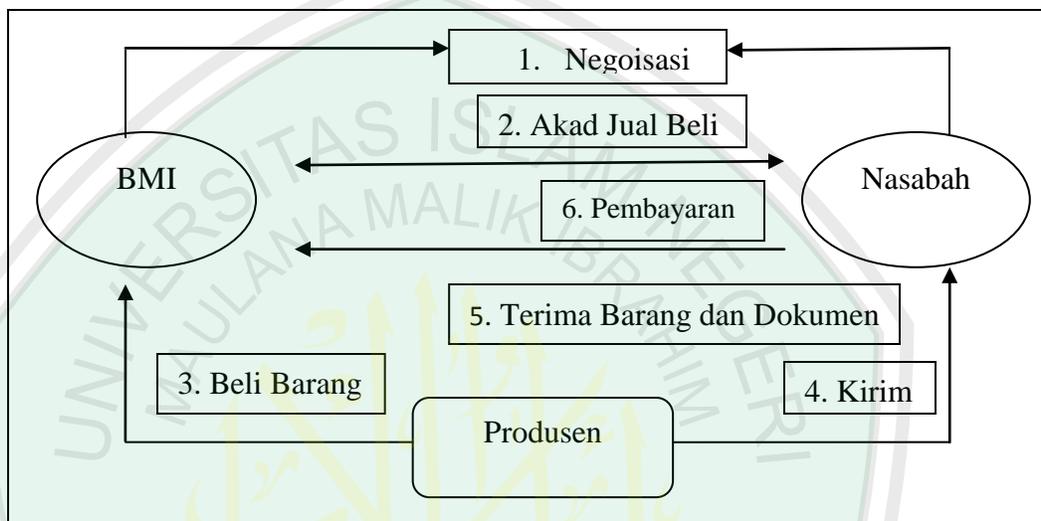
Proses pembiayaannya adalah Bank Muamalat Indonesia membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya, dimana bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama bank sendiri sebelum menjual barang tersebut ke nasabah sebesar harga jual yaitu harga barang pokok ditambah keuntungan.

Proses pembayaran oleh nasabah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh (secara angsuran) sesuai kesepakatan. Jangka waktu pembayaran ditentukan berdasarkan kesepakatan nasabah dan bank. Bank Muamalat Indonesia

meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Pengikatan jaminan dilakukan dengan Hak Tanggungan yang disahkan oleh seorang Notaris, berikut skema pembiayaan murabahah:

Gambar 4.2

Skema Pembiayaan Melalui Murabahah³



c. Pembiayaan Rekening Koran

Pembiayaan Rekening Koran merupakan produk pembiayaan khusus modal kerja yang akan meringankan usaha anda dalam mencairkan dan melunasi pembiayaan sesuai kebutuhan dan kemampuan. Pembiayaan rekening koran menggunakan akad *musyarakah*, yaitu kerjasama antara dua pihak yaitu antara Bank Muamalat Indonesia dengan nasabah, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan nisbah yang disepakati sebelumnya, sedangkan kerugian ditanggung para pihak sebesar partisipasi modal yang disertakan dalam usaha. Jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan spesifikasi modal kerja, pencairan dan pelunasan dapat dilakukan sewaktu-waktu melalui rekening giro.

³Nambih, *Wawancara* (Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, 23 Mei 2014)

d. Pembiayaan Investasi

Pembiayaan Investasi merupakan produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan investasi usaha anda sehingga mendukung rencana ekspansi yang telah anda susun. Pembiayaan investasi menggunakan perjanjian pokok jual beli dengan akad *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* adalah penyediaan dana oleh bank untuk transaksi jual beli barang sebesar harga pokok ditambah margin atau keuntungan berdasarkan kesepakatan dengan nasabah yang harus membayar sesuai dengan akad. Jangka waktu pembiayaan hingga 5 tahun.

Bank akan mendapatkan profit berupa margin dari selisih pembelian dan penjualan, namun kekurangannya terletak pada resiko pembiayaan yang terjadi apabila nasabah debitur melakukan wanprestasi, resiko pasar jika pembiayaan *murabahah* diberikan dalam valuta asing, yaitu dari pergerakan nilai tukar.

Proses pembiayaan, Bank Muamalat Indonesia membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati dan pembayaran oleh nasabah dapat dilakukan secara tunai atau secara angsuran sesuai kesepakatan. Jangka waktu pembayaran ditentukan berdasarkan kesepakatan nasabah dan bank. Bank Muamalat Indonesia meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Pengikatan jaminan dilakukan dengan Hak Tanggungan yang disahkan oleh seorang Notaris.

e. Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis

Pembiayaan Hunia Syariah Bisnis merupakan produk pembiayaan yang akan membantu usaha anda untuk membeli, membangun ataupun merenovasi

properti maupun pengalihan *take-over* pembiayaan properti dari bank lain untuk kebutuhan bisnis anda. Pembiayaan hunian syariah bisnis menggunakan akad *murabahah*, pembiayaan ini hingga jangka waktu 10 tahun, uang muka minimal 30%, dimungkinkan uang muka 0% dengan syarat calon nasabah bersedia menyerahkan agunan yang diterima oleh bank yang kemudian diikat dengan jaminan Hak Tanggungan setelah penandatanganan perjanjian pembiayaan.

2. Proses Pengajuan Pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang

Sebagai lembaga keuangan peranan bank sangatlah penting. Hampir semua kegiatan perekonomian masyarakat membutuhkan bank dengan fasilitas pembiayaannya untuk mendapatkan pembiayaan bank, debitur harus melalui beberapa tahapan baku yang sudah ditetapkan bank. Proses pembiayaan yang diberikan Bank Muamalat Indonesia harus melalui tahapan berikut:

- a. Untuk perusahaan, mengajukan permohonan aplikasi pembiayaan ke kantor Bank Muamalat Indonesia, aplikasi permohonan tersebut memuat profil perusahaan beserta pengurusnya, tujuan dan manfaat pembiayaan, besarnya pembiayaan dan jangka waktu pelunasan pembiayaan, cara pengembalian pembiayaan, dan jaminan pembiayaan. Permohonan pembiayaan tersebut dilampirkan dengan dokumen-dokumen pendukung yang dipersyaratkan, yaitu: akta pendirian perusahaan, identitas (KTP) para pengurus, Tanda Daftar Perusahaan (TDW), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), fotocopy sertifikat yang dijadikan jaminan.
- b. Sedangkan untuk permohonan pembiayaan bagi perseorangan, yaitu: mengisi aplikasi pembiayaan yang telah disediakan Bank Muamalat Indonesia, tujuan dan manfaat pembiayaan, besarnya pembiayaan dan jangka waktu pelunasan

pembiayaan, cara pengembalian pembiayaan, dan jaminan pembiayaan. permohonan pembiayaan tersebut dilengkapi dengan melampirkan fotocopy identitas (KTP), kartu keluarga (KK) dan slip gaji.

- c. Setelah aplikasi pembiayaan diterima, maka Bank Muamalat Indonesia akan melakukan penelitian secara mendalam dan mendetail terhadap berkas aplikasi pembiayaan yang diajukan. Apabila aplikasi tersebut telah lengkap dan memenuhi syarat, maka Bank Muamalat Indonesia akan melakukan tahapan penilaian kelayakan kredit, kalau belum maka nasabah akan diminta melengkapinya. Sebagaimana yang diungkapkan oleh Pak Nambih:⁴

“.....dalam proses pengajuan dan pemberian pembiayaan mbak, ada prinsip 5C yang harus diperhatikan, yang pertama adalah Character atau watak, sehingga bank tidak seenaknya memberikan pembiayaan, bank juga harus meninjau serta mempelajari bagaimana si peminta pembiayaan ini, terus Kemampuan atau Capacity dari si peminta pembiayaan, Modal atau jumlah pembiayaan yang diajukan ke bank, Conditions atau kondisi, baru Jaminan atau Collateral.....”

Pak Nambih selaku staff legal di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, menambahkan bahwa:

“ . . . untuk prosedur pembiayaan disesuaikan dengan kebutuhan nasabah, namun secara umum nya nasabah bisa mendapatkan pembiayaan tersebut dengan langkah-langkah berikut, pertama nasabah melakukan permohonan kepada bank dengan dilengkapi data diri dan dokumen objek pembiayaan. . . Setelah itu nasabah melakukan perjanjian, kemudian data tersebut diolah, layak atau tidak untuk dibiayai. . . kalau data sudah dinyatakan layak, maka akan dilanjut dan dilakukan perikatan termasuk di dalamnya proses jaminan. . . Setelah itu dana dicairkan, kemudian nasabah mentransfer dana tersebut dari rekening nasabah ke rekening penjual objek.”

⁴Nambih, Wawancara (Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, 23 Mei 2014)

- d. Dalam tahapan penilaian kelayakan pembiayaan, harus memenuhi beberapa aspek, antara lain: aspek hukum, aspek pasar, aspek keuangan, aspek operasional, aspek manajemen, aspek sosial ekonomi dan aspek AMDAL. Barulah setelah dinyatakan layak oleh bank, maka akan dilanjut dengan dilakukan perjanjian pembiayaan dan dana akan dicairkan.

Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang memberikan pembiayaan sesuai dengan kebutuhan nasabah dengan menyaratkan jaminan. Jaminan tersebut digunakan untuk mendapatkan kepercayaan bank, bahwa dana yang diberikan kepada nasabah debitur akan dikembalikan lagi sesuai dengan perjanjian pembiayaan yang disepakati. Bentuk jaminan yang diberlakukan antara lain:

- 1) *Fix Asset* merupakan jaminan yang berupa benda tidak bergerak, misalnya tanah, tanah beserta bangunan, pekarangan, sawah.
- 2) *Non Fix Asset* merupakan jaminan yang berupa benda bergerak, misalnya mobil, mesin usaha, kendaraan usaha (*excavator*), pesawat.
- 3) Jaminan tunai merupakan jaminan yang langsung dapat dicairkan atas keberadaan, misalnya dana di bank yang berbentuk deposito, emas, saham.

Hal ini sesuai dengan apa yang di jelaskan Pak Nambih sebagai staff legal di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang :

“ . . . kalau di Bank Muamalah, ada tiga jaminan yang diberlakukan, yaitu : Fix Asset, seperti jaminan yang berupa benda tidak bergerak, ya seperti tanah, bangunan, terus Non Fix Asset berarti sebaliknya Fix Asset kan, lalu terakhir Jaminan tunai itu seperti deposito, emas, saham. . . .”

3. Prosedur Pelaksanaan Eksekusi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang

Setelah diberlakukannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka peraturan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdota, yang berkaitan dengan hipotik dan *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190 sudah tidak berlaku lagi. Secara formal pembebanan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUPA, tetapi secara materil berlaku ketentuan yang tercantum dalam Bab 21 Buku II KUHPerdota dan *Credietverband*.

Pembiayaan macet adalah suatu resiko yang tidak dapat dihindari oleh setiap bank dalam pemberian pembiayaan. Hal-hal tersebut dapat disebabkan oleh tidak dipenuhinya prestasi kepada bank seperti debitur mengalami gagal usaha sehingga mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur bahkan debitur dengan sengaja tidak bersedia membayar pembiayaan sesuai dengan perjanjian karena karakter debitur yang tidak baik. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdota ada tiga macam prestasi yang dapat diperjanjikan untuk tiap perikatan, yaitu untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu. Sedangkan wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajiban yang didasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian.

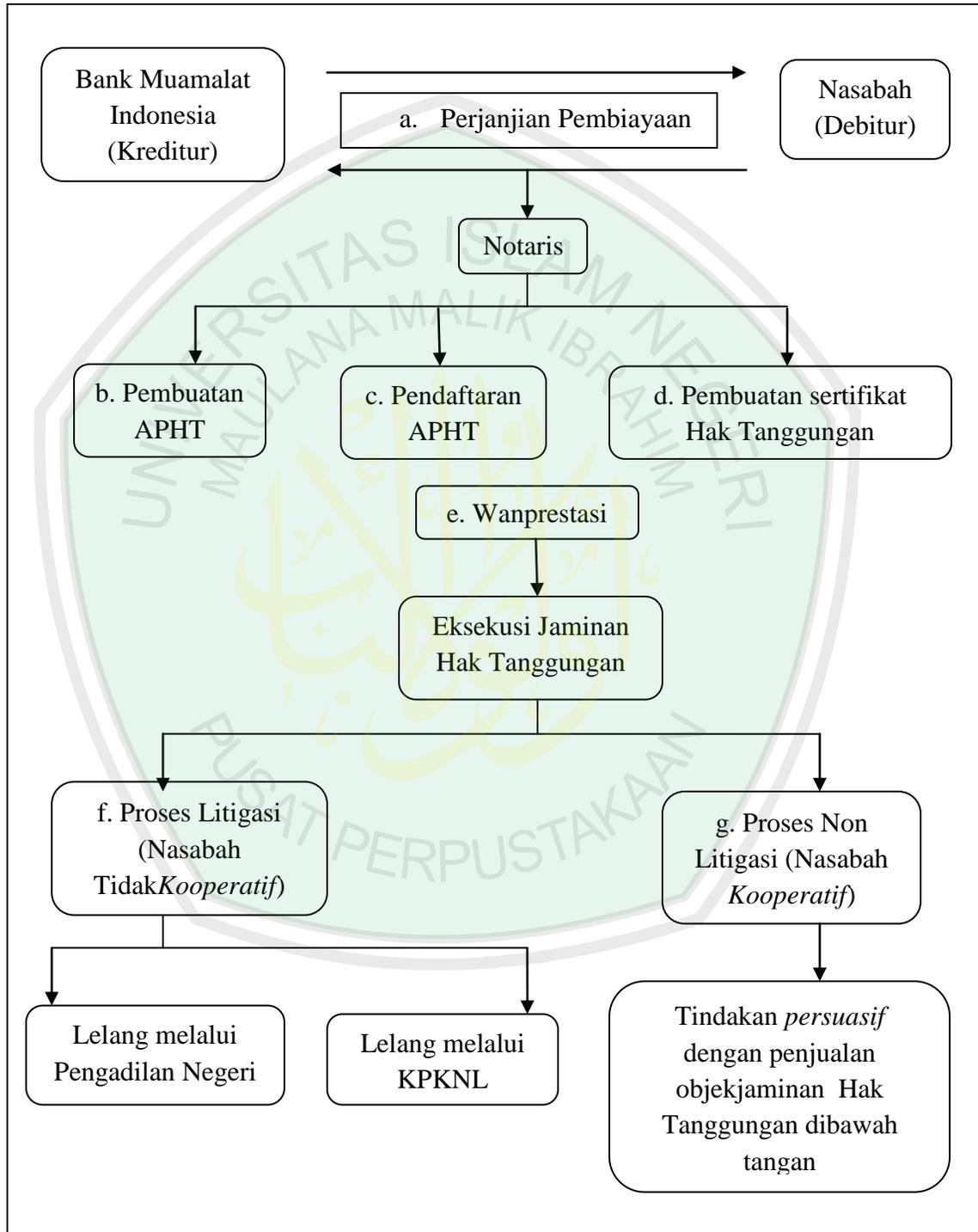
Pada Bank Muamalat Indonesia, eksekusi terhadap barang jaminan adalah upaya terakhir yang dilakukan dalam menangani pembiayaan macet, sebelumnya Bank Muamalat Indonesia telah melakukan upaya-upaya yaitu:

- a. Bank Muamalat Indonesia melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian pembiayaan yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu pembiayaan.
- b. Kedua melalui persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu bank melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian pembiayaan.
- c. Ketiga melalui penataan kembali (*restructuring*) yaitu bank melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian pembiayaan berupa pemberian tambahan pembiayaan.
- d. Bank melakukan tindakan *persuasif* kepada nasabah debitur untuk mencari solusi dan memecahkan penyebab terjadinya pembiayaan macet.
- e. Bank memberikan surat peringatan dan somasi pertama kepada nasabah debitur.
- f. Jika setelah satu minggu peringatan pertama tidak ada tanggapan dan respon, maka bank akan mengeluarkan surat peringatan kedua dan ketiga.
- g. Jika bank sudah memenuhi syarat dan prosedur secara administrasi dan nasabah tetap bersikap tidak *kooperatif*, maka bank akan melakukan eksekusi terhadap jaminan.
- h. Bank akan melayangkan surat lelang jaminan pada debitur dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
- i. Selanjutnya akan ditindaklanjuti KPKNL dengan memberikan surat kepada debitur bahwasannya jaminan akan dilelang pada hari yang sudah ditentukan.

Berdasarkan hasil penelitian dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dipraktikan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, berikut bagan alur eksekusi jaminan Hak Tanggungan :

Gambar 4.3

Bagan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan



Keterangan bagan diatas sebagai berikut :

- a. Tahap pertama yaitu pengikatan perjanjian pembiayaan antara nasabah dengan Bank Muamalat Indonesia. Dalam salah satu pasal tentang Hak Tanggungan, diperlukan adanya sebuah janji debitur memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang.
- b. Tahap kedua yaitu pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT yang sudah disepakati untuk pembuatan akta sebagai bukti tentang pemberian Hak Tanggungan yang berkedudukan sebagai dokumen perjanjian kedua yang melengkapi dokumen perjanjian pokok. Terhadap isi dan format APHT dijelaskan dalam Pasal 11 Ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.
- c. Tahap ketiga yaitu pendaftaran Hak Tanggungan, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 13 Ayat 1, 2 dan 3 menyebutkan bahwa pendaftaran bersifat imperatif yang wajib didaftarkan pada kantor pertanahan, dalam hal ini kantor pertanahan Kota Malang yang berwenang. Kewajiban PPAT sebagai pembuat APHT untuk mengirimkan APHT dan warkat lain yang meliputi surat-surat bukti yang terkait objek Hak Tanggungan dan identitas para pihak serta sertifikat atas tanah pada kantor pertanahan, selambat-lambatnya tujuh hari kerja dari penandatanganan APHT (Ayat 2) dan terhadap kewajiban Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) sebagaimana tersebut dalam Ayat Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.
- d. Tahap keempat yaitu tentang pembuatan sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, terkait pihak yang menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan, fungsi sertifikat Hak Tanggungan dan terakhir terkait tindakan kantor pertanahan selanjutnya untuk mengembalikan

- sertifikat tanah yang berisi catatan pemberian Hak Tanggungan kepada pemegang hak tanah (debitur) serta memberikan sertifikat Hak Tanggungan kepada Bank Muamalat Indonesia selaku kreditur.
- e. Tahap kelima yaitu apabila nasabah terbukti melakukan wanprestasi kepada bank dengan sudah diupayakan penyelamatan terhadap perjanjian pembiayaan oleh bank, maka bank selaku pemegang sertifikat jaminan Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi pada sertifikat Hak Tanggungan.
- f. Proses Litigasi, nasabah tidak bersikap *kooperatif*. Pertama lewat Pengadilan Negeri, Bank Muamalat Indonesia meminta fiat eksekusi kepada pengadilan untuk memproses dan mengurusinya dari pra lelang sampai proses lelang. Lelang melalui Pengadilan Negeri Kota Malang, tidak ada batasannya, hanya pihak Bank Muamalat Indonesia sendiri yang menilai harus melalui Pengadilan Negeri atau KPKNL. Penyebab khusus yang melalui Pengadilan Negeri adalah debitur tidak menunjukkan sikap *kooperatif* dalam setiap bertemu dengan petugas bank, dari sisi finansialnya debitur cukup mampu melaksanakan kewajibannya, dan dalam hal upaya paksa debitur tidak mematuhi apa yang telah disepakati, misalnya debitur tidak melakukan pengosongan obyek Hak Tanggungan padahal sudah disepakati diawal perjanjian pembiayaan. Kedua, Bank Muamalat Indonesia langsung melakukan lelang dengan mendaftarkannya ke KPKNL tanpa melalui proses pengadilan.

“.....Dalam proses pra lelang ini pihak bank memberikan peringatan dulu surat peringatan satu sampai tiga kali, dan memberikan fiat eksekusi, kemudian pada saat eksekusinya pengadilan mendaftarkan ke Kantor Perbendaharaan Kekayaan Negara dan Lelang yang di sebut KPKNL di Kota Malang.....atau dengan cara, bank langsung melakukan lelang dengan

mendaftarkannya ke KPKNL tanpa melalui proses pengadilan.....”⁵

Bank memilih mendaftarkan ke KPKNL karena biaya terjangkau, jangka waktu relatif lebih singkat yaitu minimal tiga bulan, sehingga masih memberikan toleransi waktu kepada debitur dalam rangka menyelesaikan kewajiban-kewajibannya.

- g. Proses Non litigasi, nasabah bersikap *kooperatif*, yaitu Bank Muamalat Indonesia melakukan pendekatan (*persuasif*) terhadap debitur wanprestasi, dengan memberikan saran kepada debitur agar mencari pembeli atas tanah dan bangunan yang bersangkutan dengan jalan dijual dibawah tangan agar dapat tercapai penjualan dengan harga tertinggi sehingga dapat menguntungkan kedua pihak.

Dari pelaksanaan eksekusi diatas dapat disimpulkan bahwa Bank Muamalat Indonesia masih menggunakan hukum positif dalam praktik eksekusi karena pengikatan jaminannya tunduk dengan hukum positif, tetapi dalam transaksinya dan proses sebelum eksekusinya sebagian besar mengadopsi hukum Islam yang sesuai dengan konsep dan kaidah syariah (perbankan syariah).

Pak Nambih menambahkan bahwa dalam kegiatan pembiayaan, maka Hak Tanggungan adalah salah satu hak jaminan di bidang hukum yang dapat memberi perlindungan khusus kepada kreditur dalam kegiatan pembiayaan.

“....dalam permasalahan Hak Tanggungan kenapa di utamakan, karena berhubungan dengan masalah perjanjian, hubungan hutang piutang antara kreditur dengan debitur, dan apa yang dapat dilakukan kreditur jika debitur, dan apa yang dapat dilakukan kreditur jika debitur misalnya saja tidak dapat memenuhi apa yang sudah diperjanjikan atau wanprestasi, maka

⁵Nambih, *Wawancara* (Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, 23 Mei 2014)

payung hukumnya jelas, seperti Pasal 4 Ayat (4) dan Pasal 5 UUHT⁶

Melihat pernyataan diatas, jika dikaitkandengan sifatnya Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah sebagai agunanmemberikan kedudukan yang diutamakan (*preference*) kepada kreditur, maka kredituryang bersangkutan dapat memperoleh pelunasan atas piutangnya terlebih dahuludari kreditur-kreditur lainnya, karena objek Hak Tanggungan tersebut disediakanhusus untuk pelunasan piutang kreditur tertentu.

Eksekusi terhadap jaminan yang sudah dipraktikkan Bank Muamalat Indonesia adalah jaminan Hak Tanggungan, dalam hal ini tanah berikut segala sesuatu yang terdapat diatasnya, baik yang ada pada saat pemberian Hak Tanggungan adalah melalui lelang Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan lelang Hak Tanggungan adalah lelang terhadap objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, dilaksanakan berdasarkan hak kreditur untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri sesuai dengan Pasal 6 UUHT dan Titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 14 Ayat 2 UUHT dan eksekusi dibawah tangan untuk mendapatkan harga tertinggi.Hal-hal yang berkaitan dengan eksekusi dipertegas dalam ketentuan UUHT Pasal 20:⁷

Pasal 20 menyatakan:

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- 1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau
- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat 2.

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan Perundang-Undangan

⁶Nambih, *Wawancara* (Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, 23 Mei 2014)

⁷*Undang-Undang Hak Tanggungan*, Pasal 20

untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulukan dari Kreditur-Kreditur lainnya.

- 3) 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.
- 4) Pelaksanaan penjualan sebagaimana di maksud 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.
- 5) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada Ayat (1), Ayat (2), dan Ayat (3) batal demi hukum.
- 6) 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.

Dari ketentuan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan eksekusinya harus melalui pelelangan umum.

Sebelum lelang dilakukan, bank akan meminta nasabah debitur untuk melengkapi dokumen persyaratan lelang Hak Tanggungan. Dokumen-dokumen untuk persyaratan lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah sebagai berikut :⁸

- a. Surat permohonan lelang dari kreditur sebagai penjual.
- b. Syarat lelang dari penjual.
- c. Asli dan fotocopy bukti kepemilikan atau hak.
- d. Asli atau fotocopy surat keputusan penunjukkan penjual.
- e. Daftar barang yang akan dilelang.
- f. Salinan perjanjian kredit atau pembiayaan
- g. Salinan sertifikat Hak Tanggungan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan.

⁸Undang-undang Hak Tanggungan, Pasal 6

- h. Asli atau fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan dari kreditur terhadap debitur maupun pernyataan dari pihak kreditur.
- i. Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.
- j. Perincian hutang, denda, dan bunga.

Pak Nambih mencontohkan eksekusi dalam pembiayaan akad *murabahah*, ketika nasabah datang ke bank hendak membeli barang konsumtif, barang tersebut dibeli oleh nasabah berdasarkan kuasa dari bank dan uang tersebut dari bank kemudian bila harga awal 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dan dijual oleh bank 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah) dengan pengembalian uang secara angsuran sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan. Dari harga jual tersebut bank akan mendapatkan profit berupa margin dari selisih pembelian dan penjualan yaitu 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) pada awal kesepakatan.

Dari contoh diatas, produk pembiayaan yang diberikan menggunakan akad *murabahah*. Proses eksekusi pembiayaan diatas adalah eksekusi lelang, dalam hal ini lelang yang dimaksud sama dengan lelang yang sudah diatur dalam undang-undang hukum positif di Indonesia, walaupun akad pembiayaan yang digunakan berbeda tetapi proses eksekusi yang dilakukan Bank Muamalat Indonesia adalah sama yaitu proses eksekusi yang sudah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Untuk proses lelang yang dilakukan sudah pasti di KPKNL Kota Malang, hanya saja biaya operasional dari pendaftaran objek lelang sampai setelah lelang berbeda-beda dan besarnya biaya lelang tergantung pada jenis barang yang akan dilelang.

Bank Muamalat Indonesia sudah menilai biaya lelang diawal ketika nasabah debitur mengajukan permohonan pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia. Besarnya

biaya lelang diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Keputusan Menteri Keuangan RI No.337/KMK.01/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Setelah proses lelang sudah dilakukan, maka pembagian hasil lelang dipergunakan untuk melunasi hutang pokok dan margin yang tertunggak. Hal tersebut sifatnya wajib untuk didahulukan karena kedua hal tersebut merupakan hak kreditur selaku pemberi dana pembiayaan dan kewajiban debitur untuk memenuhinya, jika hasil lelang tidak mencukupi untuk mengembalikan hutang maka bank akan mengajukan jaminan tambahan, kekurangannya dihapus atau ditagih melalui gugatan ke Pengadilan Negeri Malang. Pak Nambih mengakui bahwa keadaan tersebut disebabkan oleh kesalahan diawal perjanjian saat menilai jaminan pembiayaan. Nilai jaminan dihitung 70% dari nilai pasar objek jaminan, inilah yang menjadikan penilaian perjanjian pembiayaan di awal amatlah penting seperti yang diilustrasikan pada contoh dibawah ini:⁹

*“Contoh : Nilai pasar rumah 200 jt → 140 jt (70%) / Nilai Likuidasi
350 jt → 245 jt (70%) / Nilai Likuidasi*

Nasabah meminta plafond 220 jt, namun setelah dana direalisasikan debitur wanprestasi dan tidak kooperatif → Kreditur melakukan lelang objek jaminan seharga 200 jt. Bank melihat nilai hasil lelang tersebut setara dengan nilai pasar 200 jt dan kurang 20 jt, maka nilai 20 jt dihapus atau ditagih lewat gugatan ke Pengadilan”.

Perbedaan proses eksekusi Bank Muamalat Indonesia dengan Bank Konvensional lainnya terletak pada pendekatan penagihan hutang, Bank Muamalat Indonesia bertindak lebih toleran kepada debitur yang belum bisa melunasi hutang, kemudian melakukan tindakan persuasif terlebih dahulu dan memberikan peringatan dengan jeda hari yang tidak tentu. Selain itu Pak Nambih menambahkan bahwa walaupun payung undang-undang sudah jelas dan teratur sesuai dengan apa yang

⁹ Nambih, *Wawancara*, (Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, 3 Juni 2014)

tercantum dalam undang-undang, akan tetapi terkadang dari pihak nasabah atau kreditur yang belum paham dan mau untuk memahami pola hukum yang berlaku di dalam proses perjanjian pembiayaan, seperti kata beliau:¹⁰

“.....eksekusi adalah perbuatan yang dilakukan dengan paksa mbak, jadi sudah tentu lah Hambatan muncul ketika pihak nasabah tidak terima dan melakukan perlawanan kepada bank, karena merasa tidak sesuai dengan prosedur, selain itu dari pihak debitur mengulur-ngulur waktu lelang sehingga proses eksekusi terhambat, bahkan ada barang yang dieksekusi belum memenuhi jumlah utang debitur, dan debitur kabur tidak bertanggung jawab.....”

Betapa baiknya undang-undang, kegunaannya bagi masyarakat akan tergantung pada pelaksanaannya. Secara teoritis Undang-Undang Hak Tanggungan sudah mengatur secara tegas dan rinci, namun dalam praktiknya masih banyak hambatan yang dapat menghambat jalannya eksekusi tersebut. Maka untuk menangani kendala dalam proses eksekusi, terkadang upaya yang dilakukan bank, antara lain melakukan gugatan ke Pengadilan dengan kuasa hukum dan melibatkan kepolisian jika memang hal itu diperlukan, bahkan bisa saja dengan koordinasi antara Kepala Desa dan aparat terkait sebelum eksekusi dilakukan agar objek eksekusi diamankan dari kemungkinan pihak-pihak tereksekusi menghalangi jalannya eksekusi. Mengadakan sosialisasi masalah eksekusi kepada masyarakat dan lembaga terkait agar masyarakat sehingga tahu apa yang menjadi hak dan kewajibannya. Sampai saat ini perkara Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang masih melalui Pengadilan Negeri Malang, belum ada yang ke Pengadilan Agama karena dirasa pihak Pengadilan Agama belum siap menangani perkara atau sengketa ekonomi syariah.

¹⁰ Nambih, *Wawancara*, (Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, 3 Juni 2014)

B. Tinjauan Prinsip Hukum Islam Terhadap Praktik Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang

Berbicara mengenai praktik pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, tidak semua produk pembiayaan menggunakan pengikatan jaminan Hak Tanggungan, bank telah memberikan batasan terhadap hal itu dengan alasan bahwa Hak Tanggungan lebih memudahkan dalam sengketa perjanjian, dikarenakan Hak Tanggungan dapat mencakup tiga aspek sekaligus yaitu pertama berkaitan erat dengan hak jaminan atas tanah, kedua berkaitan dengan kegiatan pembiayaan yang ketiga berkaitan dengan perlindungan hukum bagi para pihak yang terkait.

Sebenarnya perjanjian pembiayaan yang diadakan tanpa pengikatan Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang lemah, sehingga dalam praktik pelaksanaannya Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang selalu mengharapkan pembiayaan yang diberikan akan kembali tepat pada waktunya, hal ini terkait dalam salah satu persyaratan pengajuan permohonan pembiayaan utang piutang yaitu jaminan.

Secara umum, Fiqh Muamalah telah menyandarkan ketentuan jaminan pada *rahn*, ulama Malikiyah mendefinisikan *rahn* sebagai harta yang dijadikan pemilikinya untuk jaminan pembayaran hutang yang bersifat mengikat, menurut ulama Hanafi *rahn* adalah menjadikan suatu barang sebagai jaminan terhadap hak piutang baik sebagian maupun keseluruhan, ulama Syafi'i dan Hambali bahwa *rahn* menjadikan barang sebagai jaminan pembayaran hutang apabila pihak yang berhutang tidak mampu melunasi.¹¹

Pada dasarnya utang piutang dalam pengertian umum mirip dengan jual beli, karena utang piutang merupakan bentuk kepemilikan atas harta dengan imbalan

¹¹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), h. 252.

harta. Dalam suatu contoh adalah utang piutang dengan jaminan tanah untuk melunasi utang yang belum lunas.

Tanah sebagai harta yang bernilai ekonomi memiliki karakteristik khusus dalam hal perolehannya. Tanah merupakan benda mati yang dapat diambil manfaatnya oleh pemiliknya. Dalam hal gadai tanah bisa dijadikan sebagai *marhun* atau barang yang digadaikan, karena tanah dapat diambil manfaatnya sehingga memungkinkan dapat digunakan untuk melunasi hutangnya.

Dasar dari pengertian di atas, adalah menurut surat Al-Baqarah ayat 245, :¹²

صُّطُّ يُقْبِضُ وَاللَّهُ كَثِيرَةٌ أَضْعَافًا لَهُ فَيُضْعِفُهُ حَسَنًا قَرْضًا اللَّهُ يُقْرِضُ الَّذِي ذَا مَنٍّ
تُرْجَعُونَ وَإِلَيْهِ وَبِهِ

“Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), Maka Allah akan memperlipat gandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan” (Q.S Al Baqarah:245)

Dilihat dari hasil wawancara yang sudah dijelaskan di bab pembahasan diatas, maka bisa dikatakan dalam usaha debitur memperoleh pembiayaan dana di Bank Muamalat Indonesia tidak ada penentuan harus jaminan *fix asset*, *non fix asset*, maupun jaminan tunai, hal itu terjadi karena perbedaan finansial debitur karena sangat tergantung dengan usaha, dan harta kekayaan mereka menyesuaikan kondisi kebutuhan pasar yang sangat tidak bersahabat apabila dalam situasi mendesak. Saat ini Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang masih menggunakan objek jaminan tidak bergerak (*fix asset*).

¹²Qs. Al-Baqarah (2): 245

Berdasarkan realita lapangan tidak semua orang memiliki kepercayaan untuk memberikan pembiayaan kepada pihak lain. Untuk membangun suatu kepercayaan, maka diperlukan adanya bukti jaminan (*rahn*) yang dapat dijadikan pegangan. Bank Muamalat Indonesia telah sesuai dengan firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat 283 yang merupakan anjuran memberikan jaminan untuk membina kepercayaan, akan tetapi seseorang harus tetap menunaikan amanat meski tidak adanya persyaratan jaminan yang telah diikat dengan suatu perjanjian.

Perjanjian pembiayaan yang dilakukan di Bank Muamalat, disesuaikan dengan permintaan dan kebutuhan nasabah yang diikat dengan kesepakatan (*akad*). *Akad* adalah ikatan antara debitur dan kreditur. Pada dasarnya *ijab* dan *qabul* dilakukan dengan secara lisan, maka hal ini memungkinkan pada gadai mengandung unsur riba. Adapun syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dalam hukum Islam harus memenuhi syarat-syarat berikut ini¹³:

1. Tidak menyalahi hukum syari'ah,
2. Harus sama ridha dan berdasarkan pada kesepakatan bersama.
3. Harus jelas dan gamblang.

Maksud dari pernyataan diatas dapat disimpulkan, dalam pelaksanaan perjanjian para pihak memiliki interpretasi yang sama tentang apa yang mereka perjanjikan. Perjanjian harus jelas dan tidak samar sehingga tidak mengundang berbagai interpretasi yang bisa menimbulkan salah paham dalam penerapannya. Dengan demikian, apabila perjanjian yang diabaikan oleh salah.

¹³Sabiq, *Fiqh Sunnah*, h. 83.

Setelah melihat syarat sahnya perjanjian nomor dua yaitu harus sama ridha dan berdasarkan pada kesepakatan bersama, bisa disimpulkan dari maksud pernyataan diatas adalah perjanjian harus dilaksanakan oleh para pihak dengan sukarela dan dengan iktikad baik. Dalam hal perjanjian tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak atau terjadi wanprestasi, maka memberikan hak kepada pihak lain untuk menuntut ganti kerugian dan/atau memutuskan perjanjian.

Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajibannya yang didasarkan pada suatu kontrak atau perjanjian, dalam hal ini bank berhak menuntut ganti kerugian terhadap debitur, salah satunya dengan melakukan eksekusi jaminan Hak Tanggungan. Secara khusus prinsip yang mengatur eksekusi tidak diatur secara jelas dalam hukum Islam, dengan penelitian ini penulis menggunakan prinsip-prinsip muamalah. Penulis dalam hal ini akan mengambil prinsip-prinsip yang dapat diterapkan pada eksekusi jaminan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, menurut Juhaya S Praja, sebagai berikut:¹⁴

a. Prinsip *Tauhid*

Tauhid adalah prinsip umum hukum Islam. Berdasarkan atas prinsip ini, maka pelaksanaan hukum Islam merupakan ibadah dan penyerahan diri manusia kepada seluruh kehendak-Nya. Pada prinsip ini melahirkan asas hukum ibadah yaitu asas kemudahan atau meniadakan kesulitan, hal ini terwujud di dalam proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan yaitu dapat memberikan kemudahan-kemudahan kepada debitur dan kreditur, misalnya apabila debitur belum mampu untuk mengembalikan utangnya, maka bank harus memberikan tempo untuk melunasinya, bank akan memberikan penawaran-penawaran objek jaminan apakah harus dilelang atau dijual

¹⁴Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan*, h..101

dibawah tangan karena dalam proses lelang bank tidak mau lama-lama sehingga debitur dipersuasif untuk kesepakatan menjual sendiri dengan demikian akan dapat diperoleh nilai jual tertinggi, begitu pula eksekusi jaminan melalui pengadilan akan memakan waktu lama, tenaga besar, dan biaya mahal maka perlu adanya prinsip-prinsip yang memberikan kemudahan di dalam eksekusi jaminan yaitu melalui lelang di KPKNL.

b. Prinsip Keadilan (*al-Adalah*)

Adil adalah salah satu sifat Allah swt dan al-Qur'an menekankan agar manusia menjadikannya sebagai ideal moral. Pada pelaksanaannya, prinsip ini menuntut para pihak yang berkontrak untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan semua kewajibannya maka didalam segala proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan yang mengandung unsur penindasan tidak dibenarkan. Misalnya, dalam utang piutang dengan jaminan. Untuk jumlah utang yang jauh lebih kecil daripada jaminannya diadakan ketentuan jika dalam jangka waktu tertentu utang tidak dibayar, jaminan akan di eksekusi secara langsung tanpa persetujuan debitur karena jaminan Hak Tanggungan bersifat parate eksekusi sehingga dapat dilakukan eksekusi langsung oleh pihak kreditur melalui lelang. Hasil penjualan objek jaminan melalui lelang digunakan untuk melunasi utang pokok dan margin yang tertunggak, jika ada kelebihan maka kelebihan hasil penjualan dikembalikan kepada debitur dan jika hasil lelang tidak mencukupi untuk mengembalikan utang bank akan meminta debitur mengajukan jaminan tambahan, hal ini harus dilakukan secara adil karena menyangkut hak dan kewajiban para pihak dalam praktik eksekusi jaminan.

c. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum adalah asas yang menyatakan bahwa tidak ada satu perbuatan yang dapat dihukum kecuali atas kekuatan ketentuan peraturan yang ada dan berlaku pada perbuatan itu. Oleh karena itu, tidak ada sesuatu pelanggaran sebelum ada ketentuan hukum yang mengaturnya. Didalam pengaturan eksekusi Hak Tanggungan telah diatur secara rinci didalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan karenanya terkait objek, pencoretan, peralihan, dan eksekusi Hak Tanggungan. Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang menggunakan undang-undang tersebut didalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada produk-produknya agar nasabah mendapatkan kepastian hukum jika melakukan perjanjian dengan Bank Muamalat Indonesia. Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang melakukan transaksinya dengan mengadopsi hukum Islam. Terkait eksekusi jaminan Hak Tanggungan yang sudah dilakukan mengalami beberapa hambatan yang muncul yaitu ketika nasabah tidak menerima dan melakukan perlawanan kepada bank, karena merasa tidak sesuai dengan prosedur, selain itu dari pihak debitur mengulur-ngulur waktu lelang sehingga proses eksekusi terhambat, bahkan ada barang yang dieksekusi belum memenuhi jumlah utang debitur, dan debitur kabur tidak bertanggung jawab. Maka untuk menanganinya bank melakukan gugatan ke pengadilan dengan kuasa hukum dan melibatkan kepolisian jika memang hal itu diperlukan, bahkan bisa saja dengan koordinasi antara Kepala Desa dan aparat terkait sebelum eksekusi dilakukan agar objek eksekusi diamankan dari kemungkinan pihak-pihak tereksekusi menghalangi jalannya eksekusi. Mengadakan sosialisasi masalah

eksekusi kepada masyarakat dan lembaga terkait agar masyarakat sehingga tahu apa yang menjadi hak dan kewajibannya.

d. Asas Saling Menguntungkan (*at-Ta'awun*)

Prinsip ini memiliki makna saling membantu antar sesama manusia yang diarahkan sesuai prinsip *tauhid*, terutama dalam peningkatan kebaikan dan ketaqwaan. Dalam kaitannya dengan proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, debitur harus bersifat *kooperatif* terhadap bank, agar eksekusi jaminan dapat dilakukan bisa secepatnya diputuskan sehingga terhindar dari unsur *gharar* (penipuan), *maisir* dan unsur riba karena hanya menguntungkan satu pihak dan merugikan pihak lain. Pihak bank akan menawarkan kepada debitur untuk melakukan eksekusi dibawah tangan, penjualan objek jaminan Hak Tanggungan dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan untuk mendapatkan harga yang tertinggi. Dengan demikian proses dan hasil eksekusi jaminan Hak Tanggungan tersebut diharapkan lebih arif, bijaksana dan adil.

e. Asas Kemanfaatan

Akad yang dilakukan oleh bank dengan nasabah berkenan dengan hal-hal (objek) yang bermanfaat bagi kedua belah pihak. Asas manfaat ini harus diwujudkan ketika memberikan pembiayaan kepada nasabah yang membutuhkan dana, dengan syarat dan prosedur yang jelas dan bermanfaat. Didalam praktik eksekusi jaminan Hak Tanggungan asas ini terwujud ketika harga jual objek jaminan melalui lelang dan mendapatkan harga tertinggi tentunya bisa memberikan kemanfaatan bagi kedua pihak dan saling merugikan.

f. Prinsip *Ridha'iyah* (rela sama rela)

Asas *ridha'iyah* ialah bahwa transaksi muamalah dalam bentuk apapun yang dilakukan perbankan dengan pihak lain terutama nasabah harus didasarkan atas prinsip rela sama rela yang hakiki, hal ini terwujud dalam proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan dalam upaya-upaya bank memberikan peringatan dan solusi kepada debitur untuk penyelamatan pembiayaan dan jaminan, misalnya memberikan surat peringatan pertama kepada debitur, jika setelah satu minggu tidak ada tanggapan dan respon maka bank akan mengeluarkan surat peringatan kedua dan ketiga, selanjutnya bank akan melayangkan surat lelang jaminan kepada debitur dan KPKNL, maka iktikad baik bank dalam memberikan pendekatan (*persuasif*) ke debitur tersebut harus didasari dengan prinsip rela sama rela agar memberikan keuntungan dan kemanfaatan didalam proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan.

g. Asas Tertulis (*al-Kitabah*)

Prinsip lain yang tidak kalah pentingnya dalam melakukan transaksi, perjanjian harus dilakukan secara tertulis, terutama transaksi dalam bentuk pembiayaan. Asas ini terwujud ketika pengikatan Hak Tanggungan harus dengan akta otentik, yang dibuat dihadapan Notaris yang berwenang dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, karena dengan dibuatnya sebuah akta tersebut, ketika debitur wanprestasi pihak bank dapat melakukan eksekusi langsung melalui pelelangan umum, eksekusi atas tittle eksekutorial yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan eksekusi di

bawah tangan dengan melakukan penjualan berdasarkan kesepakatan pemegang Hak Tanggungan agar dapat memperoleh harga tertinggi. Dalam hal ini akta otentik harus dibuat secara tertulis.

h. Prinsip Toleransi

Prinsip toleransi yang dikehendaki Islam adalah toleransi yang menjamin tidak terlanggarnya hak-hak Islam dan ummat-Nya. Wahbah Al-Juhaili, memaknai prinsip toleransi tersebut pada tataran penerapan ketentuan al-Qur'an dan al-Hadits yang menghindari kesulitan, sehingga seseorang tidak mempunyai alasan dan jalan untuk meninggalkan syari'at ketentuan hukum Islam. Prinsip ini terwujud pada perbedaan proses eksekusi jaminan di Bank Muamalat Indonesia dengan bank konvensional yaitu terletak pada pendekatan penagihan utang, Bank Muamalat Indonesia bertindak lebih toleran kepada debitur yang belum bisa melunasi utang, diselesaikan secara kekeluargaan, memberikan *persuasif* terlebih dahulu, memberikan surat peringatan, barulah dilakukan penawaran saat eksekusi yang itu semua ditujukan untuk meminimalisir terlanggarnya hak-hak kedua pihak.

Dari prinsip diatas, penulis menyimpulkan bahwa Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang secara garis besar sudah menjalankan proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan sesuai dengan prinsip-prinsip dalam hukum Islam dan selalu menjadi prioritas utama bagi perbankan syariah khususnya Bank Muamalat Indonesia untuk selalu mengedepankan dan menjalankan segala transaksi perbankan sesuai syari'ah untuk menjamin kemurnian dan kepastian hukum.

Perlu diketahui juga dalam lingkup perkara-perkara perdata, hak pihak yang berpiutang hanya sebatas melakukan penagihan haknya atas dasar saling setuju atau

dengan menempuh jalur hukum dengan mengajukan laporan perkara atau gugatan ke pengadilan untuk dikeluarkannya putusan hukum yang memaksa pihak yang berutang untuk membayar kewajiban utangnya ketika dalam berkelapangan dan mampu untuk melunasinya. Ketika pihak yang berutang baru dalam kondisi sulit dan belum mampu membayarnya, maka harus diberi penangguhan. Hal ini seperti kutipan wawancara dengan Pak Nambih dibawah ini:¹⁵

“.....Eksekusi jaminan pembiayaan ini mbak, dilakukan jika bank sudah memenuhi syarat dan prosedur secara administrasi, paling tidak sudah ada peringatan I sampai III kali, dan sudah final nasabah tidak kooperatif terhadap tindakan dari bank tersebut, maka jaminan akan dieksekusi....”

Menurut Imam Abu Hanifah, pengutang yang bersikap tidak *kooperatif* dan terus menunda-nunda kewajiban pembayaran utangnya itu dipenjara hingga melunasinya. Sementara itu para imam mazhab lainnya berpendapat bahwa ia dipenjara dengan tujuan untuk menekan dan memaksa dirinya. Jika tetap tidak mau membayar utangnya, maka akan dikenai status *al-hajr* dan *asset* kekayaannya dijual paksa lalu dibagi di antara para pihak yang berpiutang sedangkan Imam Syafi'i tidak melihat perlunya diterapkan *al-hajr* karena seorang qadhi bisa mengeluarkan putusan hukuman untuk menjual paksa *asset*kekayaan dan hasil penjualannya digunakan untuk melunasi utang-utang yang ada.¹⁶

Dengan Eksekusi jaminan Hak Tanggungan, Bank Muamalat Indonesia akan mendapatkan pengembalian utang dari debitur yang bersikap *kooperatif* melalui penjualandibawah tangan untuk mendapatkan harga setinggi mungkin hal itu sah-sah saja asalkan atas persetujuan kedua pihak, hal ini sesuai dengan menurut ulama

¹⁵Nambih, *Wawancara*, (Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, 3 Juni 2014)

¹⁶Wahbah Al-Juhaili, *Al-Fiqh Al-Islam wa Adillatuhu*, terj. Abdul Hayyie al-Kattani dkk, Jilid 8 (Cet. 10; Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 415.

Hanabilah yang memperbolehkan dilakukannya penjualan sejak awal terhadap *asset* kekayaan pihak pengutang yang mampu tanpa harus ada putusan yang menerapkan status *al-hajr* terhadapnya.¹⁷

Melihat pendapat tersebut, maka penulis berpendapat bahwa eksekusi jaminan dapat dilakukan lelang melalui bantuan pengadilan maupun penjualan dibawah tangan tergantung kesepakatan para pihak yang sedang bersengketa. Dilarangnyapenjualan secara paksa, dilarang manakala selaku pihak kreditur tidak memberitahukan terlebih dahulu kepada debitur. Jika misalnya dalam pelaksanaan eksekusi terjadi kondisi yang selalu dengan pemaksaan maka menurut penulis sebaliknya eksekusi ini dilarang. Eksekusi yang hanya mempersulit kreditur dan debitur tidak menunjukkan unsur saling meridhoi, hal ini jelas dalam Islam sangat melarang hal tersebut dan mengedepankan hakekat perdamaian, yaitu menyandarkan para pihak untuk kembali kepada Allah swt (al-Qur'an) dan Rasul-Nya (al-Hadits) dalam menyelesaikan segala persoalan.

¹⁷Wahbah Al-Juhaili, *Al-Fiqh Al-Islam wa Adillatuhu*, h. 416.

