

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Meningkatnya pembiayaan perekonomian di segala bidang kehidupan, yang menyebabkan masyarakat memilih untuk melakukan perjanjian utang piutang. Perjanjian utang piutang atau dikenal juga dengan perjanjian pinjam meminjam. Menurut Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), menjelaskan bahwa “pinjam meminjam merupakan suatu perjanjian dimana pihak pertama menyerahkan jumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua, dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang yang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama”.

Objek perjanjian utang piutang adalah uang, kemudian dalam perjanjian ini terdapat dua pihak yang bersangkutan yakni pihak yang berpiutang atau kreditur, dan pihak yang menerima pinjaman atau disebut sebagai debitur. Saat ini masyarakat memilih dan mempercayai untuk melakukan perjanjian utang piutang pada lembaga perbankan, baik itu pada bank konvensional maupun bank syariah. Menurut Pasal 1 (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menjelaskan bahwa “bank merupakan badan usaha penghimpun dana masyarakat, dalam bentuk simpanan dan disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau prinsip syariah atau biasa disebut dengan bank syariah”. Kemudian definisi bank syariah itu sendiri tertuang

secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang menjelaskan bahwa “perbankan syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian, yang bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat, terdapat dua macam yaitu bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah”.

Prinsip kehati-hatian bank merupakan prinsip utama dalam perbankan. Prinsip ini berkaitan dengan fungsi perbankan sebagai *agent of development* yang dilakukan melalui kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan kepada pihak ketiga, bank berperan sebagai penggerak ekonomi bagi masyarakat untuk melakukan kegiatan investasi maupun konsumsi baik pada barang maupun jasa melalui dana yang disalurkan oleh bank, kemudian dana yang dikelola oleh bank merupakan dana pihak ketiga yang wajib dipertanggung jawabkan penggunaannya, sehingga dapat dikembalikan ke pemilik dana berdasarkan kesepakatan yang terdapat pada perjanjian kredit atau pembiayaan, dan bank wajib menjaga agar penyaluran pembiayaan tidak akan menimbulkan kerugian bagi bank akibat pembiayaan yang bermasalah.¹

Bank syariah dalam pelaksanaannya tidak menggunakan sistem bunga seperti bank konvensional, hal tersebut merupakan salah satu ciri dari bank syariah itu sendiri, dalam hukum islam bunga uang secara fiqih dikategorikan

¹ Lasuti Abubakar, Tri Handayani, “Implementasi Prinsip Kehati-hatian Melalui Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank”, *Jurnal Rehtidee*, Vol. 13, No. 1(Juni, 2018), hlm. 69.

sebagai riba yang berarti haram.² Pada bank syariah perjanjian disebut dengan istilah akad, akad menurut Pasal 1 ayat 13 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menjelaskan bahwa “akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dengan pihak lain yang memuat hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak dengan prinsip syariah”. Adapun macam-macam pembiayaan dalam perbankan syariah yang dijelaskan pada Pasal 1 ayat 25 dalam Undang-Undang Perbankan Syariah tersebut, yaitu:

1. Transaksi bagi hasil, yakni *mudharabah* dan *musyarakah*;
2. Transaksi sewa-menyewa, dalam bentuk *ijarah* dan sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
3. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *qardh*; dan
4. Transaksi Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah*.

Akad *musyarakah mutanaqisah* itu sendiri, berasal dari kata *musyarakah* dan *mutanaqisah* yang berarti akad *syirkah* yang kepemilikan barang atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Akad ini bisa menjadi pilihan untuk melakukan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia, tidak hanya melalui akad *musyarakah mutanaqisah* untuk melakukan pembiayaan. Terdapat beberapa akad sebagai proses pembiayaan di bank syariah, seperti:

² Hamdi Agustin, “Teori Bank Syariah”, *Jurnal Perbankan Syariah*, Vol. 2, No. 1(April, 2021), hlm. 67.

1. *Wadiah*, yakni akad penitipan baik barang atau uang antara pihak yang mempunyai barang atau uang dan pihak yang telah diberikan kepercayaan yang bertujuan untuk menjaga keselamatan, keamanan, dan keutuhan barang atau uang.
2. *Mudharabah*, yaitu akad kerjasama suatu usaha antara pihak bank yang menyediakan modal dan pihak nasabah yang bertindak selaku pengelola dana dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad, dan apabila terdapat kerugian ditanggung sepenuhnya oleh pihak bank kecuali jika pihak nasabah melakukan kesalahan yang disengaja atau cidera janji.
3. *Istina'*, yakni akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan suatu barang yang disepakati antara pemesan atau pembeli dan penjual atau pembuat.
4. *Salam*, yaitu suatu akad pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga terlebih dahulu dengan syarat tertentu yang telah disepakati.
5. *Ijarah muntahiyah bit tamlik*, yaitu suatu akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.
6. *Qardh*, yaitu suatu akad pinjaman dana kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterima pada waktu yang telah disepakati, dan juga terdapat akad *murabahah* merupakan akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga beli kepada pembeli

dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang telah disepakati.³

Akad *murabahah* merupakan suatu alat pembiayaan yang sering dilakukan, namun beberapa masyarakat memilih dan di rekomendasikan oleh pihak bank syariah untuk menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk pembiayaan kepemilikan tanah maupun rumah berdasarkan kesanggupan dan kesepakatan antara nasabah dan pihak bank. Adapun perbedaan akad *musyarakah mutanaqisah* dengan akad *murabahah*, yakni:

1. Pengalihan Hak Tanda Kepemilikan

Dalam hal pembiayaan akad *musyarakah mutanaqisah*, hak kepemilikan bank akan beralih sepenuhnya kepada nasabah, apabila pembayaran dilakukan pada jangka waktu yang telah disepakati, dan sesuai dengan penurunan kepemilikan bank sehubungan dengan besarnya angsuran yang dibayarkan oleh nasabah. Sedangkan dalam pembiayaan akad *murabahah* hak tanda kepemilikan beralih secara instan dari bank kepada nasabah ditandai dengan pembuatan akta jual beli dengan nama nasabah yang tercantum di dalamnya.

2. Karakteristik Perjanjian

Pada pembiayaan rumah menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, yang terdiri dari akad *musyarakah* atau *syirkah*, akad jual beli atau *bai'*, dan akad sewa atau *ijarah*. Sedangkan dalam hal pembiayaan rumah

³ Otoritas Jasa Keuangan, 2017, *Akad-Akad dalam Transaksi Perbankan Syariah*, <https://ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/pages/akad-PBS.aspx>, (diakses pada 8 Desember 2023 pukul 20.29).

menggunakan akad *murabahah* hanya terdiri dari akad jual-beli atau *bai'* saja dengan cara pembayaran angsuran.

3. Nilai Bagi Hasil

Pada akad *musyarakah mutanaqisah* dan *murabahah* sama-sama termasuk akad *ijarah*, yakni akad yang mencari keuntungan. Namun, berdasarkan tingkat kepastian dari bagi hasil yang diperolehnya, akad *musyarakah mutanaqisah* termasuk kedalam kategori akad *Natural Uncertainty Contract*, yakni menawarkan *return* yang tidak pasti, dasar perhitungan bagi hasilnya ditentukan pada tarif sewa atau *ijarah*. Sedangkan akad *murabahah* termasuk dalam kategori akad *Natural Certainty Contract*, yakni memberikan *return* pasti dan tetap.⁴

Pada pelaksanaan pembiayaan tersebut, pihak bank harus mempunyai keyakinan kepada nasabah penerima fasilitas yang memiliki kemampuan untuk memenuhi seluruh kewajiban sesuai dengan ketentuan waktu yang telah diperjanjikan, dengan menilai terhadap kemampuan nasabah yang ingin melakukan akad pada bank syariah sesuai dengan *Standart Operational* (selanjutnya disebut SOP) yang dimiliki oleh perbankan syariah. Meskipun pada faktanya banyak sekali nasabah yang telah divalidasi dan diyakini, bahwa ia sudah layak untuk diberikan keyakinan oleh bank syariah, namun nasabah tersebut cidera janji tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan ketentuan waktu yang diperjanjikan.

⁴ Muh Tuhrizal Husein, "Telaah Kritis Akad *Musyarakah Mutanaqisah*", *Al-Maal: Journal of Islamic Economics and Banking*, Vol. 1, No. 1(Juli, 2019), hlm.83.

Sebagai perlindungan bank apabila nasabah cidera janji, pada suatu akad yang dilakukan nasabah pada bank syariah, pihak bank memiliki hak untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan yang diperjanjikan. Dalam hal eksekusi jaminan tersebut tidak hanya dilakukan oleh bank syariah saja akan tetapi, setiap bank konvensional memiliki hak untuk melakukan eksekusi tersebut. Dalam perbankan syariah, perjanjian jaminan dikenal dengan akad *kafalah*, dalam penjelasan Pasal 19 huruf i Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bahwa yang dimaksud dengan akad *kafalah* yakni akad pemberian jaminan yang diberikan satu pihak kepada pihak lain, dimana pemberi jaminan atau *kafil* bertanggung jawab atas pembayaran kembali utang yang menjadi hak penerima jaminan atau *makful*.

Jaminan dalam suatu perjanjian dikatakan sebagai jaminan khusus, sebagai perjanjian tambahan sebagai suatu perlindungan bank. Dalam hal jaminan tersebut benda bergerak maka dapat mengacu pada Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, dalam Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia, menjelaskan bahwa “jaminan fidusia merupakan hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya”. Dan apabila jaminan tersebut merupakan benda yang berkaitan dengan tanah dan bangunan atau benda tidak bergerak maka mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah

beserta Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan tersebut, menjelaskan bahwa “hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, beserta benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur lain”. Pada pelaksanaannya dalam melakukan pembiayaan jaminan yang sering digunakan atau diajukan oleh pemberi jaminan berupa tanah, karena nilai tanah dianggap memiliki nilai lebih tinggi dan relatif stabil, tidak seperti benda bergerak lainnya yang biasanya memiliki penurunan nilai.

Dalam hal eksekusi jaminan pihak bank berhak melakukan eksekusi jaminan berdasarkan putusan pengadilan, karena pengertian eksekusi itu sendiri yaitu melakukan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang tereksekusi tidak mau menjalankannya secara sukarela.⁵ Pelaksanaan eksekusi tidak hanya melalui putusan pengadilan saja dapat pula dilakukan secara langsung oleh pihak bank tanpa adanya putusan pengadilan yang disebut sebagai parate eksekusi, hal ini didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menjelaskan bahwa “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas

⁵ M. Yahya Harahap, 2023, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 6.

kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan”. Dalam hal ini sejalan dengan konsep jaminan dalam perspektif hukum islam, menurut konsep *rahn* dalam *fiqh muamalah*, pihak manajemen bank syariah selaku penerima jaminan berhak menjual objek jaminan apabila debitur cidera janji, dan hasil penjualan harta benda berang jaminan tersebut digunakan untuk melunasi pinjaman dan apabila terdapat sisa penjualan melebihi sisa pinjaman tersebut dikembalikan pada nasabah.⁶ Parate eksekusi sering dilakukan oleh pihak kreditur karena dianggap cepat, hemat dan sederhana.⁷

Dalam Pasal 40 (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah diatur secara khusus mengenai pelaksanaan parate eksekusi, dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa “apabila dalam hal nasabah penerima fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, bank syariah dapat melakukan eksekusi dengan membeli sebagian jaminan, baik melalui maupun diluar pelelangan”. Tentunya dalam hal pelaksanaan eksekusi tersebut terdapat aturan ataupun prosedur yang harus dipenuhi sesuai *standart operational* (selanjutnya disebut SOP) disetiap bank syariah. Setelah pihak bank atau selaku kreditur memberikan penilaian bahwa telah terjadi nasabah cidera janji, dan telah melakukan upaya-upaya hingga tidak ada itikad baik yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur. Maka pihak kreditur melakukan eksekusi yang

⁶ Muhammad Fadhli, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Eksekusi Lelang Jaminan pada Institusi Perbankan Syariah di Aceh”, *Jurnal At-Tasri'*, Vol. 11, No. 2(Desember, 2018), hlm. 40.

⁷ Ansor Syaputra Siregar, “Strategi Penyelesaian Sengketa dalam Hak Tanggungan Pembiayaan Bermasalah pada Bank Muamalat Cabang PadangSidimpuan”, *Al-Bayan-Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*”, Vol. 3, No. 1(Juni, 2023), hlm. 72.

nantinya akan dilakukan pelelangan yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL), untuk memberikan penegakan hukum yang bertujuan untuk mencairkan sejumlah tagihan nasabah atas debitur ingkar janji di perbankan, pelelangan eksekusi merupakan penjualan umum untuk melakukan putusan pengadilan atau dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸

Pada praktiknya, pada Nomor Perkara 381/Pdt.G/2023/PA.Yy Bank Syariah Indonesia melakukan eksekusi jaminan pada salah satu nasabahnya. Kasus ini berawal dari nasabah melakukan akad *musyarakah mutanaqisah ma'al ijarah* pada Bank Syariah Indonesia guna pembiayaan pembelian rumah, dan ia menjaminkan rumah tersebut. Kemudian nasabah dalam proses akad melakukan cidera janji dengan telat membayar selama satu bulan, dikarenakan terpuruknya kondisi ekonomi. Selanjutnya, pihak bank syariah melakukan eksekusi terhadap rumah yang dijadikan objek akad tersebut dengan memberikan plang dijual, tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu, dan nasabah tersebut merasa dirugikan atas pelaksanaan eksekusi jaminan, dan meminta perlindungan hukum kepada Pengadilan Agama Yogyakarta. Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka peneliti ingin melakukan penelitian lebih lanjut mengenai, **“PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI TERHADAP AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH DI BANK SYARIAH INDONESIA”**.

⁸ Husni Kamal, “Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah menurut Hukum Positif dan Fiqh Muamalah”, *Jurnal Al-Mashaadir*, Vol. 1, No. 2(September, 2020), hlm. 58.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan diatas, agar mempermudah pemahaman terhadap permasalahan yang akan dibahas peneliti, maka dapat dirumuskan masalah dalam penelitian ini. Bagaimana pelaksanaan parate eksekusi terhadap akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Syariah Indonesia apabila terjadi nasabah cidera janji?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Tujuan Objektif

Mengetahui pelaksanaan parate eksekusi terhadap akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Syariah Indonesia apabila terjadi nasabah cidera janji.

2. Tujuan Subjektif

Mengetahui kesesuaian teori yang diperoleh di bangku kuliah dengan praktek di lapangan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi penulis dan para pihak lain, dan dapat memberikan beberapa manfaat positif sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan pada bidang hukum terkhusus mengenai pelaksanaan parate eksekusi terhadap akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Syariah Indonesia dalam hal nasabah cidera janji.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang jelas kepada pembaca penulisan serta masyarakat tentang pelaksanaan parate eksekusi terhadap akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Syariah Indonesia dalam hal nasabah cidera janji.