

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan Syariah merupakan segala sesuatu yang berkaitan mengenai Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, dimana didalamnya mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usaha, sedangkan Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Undang-Undang RI tentang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008). Bank sebagai lembaga perantara jasa keuangan diharapkan mampu untuk memenuhi pembiayaan pada masyarakat yang membutuhkan melalui produk-produk penyaluran dana yang ditawarkan.¹

Keberadaan perbankan syariah dengan ragam produknya tersebut diharapkan dapat mengakomodir kepentingan masyarakat (nasabah) yang menghendaki sistem perbankan yang menggunakan prinsip-prinsip syariah. Karena masyarakat Indonesia mulai tertarik dengan kegiatan perbankan, finansial, komersial, investasi yang sesuai dengan kaidah syariah.

Perbankan syariah menawarkan keunggulan serta karakteristik tertentu dibanding perbankan konvensional. Unsur moralitas menjadi faktor penting dalam seluruh kegiatan bank syariah, Hal ini bisa mendorong terciptanya etika usaha dan integritas pemilik dan pengurus yang tinggi. Kontrak pembiayaan pada perbankan syariah mendorong terciptanya pola hubungan kemitraan (*mutual investor relationship*), bukan pola hubungan debitur-kreditur yang antagonis; sehingga

¹ Undang-Undang RI Tentang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008

baik pemilik dana, bank maupun pengguna dana mempunyai intensif yang sama untuk menciptakan kegiatan usaha yang menguntungkan, memperhatikan prinsip-prinsip kehati-hatian dan memperkecil resiko usaha.²

Pelaksanaan pemberian pembiayaan pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu akad/perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktik jaminan yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah yang dijadikan jaminan atau disebut Hak Tanggungan. Pemberian jaminan dengan Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didahului dan atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian akad pembiayaan.

Perjanjian akad pembiayaan mempunyai kedudukan sebagai perjanjian pokok, artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya.³ Perjanjian akad pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena Undang-Undang melainkan lahir karena harus diperjanjikan terlebih dahulu antar bank selaku kreditur dengan nasabah selaku debitur. Oleh karena itu secara yuridis pengikatan jaminan Hak Tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdota.

² Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 89.

³ Suhrawardi dkk, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 56.

Murabahah sebagai salah satu bentuk akad jual-beli *amanah*. karena dalam proses transaksinya penjual diharuskan dengan jujur menyampaikan harga perolehan (*ats-tsaman al-awwal*) dan keuntungan yang ingin/hendak diambil ketika akad. *Murabahah* juga merupakan jual-beli *muthlaq* karena obyek akadnya adalah barang (*aiyn*) dan uang (*daiyn*). Dalam praktek perbankan syariah, *murabahah* merupakan skema yang paling dominan digunakan dibandingkan dengan produk akad syariah lainnya,⁴ sehingga ada stigma bahwa Bank Syariah di Indonesia adalah Bank *Murabahah*. Ini dipilih oleh bank karena sebagai lembaga *intermediary* prinsip kehati-hatian (*prudential*) bank bisa diterapkan dengan efektif dan efisien sehingga resiko kerugian bank bisa diminimalisir.

Hak tanggungan memberikan hak istimewa pada bank dan eksekusinya mudah karena dapat dilakukan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa melalui persetujuan lagi kepada pemberi hak tanggungan selanjutnya bank mengambil pelunasan piutangnya.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, tanggal 29 Agustus 2012, Peradilan Agama berwenang melakukan proses lelang pada jaminan Hak Tanggungan atas akad-akad syariah. Maka SEMA Nomor 4 Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016 memberikan petunjuk teknis bahwa “Hak Tanggungan dan jaminan utang lainnya dalam akad ekonomi syariah tetap dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi meskipun belum jatuh tempo pelunasan sesuai dengan yang diperjanjikan setelah diberi peringatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Murabahah sebagai bentuk jual-beli, harga bisa dibayar secara tunai (*naqdan*), angsur (*taqhsith*) atau dalam bentuk sekaligus (*mu"ajjal*), akan tetapi

⁴ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 123.

berdasarkan kebutuhan pasar, kebanyakan nasabah menghendaki pembayaran harga *murabahah* secara angsur.

Dalam pembayaran harga *murabahah* secara angsur, bank sering berhadapan resiko macet. bank diperbolehkan bahkan “selalu” meminta jaminan dari nasabah yang diikat dengan pembebanan Hak Tanggungan maupun penjaminan lainnya. Sehingga ketika nasabah mengalami macet, dapat dinilai sebagai wanprestasi dan bank berhak melelang sendiri atau mengajukan permohonan eksekusi lelang baik kepada KPKNL maupun Pengadilan Agama..

Berdasarkan cakupan bentuk-bentuk wanprestasi sebagai tersebut diatas, maka permohonan eksekusi lelang bagi bank terbuka meskipun belum jatuh tempo. Akan tetapi eksekusi lelang pada akad *murabahah* yang belum jatuh tempo sering memunculkan perlawanan dari nasabah karena dirasakan tidak sesuai dengan rasa keadilan.

Nasabah (debitur) bisa jadi lalai dalam memenuhi prestasi (angsuran) dan bisa jadi bank (kreditur) berlaku semena-mena mengambil/menyita barang yang diperjualbelikan yang diwakilkan kepada debitur melakukan perbuatan melawan hukum.

Menanggapi hal itu, ditetapkanlah beberapa Fatwa DSN yang bisa dijadikan acuan dalam akad pembiayaan *murabahah*. Seperti dalam hal penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah yang pailit dan tidak mampu membayar.

Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditur selaku penerima hak tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

Tanggungjawab Atas Tanah Serta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam pokok masalah ini nasabah melakukan akad pembiayaan *murabahah*, akad tersebut disepakati dalam sebuah transaksi Akad Pembiayaan *Murabahah* nomor TSM/024/2014/*Murabahah* Modal Kerja WUS di Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya. Namun beberapa waktu kemudian nasabah mengalami hambatan sehingga tidak dapat melaksanakan kewajibannya, yang selanjutnya bank melakukan eksekusi terhadap agunan nasabah. Menurut nasabah proses pelaksanaan eksekusi yang dilaksanakan oleh pihak bank sebagai bank syariah yang menjalankan prinsip-prinsip syariah belum sesuai dengan aturan dan prinsip-prinsip syariah karena menurut nasabah selain kredit pembiayaannya belum jatuh tempo dalam melakukan eksekusi pihak bank harus memiliki *fiat* dari Pengadilan Agama terlebih dahulu karena menjadi salah satu prosedur eksekusi/lelang dapat dilaksanakan.

Nasabah menganggap hal itu menyalahi akad yang telah disepakati, bahwa pembayaran pembiayaan nasabah belum jatuh tempo sehingga masih bisa melanjutkan dan melunasi sisa kewajiban kredit kepada Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya.

Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya dalam melakukan penyitaan atas tanah dan bangunan yang dikuasakan nasabah kepada bank berdasarkan atas surat pemberian hak tanggungan pada tanggal 18 Juni 2014 yang disepakati oleh kedua belah pihak, dalam surat kuasa tersebut dinyatakan nasabah selaku pemberi kuasa memberikan kuasa kepada bank dalam hal untuk dan atas nama pemberi

kuasa melakukan tindakan-tindakan apabila pemberi kuasa lalai dalam melakukan kewajiban -kewajiban sesuai dengan akad maka penerima kuasa berhak mengambil secara langsung barang jaminan milik kreditur yang dipakai pemberi kuasa (debitur).

Merujuk pada perjanjian tersebut, bank menyatakan bahwa tindakan tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum. Penarikan itu didasarkan atas perbuatan ingkar janji (wanprestasi) debitur dalam membayar cicilan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan pengkajian lebih dalam tentang masalah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya terhadap nasabahnya sehingga bisa ditemukan dan dipahami sebab-sebab yang mendasari permasalahan serta solusi apa yang harus ditawarkan guna menjawab/menyelesaikan permasalahan tersebut.. Untuk judul masalah yang akan diangkat oleh penulis yaitu “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Agunan Pada Produk Pembiayaan *Murabahah* Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya.

B. Rumusan Masalah

Perkara eksekusi hak tanggungan terhadap pembiayaan bank syariah ini merupakan perkara pertama yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya di dalam pembiayaan *murabahah*. Pada umumnya permasalahan dalam hal akad pembiayaan *murabahah* tak luput dari perihal keterlambatan pembayaran cicilan atau angsuran dari debitur dan persoalan

perbuatan melawan hukum, sehingga akad kontrak/legal formal yang telah disepakati oleh masing-masing pihak menjadi sangat penting baik sebagai alat bukti dan juga sebagai dasar untuk memperoleh hak masing-masing, apabila ada pihak yang menyalahi perjanjian. Nasabah merasa proses eksekusi belum sesuai dengan aturan dan prinsip syariah.

Berdasarkan latar belakang dan rumusan yang telah penulis kemukakan

diatas, maka dengan ini dapat diambil pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada produk pembiayaan *murabahah* nomor TSM/024/2014/*Murabahah* Modal Kerja WUS pada Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pembiayaan *murabahah* nomor TSM/024/2014/*Murabahah* Modal Kerja WUS pada Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya?

C. Tujuan Penelitian

Ada beberapa tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan memahami mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada produk pembiayaan *murabahah* nomor TSM/024/2014/*Murabahah* Modal Kerja WUS pada Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya.
2. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap proses pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pembiayaan *murabahah* nomor TSM/024/2014/*Murabahah* Modal Kerja WUS pada Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi ilmiah dan teoritis terhadap perkembangan ilmu hukum ekonomi syariah. Terkhusus dalam hal penyelesaian sengketa perbankan syariah. Selain itu hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan kajian dan evaluasi serta sebagai bahan rujukan ilmiah dalam proses belajar mengajar di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, dan umumnya bagi seluruh akademisi, sarjana hukum ekonomi syariah dan praktisi hukum ekonomi syariah.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis dapat dijadikan sebagai pedoman dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah, baik oleh lembaga keuangan syariah dan masyarakat umum. Ini juga bermanfaat sebagai prasyarat kelulusan Strata Satu (S1).

E. Studi Terdahulu

Sebelum melakukan penelitian lebih lanjut, penulis melakukan penelaahan yang berhubungan dengan perkara akad pembiayaan *murabahah* pada bank syariah. Tujuan adanya telaah adalah untuk menghindari terjadinya plagiasi atau pengulangan dalam penelitian, sehingga tidak terjadi pembahasan yang sama dengan peneliti lain. Penelitian sebelumnya yang berkaitan tentang perkara akad pembiayaan *murabahah* pada bank syariah, yaitu:

1. Rindiani, pada tahun 2016 skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Muamalat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Bogor.” Dengan hasil penelitian penyelesaian kredit macet memiliki beberapa alternatif

penyelesaian seperti yang sudah dijelaskan pada Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 yaitu mengenai penjualan di bawah tangan. Perbedaannya dengan penelitian peneliti yaitu pada analisis fatwa sedangkan di sini melihat eksekusi lelang yang terjadi di kantor Bank BNI

Syariah Cabang Kota Tasikmalaya

2. Ikhwanan Nandasari, skripsi yang berjudul “Penyelesaian Kredit Macet Dengan Hak Tanggungan Pada PT Bank Pembangunan Daerah Sumatra Selatan Di Palembang.” Dalam penelitian tersebut dia berusaha mengetahui bagaimana cara bank dalam menangani kredit macet serta mencari faktor-faktor yang mempengaruhi besarnya keuntungan dalam melakukan eksekusi hak tanggungan melalui kantor lelang dibandingkan dengan penjualan di bawah tangan.
3. Noviyanti, dengan judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalah Cabang Langsa.” Dalam tulisannya tersebut dia menjelaskan pandangan hukum Islam dalam penyelesaian sengketa pada perbankan di mana nasabah melakukan wanprestasi terhadap fasilitas yang telah diterima, termasuk juga usaha bank dalam menyelesaikan masalah melalui jalur litigasi
4. Chekky Kurniasari Dewi, skripsi dengan judul “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Perbankan Syariah Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.” membahas mengenai tata cara penyelesaian pembiayaan bermasalah yang terjadi di Bank Syariah yang di tinjau melalui UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

5. Reza Yudistira, skripsi dengan judul “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Mandiri membahas mengenai strategi efektif dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Mandiri.” membahas mengenai strategi-strategi dalam menghadapi pembiayaan bermasalah yang terjadi di Bank Syariah Mandiri.
6. Satya Haprabu, Jurnal dengan judul “Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam.” membahas mengenai lelang hak tanggungan sebagai instrumen didalam penjualan Barang Jaminan dilihat menurut hukum Islam sebagai akibat terjadinya wanprestasi atau gagal bayar.
7. Ifa Latifa Fitriani, Jurnal dengan judul “Jaminan dan Agunan dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional.” Menjelaskan mengenai terjadinya pergeseran kedudukan jaminan dan agunan dalam norma UU No. 21 Tahun 2008 dan UU No. 7 Tahun 1998, kemudian menjabarkan perbedaan antara jaminan dan agunan dalam konsepsi bank konvensional dengan bank syariah di Indonesia.
8. A Hashfi Luthfi, dkk., Jurnal dengan judul “Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan.” Membahas mengenai masalah eksekusi lelang pada sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama Semarang dan untuk mengetahui tentang bagaimana pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan pada sengketa ekonomi syariah, hambatan apa saja yang dihadapi oleh Pengadilan Agama Semarang dan bagaimana penanggulangan terhadap hambatan-hambatan tersebut

9. Chadijah Rizki Lestari, Jurnal dengan judul “Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi” membahas mengenai pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan).
10. Nita Triana, Jurnal dengan judul “Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah di Pengadilan Agama Purbalingga” membahas mengenai proses yang dilaksanakan pada saat eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Agama Purbalingga.

Tabel 1.1 Studi Terdahulu

No	Nama Penulis	Judul Skripsi/Jurnal	Persamaan
1.	Rindiani	Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Kreditur Bank Muamalat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Bogor	Membahas mengenai pelaksanaan lelang pada Bank Syariah.
2.	Ikhwanan Nandasari	Penyelesaian Kredit Macet Dengan Hak Tanggungan Pada PT Bank Pembangunan Daerah Sumatra Selatan Di Palembang	Membahas mengenai penyelesaian kredit macet yang terjadi di Bank.
3.	Noviyanti	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Muamalah Cabang Langsa	Membahas mengenai tinjauan hukum islam terhadap pembiayaan bermasalah di Bank Syariah.
4.	Chekky Kurniasari Dewi	Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Perbankan Syariah Ditinjau Dari Undang-	Membahas mengenai penyelesaian pembiayaan

No	Nama Penulis	Judul Skripsi/Jurnal	Persamaan
		Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah	bermasalah di Bank Syariah yang ditinjau dari UU Perbankan Syariah.

Lanjutan Tabel 1.1

5.	Reza Yudistira	Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Mandiri	Membahas mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah.
6.	Satya Haprabu	Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam	Membahas mengenai proses penjualan jaminan menurut hukum ekonomi islam.
7.	Ifa Latifa Fitriani	Jaminan dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional	Menjelaskan mengenai Jaminan dan Agunan di Bank Syariah.
8.	A Hashfi Luthfi, Ro'fah Setyowati, dan Siti Malikatun Badriyah.	Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan	Menjelaskan mengenai hukum eksekusi yang dilakukan di pengadilan.
9.	Chadijah Rizki Lestari	Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi	Menjelaskan mengenai proses penyelesaian kredit macet/bermasalah melalui eksekusi.

10.	Nita Triana	Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan SYariah di Pengadilan Agama Purbalingga	Menjelaskan mengenai proses eksekusi hak tanggungan pada bank syariah.
-----	-------------	--	--

Sumber: Dirangkum dari berbagai sumber

F. Kerangka Pemikiran

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang Lembaga Keuangan Syariah. Sistem lembaga keuangan atau aturan yang menyangkut aspek keuangan dalam sistem mekanisme keuangan disuatu negara telah menjadi instrumen penting dalam memperlancar jalannya pembangunan.⁵

Akad adalah kontrak antara dua belah pihak. Fiqih Muamalah membagi akad menjadi dua bagian, yakni *akad tabarru'* dan *akad tijarah/mu'awadah*. Akad tabarru' adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *non-for profit transaction* (transaksi nirlaba). Akad ini dilakukan untuk tujuan tolong menolong dalam rangka berbuat kebaikan yang mengharapkan balasan dari Allah SWT semata, itu sebabnya akad ini tidak bertujuan untuk mencari

⁵

Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf, 1995), hlm. 167.

keuntungan komersil. Contoh akad tabarru' adalah akad dalam meminjamkan uang (*qard, rahn, hiwalah*), akad dalam meminjamkan jasa kita (*kafalah, wakalah, wadi'ah*), dan akad dalam memberikan sesuatu (*hibah, waqf, shadaqah, dan lain-lain*).⁶ *Murabahah* sebagai salah satu bentuk akad jual-beli *amanah*. karena dalam proses transaksinya penjual diharuskan dengan jujur menyampaikan harga perolehan (*ats-tsaman al-awwal*) dan keuntungan yang ingin/hendak diambil ketika akad. *Murabahah* juga merupakan jual-beli *muthlaq* karena obyek akadnya adalah barang (*aiyn*) dan uang (*daiyn*). Adapun landasan hukum akad *murabahah* dalam Al-Quran surat Al-Nisa ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالَكُمۡ بَيْنَكُمۡ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ اِنَّ الۡاَلۡهَ كَانَ بِكُمْ رٰحِيْمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kami saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu [287]; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S Al-Nisa [4] : 29)⁷

Dalam praktek perbankan syariah, *murabahah* merupakan skema yang paling dominan digunakan dibandingkan dengan produk akad syariah lainnya, sehingga ada stigma bahwa bank Syariah di Indonesia adalah bank *murabahah*. Ini dipilih oleh bank karena sebagai lembaga *intermediary* prinsip kehati-hatian

⁶ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 66.

⁷ Soenarjo dkk., *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Departemen Agama Republik Indonesia, 2003, hlm. 83.

(*prudential*) bank bisa diterapkan dengan efektif dan efisien sehingga resiko kerugian bank bisa diminimalisir.

Murabahah sebagai bentuk jual-beli, harga bisa dibayar secara tunai (*naqdan*), angsur (*taqhsith*) atau dalam bentuk sekaligus (*mu'ajjal*), akan tetapi berdasarkan kebutuhan pasar, kebanyakan nasabah menghendaki pembayaran harga *murabahah* secara angsur.

Jaminan atau agunan adalah aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal bayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut. Dalam pembayaran harga *murabahah* secara angsur, bank sering berhadapan resiko macet. bank diperbolehkan bahkan “selalu” meminta jaminan dari nasabah yang diikat dengan pembebanan Hak Tanggungan maupun penjaminan lainnya. Sehingga ketika nasabah mengalami macet, dapat dinilai sebagai wanprestasi dan bank berhak melelang sendiri atau mengajukan permohonan eksekusi lelang baik kepada KPKNL maupun Pengadilan Agama.

Apabila ada pihak yang tidak mampu memenuhi prestasinya, maka bisa diselesaikan dengan jalan yang baik. Sebagaimana dijelaskan dalam al Quran:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan jika (orang berutang itu) dalam kesulitan, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.” (Q.S. Al-Baqarah [2]: 280)⁸

⁸ Soenarjo dkk., *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Departemen Agama Republik Indonesia, 2003), hlm. 47.

Hadits Riwayat Aisyah:

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْوَاحِدِ حَدَّثَنَا الْأَعْمَشُ قَالَ تَذَاكُرْنَا عِنْدَ إِبْرَاهِيمَ الرَّهْنِ
وَالْقَبِيلِ فِي السَّلَفِ فَقَالَ إِبْرَاهِيمُ حَدَّثَنَا الْأَسْوَدُ عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا
أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعَهُ

Telah menceritakan kepada kami Musaddad telah menceritakan kepada kami ‘Abdul Wahid telah menceritakan kepada kami Al A’masy berkata; kami menceritakan di hadapan Ibrahim tentang masalah gadai dan pembayaran tunda dalam jual beli. Maka Ibrahim berkata; telah menceritakan kepada kami Al-Aswad dari ‘Aisyah Radiallahu ‘anha berkata: “Rasulullah SAW membeli makanan dari orang Yahudi secara angsuran dan menjaminkannya dengan menggadaikan baju besi Beliau. (HR. Bukhori No. 2326) ⁹

Bentuk-bentuk dari wanprestasi menurut hukum perdata antara lain:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali; Misal, debitur tidak memenuhi dan melaksanakan kewajibannya sesuai yang telah ditentukan dalam perjanjian;
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya; misal debitur selalu telat melaksanakan kewajibannya;
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. Misal, debitur selalu melaksanakan kewajibannya namun kualitas dan quantity-nya tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan;
- d. Debitur melaksanakan/melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Sebenarnya dalam konsep jaminan hukum Islam tidak dikenal istilah Hak Tanggungan dan pada prinsipnya juga tidak ada dalam konsep perbankan syariah. Namun, selama ini yang terjadi dalam praktek Perbankan Syariah,

⁹ Muhammad Fu’ad Abdul Baqi, *Kumpulan Hadits Shahih Bukhari Muslim*, (Solo: Insan Kamil, 2010), hlm. 521.

pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah salah satunya juga dilekatkan suatu jaminan kebendaan secara Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia. Hal ini untuk memudahkan penyelesaian jika terjadi wanprestasi. Jaminan yang biasa dilekatkan adalah Jaminan Hak Tanggungan.¹⁰ Padahal jika diamati bahwa perjanjian yang dilakukan di Perbankan Syariah adalah berdasarkan hukum Islam dan prinsip-prinsip Hukum Perjanjian Islam.

Sedangkan mengenai pengikatan jaminannya dilakukan atau didasarkan pada Hukum Perdata Indonesia. Oleh sebab itu penulis menyebutnya adalah terjadi percampuran dua prinsip hukum yang dilakukan oleh Perbankan Syariah. Namun harus disadari dalam proses eksekusi jaminan hutang tersebut, syariat Islam belum mengatur tentang tata cara pelaksanaannya. Sehingga diperlukan kajian terhadap proses eksekusi yang dilakukan oleh Perbankan Syariah terhadap jaminan pembiayaan bermasalahnya.

Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditur selaku penerima hak tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi Hak Tanggungan mempunyai sifat-sifat istimewa mudah, sederhana dan pasti seperti sifat putusan serta-merta. Akan tetapi untuk *akad murabahah* sifat istimewa Hak Tanggungan pada saat angsuran belum jatuh

¹⁰ Marnita, *Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi Pada Pt Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)*, (Lampung: Jurnal Hukum Lampung University, 2016), Volume 10 Issue 3, hlm. 413.

tempo perlu dikaji secara yuridis, karena faktanya melahirkan ketidakadilan pada nasabah.

G. Langkah-langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan adalah metode deskriptif, yaitu suatu metode penulisan yang digunakan dengan cara mengumpulkan, mengolah, menganalisa data dari hasil Observasi dan penelitian, mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada produk pembiayaan *murabahah* di Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya. Penelitian deskriptif pada dasarnya adalah upaya memberikan gambaran secara jelas sesuai dengan fakta yang sebenarnya yang ditemui dilapangan yaitu di Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya. Selanjutnya data tersebut akan dianalisa secara kualitatif untuk selanjutnya ditarik kesimpulan secara induktif.¹¹

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan merupakan data kualitatif, yaitu mengacu pada kesesuaian prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa perilaku, persepsi, tindakan, kata-kata atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati dari kantor Bank BNI Syariah Kota Tasikmalaya dengan melihat prosedur yang dilakukan, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.¹²

3. Sumber Data

¹¹ Alwasilah dan A. Chaedar, *Dasar-dasar Merancang dan Melakukan Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Pustaka Jaya, 2005), hlm. 57.

¹² Sugiyono, *Metode Penelitian kuantitatif kualitatif dan R&D*, (Bandung: Cv.Alfabeta, 2015), hlm. 7.

Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan sumber data yaitu :

a. Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Dalam hal ini data primer yaitu data berupa hasil wawancara dari pihak Bank BNI Syariah cabang Kota Tasikmalaya, wawancara dengan nasabah dan karyawan Bank BNI Syariah cabang Kota Tasikmalaya, wawancara dengan Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya, regulasi-regulasi, klausul Akad Pembiayaan *Murabahah*, Sertifikat Hak Tanggungan (copy asli), Akta Pemberian Hak Tanggungan (copy asli) Bank BNI Syariah cabang Kota Tasikmalaya.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang akan penulis peroleh dari data lain yang menunjang sumber data primer seperti buku-buku, seperti data, laporan pembiayaan khususnya laporan Pembiayaan *akad murabahah*, deskripsi umum tentang ruang lingkup dan data-data lain yang berhubungan dengan penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang lengkap peneliti menggunakan teknik pengumpulan data triangulasi (gabungan) yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Menurut Sugiyono (2005), teknik pengumpulan data dengan tiga cara yaitu: ¹³

1. Observasi

Yaitu pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti . Dalam Observasi ini dilakukan oleh peneliti dengan mengadakan

¹³ *Ibd.*, hlm. 225.

pengamatan secara langsung terhadap objek yang sedang diteliti yakni instansi Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya. Langkah-langkah yang peneliti lakukan dengan Menulis *memo, Koding, Kategorisasi*.

2. Wawancara Mendalam

Teknik pengumpulan data melalui wawancara mendalam (*depth interview*) Dalam penelitian ini dilakukan dengan tanya jawab lisan antara staff Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya (Iwan Kustiwan selaku *Branch Manager* Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya) dan (Tendi Rahmat selaku Nasabah yang merasa dirugikan oleh Bank), (Dasta Hadi Kusumah selaku Kuasa Hukum Nasabah), (Toha Ma'rup selaku Hakim Pengadilan Agama Kota Tasikmalaya). Wawancara dilaksanakan pada tanggal 22-23 Mei 2018 di Bank BNI Syariah Cabang Kota Tasikmalaya terletak di Jalan Mesjid Agung No.26, Blok Kaum Kaler, Tawang Sari, Tawang, Yudanagara, Cihideung, Tasikmalaya, Jawa Barat 46112.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan menyelidiki benda-benda tertulis, seperti buku-buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan. Dalam penelitian ini penulis akan melakukan pengumpulan data melalui dokumentasi dari dokumen-dokumen di Bank BNI Syariah cabang Kota Tasikmalaya dan nasabah yang merasa dirugikan. Cara pengumpulan data melalui peninggalan

tertulis, seperti arsip-arsip dan termasuk juga tentang pendapat, dan teori yang berhubungan dengan masalah penelitian.¹⁴

4. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yang dilakukan berkaitan dengan kajian teoritis dan referensi lain yang berkaitan dengan judul. Sumber-sumber kepustakaan diperoleh dari : buku, jurnal, hasil-hasil penelitian , dan sumber-sumber lainnya yang sesuai (blog,website dll.).

5. Analisis Data

Analisis data yang akan dilakukan penulis dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Mengumpulkan dan menelaah seluruh data yang diperoleh;
- b. Mengklasifikasikan seluruh data yang masuk;
- c. Mengkaji data-data yang terpilih;
- d. Menghubungkan data dan teori yang ada di dalam kerangka pemikiran;
- e. Menarik kesimpulan.



¹⁴ Afifuddin dan Beni Ahmad , *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Pustaka Setia, 2009), hlm. 43.