

## **PROBLEM HUKUM AKAD MURAROBAH DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI BANK SYARIAH MANDIRI**

### **ABSTRAK**

Bank syariah sebagai lembaga keuangan baru yang muncul lebih belakangan dari pada bank-bank konvensional di dalam operasionalnya akan menghadapi berbagai problematika yang juga merupakan tantangan tersendiri bagi bank Islam. Dengan demikian, apakah bank-bank syariah telah konsisten dalam mendekati teori-teori perbankan Islam dengan prakteknya. Terkait dengan itu diangkat dua permasalahan (1) Apakah pembuatan Akad Syariah yang dibuat dalam bentuk Akta Notaris sesuai dengan UUJN baik dari segi Format maupun Substansi; (2) Bagaimanakah kepastian akta dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam Akta tersebut; (3) Apa hambatan-hambatan dalam eksekusi hak tanggungan di Bank Syariah Mandiri.

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan masalah dengan yuridis sosiologis, spesifikasi penelitian menggunakan deskriptis analitis, pengumpulan data dari studi lapangan dan studi kepustakaan, teknik analisis data dengan deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan dalam perbankan syariah Sesuai dengan kewenangannya untuk membuat akta otentik, notaris berwenang untuk membuat akta jaminan dalam akad pembiayaan *murabahah*, yang dibuat dalam bentuk Akta Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan dan Kuasa Menjual, sesuai dengan perjanjian yang dibuat oleh para pihak berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerduta. Di dalam akta tersebut selain memberikan kuasa menjual bagi bank jika debitur wanprestasi, bank juga diberi kuasa untuk mengurus sertipikat tanah, apabila sertipikat telah selesai debitur memberi kuasa kepada bank untuk memasang Akta Pembebanan hak Tanggungan atas tanah tersebut. Selain itu, notaris juga berperan sebagai penasehat hukum bagi para pihak yang menghadap padanya, baik sebelum, ketika, dan setelah akta ditandatangani.

Bahwa pemerintah selaku lembaga penyelenggara pemerintahan, khususnya yang menaungi tentang jabatan notaris dituntut untuk meningkatkan pemahaman kepada notaris terkait akad syariah pada khususnya, melalui pelatihan-pelatihan pembuatan akad syariah, atau seminar-seminar untuk meningkatkan pelayanan Notaris kepada masyarakat agar lebih baik dan maksimal. Dan jika diperlukan pemerintah membentuk jabatan lain selain Notaris khusus dalam pembuatan akad syariah, yaitu Pejabat Pembuat Akad Syariah (PPAS).

Hambatan yang terjadi dalam penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan dengan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Cirebon adalah debitur yang berbelit-belit dalam melakukan negoisasi untuk menyelesaikan hak tanggungan, ketidakcocokan terhadap harga lelang yang dilakukan oleh pihak debitur dan yang terakhir adalah adanya upaya perlawanan hukum dari pihak debitur yang melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Hambatan yang dilakukan oleh pihak

debitur akan membuang tenaga, waktu dan biaya dengan sia-sia. Hal tersebut jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan

**Kata Kunci :** Problem, Akad Murobahan, Eksekusi Tanggungan, Bank Syari'ah Mandiri

**MURAROBAH COVENANT LEGAL PROBLEMS IN THE  
IMPLEMENTATION OF MORTGAGE RIGHTS  
EXECUTION AT BANK SYARIAH MANDIRI**

**ABSTRACT**

*Syari'ah bank as new financial institution that emerge latter than conventional banks within it operational will face various problematical and also own challenges for Islam bank. Therefore, whether syari'ah bank already consistent to bring nearer to both Islam banking theory with it practice.*

*Related to that, there will be two problems (1) How Mudharabah agreement application (2) How was the problem and settlement faced by Bank Mandiri Syari'ah Semarang to applied mudharabah agreement. In order to found mudharabah agreement application and comprehend both problem and it settlement faced by Bank Mandiri Syari'ah.*

*Research method used was problem approximation by sociological juridical, research specification used analytical descriptive, collection data from both field and literature study, data analysis technique by descriptive qualitative.*

*Research result showed that within syari'ah mudharabah banking separating became two emphasizing, it was as such system and product. As system, mudharabah became public direction for bank in carrying out their product transaction and dividing their profit with their service user of it investor clan. Mudharabah known as such product that apply within services type which provide by bank for their clients.*

*Murarobah agreement application within Bank Mandiri Syari'ah Semarang more applied mudharabah mutlaqah, while mudharabah muqayyadah was smaller, it was waiting fund from client (shahib al-mal) that specifically investing their fund for mudharabah muqayyadah cost.*

*Problems faced by Bank Mandiri Syari'ah to applied mudharabah agreement was found alteration such definition profit dividing which depending on difficulty and mudharib need. Murarobah agreement settlement within detailed syari'ah banking system therefore syari'ah bank could avoiding of risk when fraud occurred which carried out by mudharib party or when claim occurred from shobil al-mal.*

**Keywords : Problem, Murobahan Agreement, Dependent Execution, Mandiri Syariah Bank**