

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Ekonomi syariah dalam melakukan kegiatan salah satunya adalah lembaga keuangan yang berbasis syariah seperti perbankan syariah, dimana pengaturan bank syariah (Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Bank Syariah) merupakan kelanjutan dari *policy* yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, di mana Bank Indonesia pada tahun 2002 telah menerbitkan “Cetak Biru Pengembangan Bank Syariah di Indonesia”.¹ Bank Syariah dalam melakukan penyaluran dana kepada masyarakat sebagai nasabah secara umum berbeda berdasar tujuan dalam menggunakannya, seperti:² Prinsip jual beli dilakukan berhubungan dengan *transfer of property* atau berpindahnya kepemilikan benda ataupun barang. Bank dalam menentukan tingkat keuntungan dilakukan didepan pada akad atau perjanjian yang dilakukan serta dijadikan bagian harga dari penjualan benda atau barang tersebut. Dalam hal ini bank menawarkan produk seperti:

- a. Murobahah merupakan jual beli benda/barang dengan suatu akad dimana dinyatakan harga yang diperoleh serta keuntungannya serta dilakukan kesepakatan antara pembeli dan penjual. Murobahah bisa dilaksanakan berdasar pesanan.

¹ Ifa Latifa Fitriani, *Jaminan dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional*, Jurnal Hukum dan Pembangunan ke-47 No. 1 Januari – Maret 2017.

² Bambang Hermanto, 2014, *Hukum Perbankan Syariah*, Yogyakarta:Kaukaba Dirgantara, hlm. 74

- b. Salam merupakan jual beli yang dilakukan dengan akad secara muslim fiih (barang pesanan) dimana muslim ilaihi (penjual) melakukan ditangguhkan pengirimannya dan secepatnya si pembeli melakukan pelunasan barang pesanan sebelum di terima menurut pada syarat-syarat tertentu.
- c. Istishna' merupakan adanya jual beli dengan akad diantara pembeli (al mustashni) serta penjual yang sebagai produsen (as shani) dimana produsen ditugasi pembeli agar menyediakan barang pesanan (al mashnu) menurut spesifikasi dengan harga jual seperti yang telah disepakati dan sesuai syaratkan yang diajukan pembeli. Dimana pembayaran bisa dilakukan dengan cara cicilan, pembayaran dimuka ataupun ditangguhkan sesuai jangka waktu yang telah ditentukan.

Kegiatan perbankan syariah dalam melakukan usaha salah satunya yaitu murobahah, hal ini terlihat pada Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada Pasal 1 angka 25 menyatakan bahwa salah satu kegiatan pembiayaan yang dilakukan oleh perbankan syariah adalah dengan cara murobahah. Kegiatan pembiayaan itu sendiri menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yaitu penyediaan dana atau tagihan, dimana salah satu bentuknya adalah transaksi jual beli dalam bentuk piutang murobahah, salam dan istisha seperti yang dijelaskan diatas.

Selain itu dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2008 prinsip murobahah juga melakukan kegiatan ekonomi islam dengan cara membeli, menjual atau menjamin atas resiko sendiri surat berharga pihak

ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan prinsip syariah. Jadi sangat jelas bahwa kegiatan ekonomi islam di perbankan syariah yaitu dengan menggunakan prinsip murobahah. Melakukan pembiayaan secara murobahah tentunya nasabah harus memiliki aset sebagai jaminan dalam melakukan akad atau perjanjian. Dalam hal ini objek hukum dapat dijamin sementara oleh subjek hukum supaya dapat menambah pendapatan yang direncanakan oleh subjek hukum, perbincangan diatas sebagai gambaran dalam hal si A ingin membuat usahan namun modal kurang sehingga menjaminkan objek tanah untuk modal dia berusaha.³

Pengaturan hukum terhadap jaminan juga diatur dalam Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dimana agunan merupakan tambahan berupa jaminan yang berbentuk benda tidak bergerak ataupun benda bergerak dimana pemilik agunan menyerahkan terhadap bank syariah berguna sebagai jaminan agar nasabah melunasi kewajiban sebagai penerima fasilitas. Sesuai pengaturan hukum positif, dapat dinyatakan jaminan merupakan suatu hal diberi terhadap nasabah penerima fasilitas atau kreditur dimana diberikan dari debitur agar timbul jaminan serta keyakinan bahwasanya debitur melakukan kewajibannya dimana bisa dinilai secara uang akibat dari sesuatu perikatan⁴ Selanjutnya jaminan utang atas hak milik tanah juga dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 25

³ Masnur Syahputra, Bahmid, Emiel Salim Siregar, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Jaminan Pidusia*, Jurnal Pionir LPPM Universitas Asahan Vol. 5 N0. 4 November-Desember 2019, hal. 182

⁴ Hartono Hadisoeperto, 1984, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta:Liberty , Ctk.ke-1, hlm. 50

bahwa Hak milik atas tanah bisa diajukan sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, dimana tidak ada ataupun ada berbagai benda lainnya dimana itu adalah satu kesatuan terhadap dengan tanah tersebut, agar pelunasan utang tertentu.

Nasabah bank dapat melakukan akad untuk menerima pembiayaan pada bank syariah tentunya melewati syarat-syarat akad yang telah diatur oleh bank syariah tersebut. Akad dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.

Nasabah penerima fasilitas dapat melakukan penerimaan pembiayaan berbentuk murobahah seperti tersebut dalam Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dimana dapat melakukan transaksi yaitu:

- a. pinjam meminjam berbentuk piutang *qardh*.
- b. jual beli berbentuk piutang *istishna*, *salam* dan *murobahah*.
- c. sewa-menyewa berbentuk sewa beli ataupun ijarah yang berbentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
- d. sewa-menyewa jasa berbentuk ijarah sebagai transaksi multijasa.
- e. bagi hasil berbentuk *musyarakah* dan *mudharabah*.

Jika nasabah penerima fasilitas melakukan keterlambatan pengembalian dana atau kegagalan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah

penerima fasilitas tentunya harus diproses seperti aturan yang berlaku dalam Undang-Undang Perbankan Syariah. Sesuai Pasal 40 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa Bank Syariah boleh membeli sebagian atau seluruh agunan nasabah penerima fasilitas sesuai kesepakatan yang telah dilakukan. Hal ini juga dapat dilihat seperti pada pelaksanaannya hak tanggungan yang dieksekusi adalah satu kesatuan tak terpisahkan mulai melaksanakan tata tertib berita acara yang terkandung dalam HIR atau RBG.⁵ Serta dalam melaksanakan menjual objek hak tanggungan dilalui dengan melelang yang pengaturannya terdapat di Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, dimana menyatakan bahwa: “Apabila nasabah cedera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek jaminan hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.⁶

Pelaksanaan eksekusi agunan atau hak tanggungan tidak semuanya berjalan lancar, disebabkan pada Sertifikat Hak Tanggungan tidak ada ketentuan yang berisi tentang klausul kewajiban dan hak terhadap berbagai pihak dimana tidak adanya yang bersifat melakukan hukuman, seperti pada putusan pengadilan dimana putusan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap,

⁵M. Yahya Harahap, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 1.

⁶Yordan Demesky, 2011, Tesis: *Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah di PT Bank Permata Tbk*, Jakarta: Universitas Indonesia, hlm. 87.

sehingga hak tanggungan hanya bersifat deklarator (*declaratoir*) sehingga *non eksekutabel*.

Permasalahan lainnya pada saat melaksanakan eksekusi agunan atau jaminan yaitu keberatan nasabah dalam saat penjualan agunan dimana pihak bank melakukan lelang atas dasar nilai saat akad dan nasabah harus membayar seharga akad semula tidak membayar sisa hutang yang ada. Nasabah measa dirugikan dimana nasabah sudah membayar sebagian hutangnya kepada bank. Perbedaan penilaian pembayaran sisa hutang ini menjadi permasalahan.

Tentunya dalam melaksanakan kegiatan ekonomi islam di perbankan syariah tidak terlepas dengan permasalahan antara pihak bank syariah dengan pihak lain terutama pada pihak nasabah. Permasalahan-permasalahan yang terjadi harus diselesaikan tentunya dengan cara Peradilan Agama Islam dimana kewenangan peradilan tersebut dimiliki oleh Pengadilan Agama. Rumusan permasalahan tersebut telah dilakukan oleh Mahkamah Agung dengan membuat Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah atau lebih dikenal dengan KHES.

Pelimpahan permasalahan dalam ekomomi islam kepada Pengadilan Agama tidak terlepas atas perubahan Undang-Undang Pengadilan Agama dimana dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Pengadilan Agama terlihat pada Pasal 49 dimana salah satu tugas dan wewenang Pengadilan Agama dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tingkat pertama adalah permasalahan ekonomi syariah. Dalam penjelasan ekonomi syariah tersebut

dinyatakan bahwa ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, seperti:

- a. bank syari'ah;
- b. lembaga keuangan mikro syari'ah;
- c. asuransi syari'ah;
- d. resuransi syari'ah;
- e. reksadana syari'ah;
- f. obligasi dan surat berharga berjangka menengah syari'ah;
- g. sekuritas syari'ah;
- h. pembiayaan syari'ah;
- i. pegadaian syari'ah;
- j. dana pensiun lembaga keuangan syari'ah; dan
- k. bisnis syari'ah

Dari hal tersebut diatas maka Mahkamah Agung sebagai induk peradilan di Indonesia mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah. Dalam Peraturan Mahkamah Agung ini memerintahkan kepada Hakim di pengadilan bahwa Hakim pengadilan yang berada dilingkungan peradilan agama dimana melakukan pemeriksaan, diadili serta penyelesaian perkara dimana kaitannya pada ekonomi syari'ah, dengan digunakannya prinsip syari'ah untuk pedoman di Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah. Hal ini tentunya membuat nasabah yang beragama Islam terjaga secara akidah dalam

melaksanakan kegiatan usaha yang dilakukan sehingga benar menurut peraturan agama yang telah dibuat.

Atas masalah di latar belakang itu, maka sangat menarik bagi penulis untuk selanjutnya melakukan penelitian, sehingga penulis memberi judul pada penulisan penelitian ini yaitu Pelaksanaan Akad murobahah Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Bank Syariah Mandiri Cabang Kisaran.

B. Rumusan Masalah

Penulis dalam penyusunan penelitian ini membuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan akad murobahah dengan jaminan hak tanggungan di Bank Syariah Mandiri Cabang Kisaran.
2. Bagaimana penyelesaian apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam akad murobahah tersebut di Bank Mandiri Syariah Cabang Kisaran.

C. Tujuan Penelitian

Penulis dalam penyusunan penelitian ini berharap mendapatkan tujuan sebagai berikut:

1. Tujuan Obyektif
 - a. Untuk mengetahui dengan jelas bagaimana pelaksanaan akad murobahah dengan jaminan hak tanggungan di Bank Syariah Mandiri Cabang Kisaran.

b. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam akad murobahah tersebut di Bank Mandiri Syariah Cabang Kisaran.

2. Tujuan Subjektif

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana dalam bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Penulisan penelitian skripsi ini penulis sangat berharap dapat bermanfaat khususnya bagi diri penulis dan kepada pihak lainnya, dimana manfaat penelitian ini dapat dibedakan menjadi dua yaitu manfaat umum dan manfaat Khusus :

1. Manfaat Umum dalam penelitian ini adalah memberikan sumbangan pemikiran, terutama dalam ilmu pengetahuan Hukum khususnya Perbankan dan Keuangan Islam agar Pihak lembaga khususnya Bank Mandiri Syariah sebagai penyalur pembiayaan agar diterapkan prinsip hati-hati agar terhindarnya terhadap nasabah yang melakukan atau berbuat sehingga terjadinya kegagalan pembayaran atau cedera janji.
2. Manfaat Khusus dalam penelitian ini diuraikan sebagai eksplorasi lebih lanjut dalam kajian yang memiliki keterkaitan yang sama dengan pembahasan dalam penelitian ini dan juga memberikan pengetahuan kepada akademisi maupun praktisi akan sistematis terhadap Hak Tanggungan sebagai Jaminan yang di Eksekusi Pada Perbankan Syariah

Di Wilayah Kota Kisaran khususnya dan Kabupaten Asahan pada umumnya. Sehingga diharapkan masyarakat dan para Akademisi memiliki pemahaman dan mengetahui bahwasanya nasabah perbankan syariah memiliki beberapa hak terlindungi oleh hukum (peraturan dan perundang-undangan yang berlaku) pada perspektif melindungi secara aplikatif dan komprehensif pada konsumen di ekonomi syari'ah sebagai pelaku ekonomi yang ada di masyarakat serta khusus terhadap nasabah perbankan syariah.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian skripsi yang dibuat oleh penulis melakukan kajian pustaka dimana dalam menghasilkan karya ilmiah ini agar tidak terjadi kesamaan judul dan permasalahan sehingga terjadi duplikasi, maka disini penulis membuat beberapa kesamaan penulisan karya ilmiah ini sebagai berikut:

Fahrizal Firmansyah Zaelan, (2019), Universitas Jember dalam skripsi yang berjudul Jaminan Fidusia Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Syariah Mandiri. Dalam hasil skripsi tersebut memberikan hasil penelitian bahwa adanya jaminan merupakan suatu wujud dalam melaksanakan kehati-hatian yang merupakan prinsip dan dijadikan suatu kemutlakan yang diharuskan ada di akad pembiayaan murabahah berdasar Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 serta di Pasal 127 KHES bahwasanya di akad murabahah bisa melakukan perjanjian jaminan fidusia, hal ini dikarenakan jaminan fidusia bukan suatu pelanggaran terhadap ketentuan di beberapa

prinsip syariah serta bisa dikatakan menurut pada berbagai prinsip syariah dan bisa ditanggulangi jika adanya wanprestasi dibuat oleh nasabah ataupun debitur pada akad pembiayaan untuk mengadakan perabot rumah tangga berdasar prinsip murabahah No. 20/20-3/260 Murabahah.⁷

Muhammad Aidi Faiz, (2016), Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Salatiga dalam judul skripsi Analisis Hukum Islam Terhadap Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri, memberikan hasil penelitian skripsi yaitu akad Pembiayaan Griya Bank Mandiri Syariah ini menggunakan akad Murabahah, akad ini merupakan akad jual beli yang dilakukan antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan beberapa Nasabah Pembiayaan Griya BSM, akad Murabahah ini sudah diterapkan dalam perjanjian Pembiayaan Griya BSM ini.⁸

F. Kerangka Pembahasan

Penulisan penelitian skripsi ini, penulis melakukan dengan cara sistematis agar penulisan penelitian ini berjalan dengan baik dan dapat dipahami semua orang. Adapun sistematika yaitu:

⁷<http://repository.unej.ac.id/bitstream/handle/12345678993060/FAHRIZAL%20FIRMANSYAH%20ZAELAN-150710101200.pdf?sequence=>, diakses pada tanggal 26 Februari 2021

⁸<http://e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id/27961M.%20AIDI%20FAIZ%20214%2011%20012.pdf>, diakses pada tanggal 26 Februari 2021

BAB I : PENDAHULUAN

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

BAB III : METODE PENELITIAN

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

BAB V : PENUTUP

