

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi di Indonesia sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil, makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam keberhasilan pelaksanaan pembangunan.

Dalam kehidupan sehari-hari, manusia juga tidak lepas dari berbagai transaksi baik itu transaksi langsung maupun tidak langsung. Sejatinya manusia adalah makhluk sosial yang pada hakikatnya saling membutuhkan satu sama lain. Allah swt. berfirman di dalam Q.S. al-Mā'idah/5: 2.

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ
إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran, dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya”.¹

Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan

¹ Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya* (Surabaya: Pustaka Agung Harapan, 2006), hlm. 141.

pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana, yang di antaranya dalam bentuk perkreditan.

Bank syariah sebagai salah satu LKS yang ada di Indonesia juga turut andil sebagai salah satu sumber dana yang mempunyai peranan strategis untuk mendorong perputaran roda perekonomian melalui kegiatan utamanya, yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat.

Penyaluran dana dalam bank syariah tidak dikenal dengan sistem kredit, melainkan sistem pembiayaan. Pelaksanaan pemberian pembiayaan pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu akad/perjanjian.

Pembiayaan dalam bank syariah merupakan kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan nasabah dengan pembayaran secara angsuran sesuai dengan prinsip syariah. Pembiayaan diperlukan oleh nasabah selaku pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Seperti yang telah diketahui secara umum, kebutuhan konsumsi terdiri dari kebutuhan primer (makanan, minuman, tempat tinggal, pakaian, pelayanan kesehatan, pendidikan) dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer.²

Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank syariah dalam usaha untuk menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad musyarakah, murabahah, mudarabah, salam, *istiṣna*, *qārḍ*, atau akad lain sesuai

² Andry Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 365-366.

dengan syariat.³ Bank syariah pada umumnya menggunakan sistem pembiayaan dengan akad murabahah, tujuannya memberikan pembiayaan jangka pendek kepada nasabahnya untuk membeli barang walaupun nasabah mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. Akad ini banyak diminati oleh nasabah perbankan syariah dikarenakan faktor keamanan dan minimnya risiko bagi bank syariah dibanding akad mudarabah dan musyarakah. Murabahah merupakan jenis jual beli dengan ketentuan yang lebih spesifik dibanding dengan jual beli pada umumnya.

Pengertian murabahah secara *lafdzi* dari masdar *ribhun* (keuntungan). Murabahah adalah masdar dari *rabaha yurabihu murabbahatan* (memberi keuntungan).⁴ Sedangkan secara istilah murabahah adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.⁵

Adapun akad pembiayaan yang sering dilakukan di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin adalah pembiayaan menggunakan akad murabahah.⁶ Karena murabahah dianggap lebih aman dan risiko bagi bank syariah sangat minim. Selain itu dengan akad murabahah nasabah dapat membeli barang atau

³ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP, 2005), hlm. 55.

⁴ Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Arab Indonesia*, cet. II (Yogyakarta: Pustaka Progressif, 1984), hlm. 498.

⁵ Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, cet. III (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 85.

⁶ Agus Purwanto, *Consumer Sales Assistant, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 4 Maret 2019.

sesuatu yang ia inginkan dengan cara dicicil atau diangsur. Dengan begitu semakin banyak masyarakat yang berminat untuk menikmati kemudahan bertransaksi dengan model murabahah tersebut.

Secara operasional, praktik murabahah ini adalah jual beli barang sebesar harga perolehan atau harga jual (harga beli ditambah biaya transportasi, PPN/pajak pertambahan nilai dan sebagainya) ditambah dengan keuntungan (*margin*) yang disepakati di mana penjual harus memberitahukan kepada pembeli mengenai harga beli produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada harga perolehan tersebut.

Ada beberapa produk murabahah yang dimiliki oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin. Produk murabahah dalam pembiayaan konsumtif adalah yang paling banyak diminati. Dua yang terpopuler adalah produk BNI Griya iB Hasanah dan BNI Multiguna iB Hasanah.

Pembiayaan murabahah konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan atau pembiayaan konsumtif dapat dijelaskan sebagai suatu jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan di luar usaha dan umumnya bersifat perorangan.⁷

Adapun salah satu masalah yang akan penulis teliti adalah mekanisme pembiayaan murabahah konsumtif di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin. Penulis akan mengambil dua contoh mekanisme pembiayaan

⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 169.

murabahah konsumtif dari produk-produk murabahah konsumtif lainnya yang ditawarkan. Produk pembiayaan murabahah konsumtif yang pertama bernama BNI Griya iB Hasanah. Produk Griya iB Hasanah meliputi fasilitas pembiayaan konsumtif untuk membangun, merenovasi rumah/ruko ataupun untuk membeli kavling siap bangun (KSB). Sedangkan produk pembiayaan murabahah konsumtif yang kedua adalah BNI Multiguna iB Hasanah. Produk BNI Multiguna iB Hasanah meliputi fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian barang dan penggunaan jasa dengan agunan berupa rumah tinggal.

PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin dalam memberikan pembiayaan murabahah konsumtif ataupun pembiayaan lainnya selalu mengedepankan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang dilakukan juga oleh perbankan konvensional dalam menyalurkan kreditnya untuk meminimalisir adanya risiko dalam pembiayaan oleh perbankan syariah. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian.⁸

Prinsip kehati-hatian dalam perbankan syariah yang diterapkan oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin juga dimuat dalam ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Perbankan Syariah yang menyebutkan: “Bank syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya,

⁸ Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

sebelum bank syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas”.⁹

Untuk mendapatkan keyakinan maka PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin melakukan penilaian berdasarkan prinsip 5C meliputi *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (agunan/jaminan), dan *condition* (prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas).¹⁰ Salah satu unsur yang penting dari prinsip 5C tersebut adalah adanya *collateral* (agunan/jaminan), karena dalam pembiayaan dana yang dipergunakan oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin dalam rangka penyaluran dana adalah milik nasabah penyimpan, sehingga keberadaan agunan/jaminan adalah untuk menjamin pelunasan pembiayaan sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1 ayat (26) Undang-Undang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa: “Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas”.¹¹

Untuk memitigasi risiko pembiayaan, PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin melakukan berbagai upaya seperti yang dikemukakan oleh Agus Purwanto selaku *Consumer Sales Assistant* pada pembiayaan murabahah konsumtif di antaranya melakukan proses seleksi dan evaluasi yang ketat dalam

⁹ Pasal 23 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

¹⁰ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 95.

¹¹ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

pemberian pembiayaan kepada nasabah selaku debitur, menutup asuransi terhadap pembiayaan yang diberikan, hingga mensyaratkan adanya agunan kepada debitur sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan. Dalam praktik perbankan syariah sehari-hari, agunan tersebut dapat diikat dengan lembaga jaminan Gadai, berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) dan lembaga jaminan Fidusia berdasarkan Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Fidusia, apabila agunan tersebut merupakan benda bergerak, atau dengan lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT), apabila agunan tersebut berupa tanah atau bangunan. Akan tetapi, lembaga jaminan yang disebutkan terakhir lebih disukai, karena nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan mempunyai *collateral coverage* yang relatif stabil dari pada lembaga jaminan lainnya. Nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan biasanya akan mengalami peningkatan nilai jual (nilai ekonomis) dari tahun ke tahun terutama di kota-kota besar.¹² Berbeda dengan nilai agunan berupa barang bergerak yang biasanya justru mengalami penurunan atau penyusutan seiring dengan bertambahnya waktu. PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin juga beranggapan bahwa jaminan yang bersifat kebendaan berupa tanah, akan lebih memberikan rasa aman dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusinya apabila debitur cedera janji atau wanprestasi terhadap kewajibannya.

¹² Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, cet. I (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 310-311.

Sebenarnya dalam konsep jaminan hukum Islam tidak dikenal istilah Hak Tanggungan. Namun selama ini yang terjadi dalam praktik pembiayaan, terutama pada pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin 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. Padahal jika diamati bahwa perjanjian yang dilakukan di PT Bank BNI Syariah kantor Cabang Banjarmasin adalah berdasarkan hukum Islam dan prinsip-prinsip hukum perjanjian Islam. Sedangkan mengenai pengikatan jaminannya dilakukan atau didasarkan pada hukum perdata Indonesia. Adapun dalil yang mendukung pernyataan tersebut antara lain:

1. Dalil Alquran

Allah berfirman dalam Q.S. al-Baqarah/2: 283.

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةٌ

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)”. (Q.S. al-Baqarah/2: 283)¹³

2. Dalil hadis/sunah Rasulullah saw.

عَنْ عَائِشَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا إِلَىٰ أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا لَهُ مِنْ حَدِيدٍ (رواه مسلم)

¹³ Departemen Agama RI, *op.cit.*, hlm. 50.

“Dari Aisyah r.a bahwasanya Rasulullah saw. pernah membeli makanan dari seorang Yahudi yang akan dilunasinya pada waktu yang ditentukan (kredit) dan beliau saw. menggadaikan baju besinya. (sebagai jaminan/agunan)”. (HR. Muslim)¹⁴

Mengambil agunan untuk jaminan utang, menurut Alquran dan Sunah pada dasarnya bukan suatu yang tercela. Nabi Muhammad saw. dalam beberapa kesempatan mempersilahkan krediturnya untuk mengambil agunan untuk utangnya. Agunan adalah suatu cara untuk menjamin kreditur agar tidak melanggar perjanjian dan menghindari memakan harta orang lain.

Pembiayaan murabahah seringkali dihadapkan dengan nasabah yang memiliki tunggakan pembayaran. Hal ini dapat digolongkan sebagai pembiayaan murabahah bermasalah ketika pembiayaan tersebut termasuk ke dalam kategori Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet dilihat berdasarkan prospek usaha, kinerja (*performance*), dan kemampuan membayar yang dimiliki oleh debitur. Penggolongan kualitas pembiayaan ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia (selanjutnya disingkat PBI) No. 7/2PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, sebagaimana yang kemudian beberapa kali diubah melalui PBI No. 8/2/PBI/2006, PBI No, 9/6/PBI/2007 dan terakhir kali diubah melalui PBI No. 11/2/PBI/2009.

Dalam praktiknya, PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin mempunyai beberapa alternatif penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dapat dilakukan berdasarkan kemampuan dan iktikad baik dari debitur. Alternatif penyelesaian tersebut dapat dikelompokkan menjadi penyelesaian secara

¹⁴ Muhammad Nashiruddin al-Albani, *Ringkasan Shahih Muslim*, terj. Ma'ruf Abdul Jalil dan Ahmad Junaidi, cet. II (Jakarta: Pustaka As-Sunnah, 2010), hlm. 625.

kompromi (*compromised settlement*), dan penyelesaian secara non kompromi (*non compromised settlement*). Sebagai contoh dari alternatif *compromised settlement* yang dapat dilakukan oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin adalah restrukturisasi pembiayaan (*restructuring*) atau penjadwalan kembali (*rescheduling*) untuk debitur yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar. Selain itu, PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin juga dapat melakukan pembaruan utang (novasi) maupun pengalihan utang debitur kepada pihak ketiga (subrogasi) untuk debitur yang masih bersifat kooperatif dalam menyelesaikan pembiayaannya. PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin juga akan mempertimbangkan alternatif penyelesaian dengan menerima penyerahan secara sukarela atas agunan milik debitur sebagai pemenuhan atau pembayaran utangnya. Penyerahan agunan debitur tersebut dikenal dengan istilah Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).

Dalam pandangan Islam juga mewariskan sikap adil dengan melunasi utang jika sudah sanggup membayar serta dalam bank Islam juga mewajibkan nasabah selaku debitur harus diberi waktu toleransi untuk melunasi hutangnya jika ia tidak mampu, sesuai dengan perintah Allah swt. pada Q.S. al-Baqarah/2: 280.

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

“Dan jika (orang yang berhutang) itu dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”¹⁵

¹⁵ Departemen Agama RI, *op.cit.*, hlm. 116.

Akan tetapi apabila debitur sudah tidak kooperatif kepada pihak bank untuk menyelesaikan pembiayaannya, maka PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin akan menempuh upaya *non compromised settlement* dengan melakukan proses hukum berupa eksekusi terhadap agunan yang diberikan oleh debitur. Upaya ini pada dasarnya merupakan upaya terakhir yang dilakukan, mengingat prosesnya memerlukan biaya penanganan yang cukup besar dan waktu penyelesaian yang relatif lebih lama.¹⁶

Sedangkan dalam Islam seseorang itu diwajibkan untuk menghormati dan mematuhi setiap perjanjian atau amanah yang sudah dipercayakan kepadanya, sebagaimana firman Allah swt. dalam Q.S. Al-Maidah/5: 1.

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْبِ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu....”¹⁷

Ayat di atas menjelaskan tentang akad atau perjanjian yaitu mencakup janji prasetia kepada Allah swt. dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya (antara pihak bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur).

Adapun penulis mengambil dua produk murabahah konsumtif yang telah dijelaskan sebelumnya di atas untuk diteliti karena pada kedua produk murabahah konsumtif tersebut PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin mengharuskan jaminannya berupa Hak Tanggungan. Pemberian jaminan dengan

¹⁶ M. Kharis Kurniawan, *Recovery and Remedial Assistant, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 24 September 2018.

¹⁷ Departemen Agama RI, *op.cit.*, hlm. 225.

Hak Tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT) yang didahului dan/atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKMHT) yang merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian akad pembiayaan murabahah. Perjanjian tersebut mempunyai kedudukan sebagai perjanjian pokok, artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya.

Proses pelaksanaan pembayaran pembiayaan murabahah di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin seringkali mengalami hambatan berupa tunggakan-tunggakan yang mengarah kepada timbulnya pembiayaan macet. Pembiayaan macet yang dimaksud yaitu pembiayaan yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar kemampuan debitur.¹⁸

Apabila langkah-langkah administrasi yang telah dijelaskan sebelumnya di atas tidak memberikan hasil sesuai dengan yang diharapkan, maka alternatif terakhir yang diambil PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin berupa mengeksekusi hak tanggungan yang merupakan jaminan pelunasan dari debitur kepada kreditur untuk penyelesaian pembiayaan murabahahnya. Pasal 20 UUHT mengatur bahwa untuk mengeksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu penjualan di bawah tangan jika dengan itu menguntungkan semua pihak dan penjualan objek hak tanggungan dengan pelelangan umum. Adapun yang penulis ingin teliti mengacu pada Pasal 6 UUHT yang substansinya:

¹⁸ Sutojo Siswanto, *Analisa Kredit Bank Umum* (Jakarta: PT Pustaka Binaman Pressindo, 1999), hlm. 266.

“Apabila debitur cedera 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”. Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri tersebut dikenal dengan istilah Parate Eksekusi. Selain hal tersebut, pengertian lain Parate Eksekusi adalah jika debitur wanprestasi kreditur dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus meminta fiat dari Ketua Pengadilan dan tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara. Untuk itu ada aturan mainnya sendiri, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karena itu prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah.¹⁹

Dengan adanya Parate Eksekusi jaminan Hak Tanggungan tersebut maka PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin selaku kreditur akan menerima pelunasan tagihan pembiayaan debitur dari hasil pelelangan. Terkait dengan pengekseskuan Hak Tanggungan tersebut penulis tertarik untuk menganalisis bagaimana PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin dalam menerapkan Parate Eksekusi pada pembiayaan murabahah dengan jaminan Hak Tanggungan yang kemudian dituangkan dalam bentuk Skripsi yang berjudul: **“Pembiayaan Murabahah Melalui Parate Eksekusi pada Jaminan Hak Tanggungan di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin”**.

¹⁹ Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktik Perbankan Syariah*, cet. I (Yogyakarta: Parama Publishing, 2016), hlm. 281.

B. Rumusan Masalah

Sebagaimana latar belakang tersebut, maka rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan murabahah dengan jaminan Hak Tanggungan yang diterapkan oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin?
2. Bagaimana prosedur pelaksanaan Parate Eksekusi pada jaminan Hak Tanggungan dalam menyelesaikan masalah pembiayaan murabahah yang menunggak di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin?
3. Apa kelebihan dan kekurangan diterapkannya Parate Eksekusi pada jaminan Hak Tanggungan dalam pembiayaan murabahah di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin?

C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian mempunyai tujuan agar aspek-aspek yang ingin diperoleh dalam melakukan penelitian tidak menyimpang dari apa yang dikehendaki oleh penulis. Maka dari itu, tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan dapat mendeskripsikan mekanisme pembiayaan murabahah dengan jaminan Hak Tanggungan yang diterapkan oleh PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin.
2. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan Parate Eksekusi pada jaminan Hak Tanggungan dalam menyelesaikan masalah pembiayaan

murabahah yang menunggak di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin.

3. Untuk mengetahui kelebihan dan kekurangan diterapkannya Parate Eksekusi pada jaminan Hak Tanggungan dalam pembiayaan murabahah di PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari hasil penelitian ini diharapkan penulis dapat memberikan manfaat antara lain:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu syariah khususnya di bidang Hukum Ekonomi Syariah.
 - b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan studi komparatif ataupun studi lanjutan bagi pihak-pihak yang ingin mendalami lebih jauh mengenai permasalahan yang berkaitan dengan objek pembahasan penulis.
2. Manfaat Praktis
 - a. Untuk memenuhi tugas akhir penyusunan skripsi dalam rangka mendapatkan gelar Sarjana Strata Satu (S1) pada program studi Hukum Ekonomi Syariah.

- b. Untuk mengembangkan penalaran dan membentuk pola pikir yang dinamis sekaligus untuk mengaplikasikan ilmu yang diperoleh penulis selama mengenyam bangku kuliah di program studi Hukum Ekonomi Syariah kepada masyarakat.

E. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman dalam menginterpretasikan judul yang akan diteliti dan kekeliruan dalam memahami tujuan penelitian ini, penulis perlu membuat definisi operasional sebagai berikut:

1. **Pembiayaan Murabahah**, berdasarkan Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menyatakan bahwa: “Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi penyaluran Pembiayaan berdasarkan Akad murabahah, Akad salam, Akad *istiṣna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.” Dilanjutkan dengan Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d atas Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan Akad murabahah adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Pembiayaan murabahah yang dimaksud pada penelitian ini adalah pembiayaan yang diajukan oleh nasabah selaku debitur kepada PT Bank BNI Syariah kantor cabang

Banjarmasin selaku kreditur dengan menggunakan akad pembiayaan murabahah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

2. **Parate Eksekusi**, berdasarkan Pasal 6 UUHT, kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, dari hasil pelelangan tersebut kreditur mengambil pelunasan piutangnya. Hal yang demikian disebut dengan Parate Eksekusi. Ketentuan Parate Eksekusi tersebut didasarkan pada apa yang diperjanjikan dalam suatu APHT. Parate Eksekusi dilakukan dengan cara pihak kreditur mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan secara langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disingkat KPKNL). Parate Eksekusi yang dimaksud di sini adalah penjualan jaminan debitur melalui pelelangan umum sebagai salah satu bentuk cara dari PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin dalam menyelesaikan pembiayaan murabahah nasabahnya yang bermasalah atau macet.
3. **Hak Tanggungan**, pada Pasal 1 UUHT menyebutkan: "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan

dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”. Hak Tanggungan yang dimaksud di penelitian ini adalah jaminan objek hak atas tanah yang berupa tanah beserta bangunannya yang oleh subjek penelitian (pemberi dan pemegang hak tanggungan) yakni nasabah selaku debitur dan PT Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin selaku kreditur diperjanjikan sebagai jaminan pembiayaan murabahah.

F. Kajian Pustaka

Penulis menemukan beberapa judul skripsi dan tesis yang pernah ditulis oleh mahasiswa/i di perguruan tinggi lain yang berkaitan dengan judul skripsi yang akan dianalisis oleh penulis. Namun terdapat perbedaan pembahasan, yaitu:

1. Skripsi yang disusun oleh Rendi Andika, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung dengan judul “Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Penyelesaian Kredit Macet Studi pada PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) TBK Cabang Bandar Lampung” pada tahun 2017. Rumusan masalahnya meliputi faktor-faktor penyebab terjadinya kredit macet di BTN, hambatan-hambatan dalam penyelesaian kredit macet di BTN, dan tata cara eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit macet di BTN. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah normatif empiris,

sedangkan pendekatannya menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), dengan tipe penelitian deskriptif. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa kredit macet pada BTN disebabkan oleh faktor-faktor dari pihak kreditur, faktor dari debitur dan faktor di luar kemampuan kreditur dan debitur. Proses penyelesaian kredit macet yang ada di BTN dilakukan melalui pelelangan umum, sedangkan untuk penjualan di bawah tangan dinilai tidak efektif karena banyak debitur kredit macet yang tidak kooperatif. Adapun perbedaannya, penelitian yang dilakukan oleh Rendi Andika terfokus pada faktor-faktor penghambat dan tata cara eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit macet secara umum di bank konvensional sedangkan penulis mengkaji dan menganalisis mengenai bentuk pelaksanaan parate eksekusi pada pembiayaan murabahah yang menjaminankan objek Hak Tanggungan di bank syariah.

2. Skripsi yang disusun oleh Martha Noviaditya, mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan” pada tahun 2010. Penelitian ini mengkaji mengenai bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan saat debitur wanprestasi UUHT serta Penafsiran ketentuan pasal dalam UUHT yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi. Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif

yang bersifat deskriptif. Pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan terhadap sistematik hukum, yaitu penelitian yang dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tercatat. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi kepustakaan, sedangkan teknik analisis datanya dilakukan secara kualitatif. Hasil yang diperoleh dari penelitian hukum ini adalah bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur saat debitur wanprestasi menurut UUHT yaitu perjanjian kredit yang dituangkan dalam bentuk akta, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik sesuai dengan Penjelasan Pasal 10 UUHT. Adapun perbedaannya, penelitian yang dilakukan oleh Marta Noviaditya mengkaji permasalahan proses pengikatan kredit dengan jaminan hak tanggungan serta perlindungan hukum yang diberikan kreditur kepada debitur ketika terjadi wanprestasi di bank konvensional. Sedangkan penulis memfokuskan mengenai mekanisme pembiayaan murabahah yang diikuti dengan Parate Eksekusi pada jaminan objek Hak Tanggungan sebagai bentuk cara penyelesaian dari terjadinya pembiayaan murabahah yang bermasalah antara kreditur dengan debitur yang diterapkan di bank syariah.

3. Tesis yang disusun oleh Muhammad Ananda Salahuddin Al Ayyubi Basmalah, mahasiswa pascasarjana Hukum Bisnis Syariah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta dengan judul “Analisis Yuridis Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Bisnis Syariah” pada

tahun 2014. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji jaminan Hak Tanggungan ditinjau dalam perspektif bisnis syariah dan secara hukum Islam serta untuk mengetahui apakah konsep *rahn* dalam perbankan syariah dapat dikatakan sama dengan Hak Tanggungan. Penelitian ini bersifat yuridis normatif, yaitu penelitian hukum terhadap bahan pustaka atau data sekunder. Pendekatan yang digunakan adalah konsep legal positivis yang menyatakan bahwa hukum adalah identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga-lembaga atau pejabat yang berwenang. Hasil yang didapat dari penelitian ini adalah *rahn* dan Hak Tanggungan memiliki banyak kesamaan. Dari pengertian, barang jaminan sampai dengan eksekusi jaminan tersebut. Termasuk mengenai filosofi *rahn* dan Hak Tanggungan, yaitu tidak untuk memiliki barang jaminan namun untuk dijadikan pelunasan utang dari pihak yang berutang. Adapun perbedaannya, penelitian yang dikerjakan beliau tentang kedudukan *rahn* dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut dalam konsep hukum bisnis syariah. Sedangkan penulis lebih menekankan kepada mekanisme pembiayaan murabahah dengan Hak Tanggungan dan pelaksanaan penyelesaian pembiayaan murabahah yang mengalami masalah melalui Parate Eksekusi jaminan objek Hak Tanggungan, serta mengetahui kelebihan dan kekurangan Parate Eksekusi yang diterapkan oleh bank syariah.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai bahasan dalam penulisan hukum ini, penulis membagi penulisan menjadi lima bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam subbab-subbab yang disesuaikan dengan luas pembahasannya. Sistematika penulisan itu terdiri dari sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, definisi operasional, kajian pustaka, dan sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian.

BAB II : LANDASAN TEORI

Bagian ini berisi kerangka konseptual yang dimanfaatkan penulis sebagai pemandu penelitian di lapangan. Pada bab ini juga dibahas mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan objek penelitian melalui teori-teori yang mendukung serta relevan dari buku atau literatur yang berkaitan dengan rumusan masalah yang diteliti.

BAB III : METODE PENELITIAN

Merupakan bagian bab yang berisikan metode penelitian yang terdiri dari jenis dan sifat penelitian, lokasi penelitian, data beserta sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data, serta tahapan penelitian.

BAB IV: PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

Berisi hasil laporan dari penelitian yang dilakukan oleh penulis di lokasi penelitian. Pada bab ini juga menjelaskan mengenai hasil dari pengumpulan data dan analisis yang dibuat oleh penulis berdasarkan data di lapangan beserta hasil wawancara.

BAB V: PENUTUP

Dalam bab ini berisi simpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang telah dinyatakan dalam bab pendahuluan. Bagian simpulan juga merupakan hasil pemecahan terhadap apa yang dipermasalahkan dalam skripsi. Selain itu, pada bab ini juga terdapat saran-saran yang memuat beberapa implikasi penelitian yang dapat diajukan kepada lembaga pemerintah atau swasta yang relevan dan terkait langsung dengan pemecahan masalah dalam skripsi.