

**ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DENGAN  
JAMINAN SERTIFIKAT TANAH TANPA DI IKAT HAK TANGGUNGAN  
DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH  
(Studi Kasus di KSPPS Hudatama Kota Semarang)**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Tesis  
Pada Magister Ilmu Hukum UNISSULA**



**Oleh:**

**MOH RONI IRFANA**

**NIM. 20301900161**

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2021**

**ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DENGAN  
JAMINAN SERTIFIKAT TANAH TANPA DIIKAT HAK TANGGUNGAN  
DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH  
(Studi Kasus di KSPPS Hudatama Kota Semarang)**

**TESIS**

**Disusun dalam rangka memenuhi persyaratan  
Program Magister (S2) Ilmu Hukum UNISSULA.**



Oleh:  
**MOH RONI IRFANA**  
NIM. 20301900161

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2021**

**ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DENGAN  
JAMINAN SERTIFIKAT TANAH TANPA DIIKAT HAK TANGGUNGAN  
DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH  
(Studi Kasus di KSPPS HUDATAMA Kota Semarang)**

**TESIS**

Oleh :

**MOH RONI IRFANA**

Nim : 20301900161

Konsentrasi : Hukum Ekonomi Syariah

Disetujui oleh:

Pembimbing I

Tanggal,



**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.**

**NIDN : 06-1507-6202**

Pembimbing II,

Tanggal,



**Dr. Arvani Witasari, S.H. M.Hum.**

**NIDN : 06-1510-6602**

Mengetahui

Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum



**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.**

**NIDN 06-1507-6202**

**ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DENGAN  
JAMINAN SERTIFIKAT TANAH TANPA DIIKAT HAK TANGGUNGAN  
DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH  
(Studi Kasus di KSPPS HUDATAMA Kota Semarang)**

**TESIS**

Oleh :

**MOH RONI IRFANA**

Nim : 20301900161

Konsentrasi : Hukum Ekonomi Syariah

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 6 Agustus 2021  
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji  
Ketua

Dr. H. Ahmad Khisni, S.H., M.H.  
NIDN: 06-0408-5701

Anggota I

Dr. Hj. Sri Kusriyah, SH., M.Hum.  
NIDN : 06-1507-6202

Anggota II

Dr. Arvani Witasari, S.H. M.Hum.  
NIDN : 06-1510-6602

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum



Dr. Hj. Sri Kusriyah, SH., M.Hum.  
NIDN : 06-1507-6202

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Moh Roni Irfana, S.H.

NIM : 20301900161

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

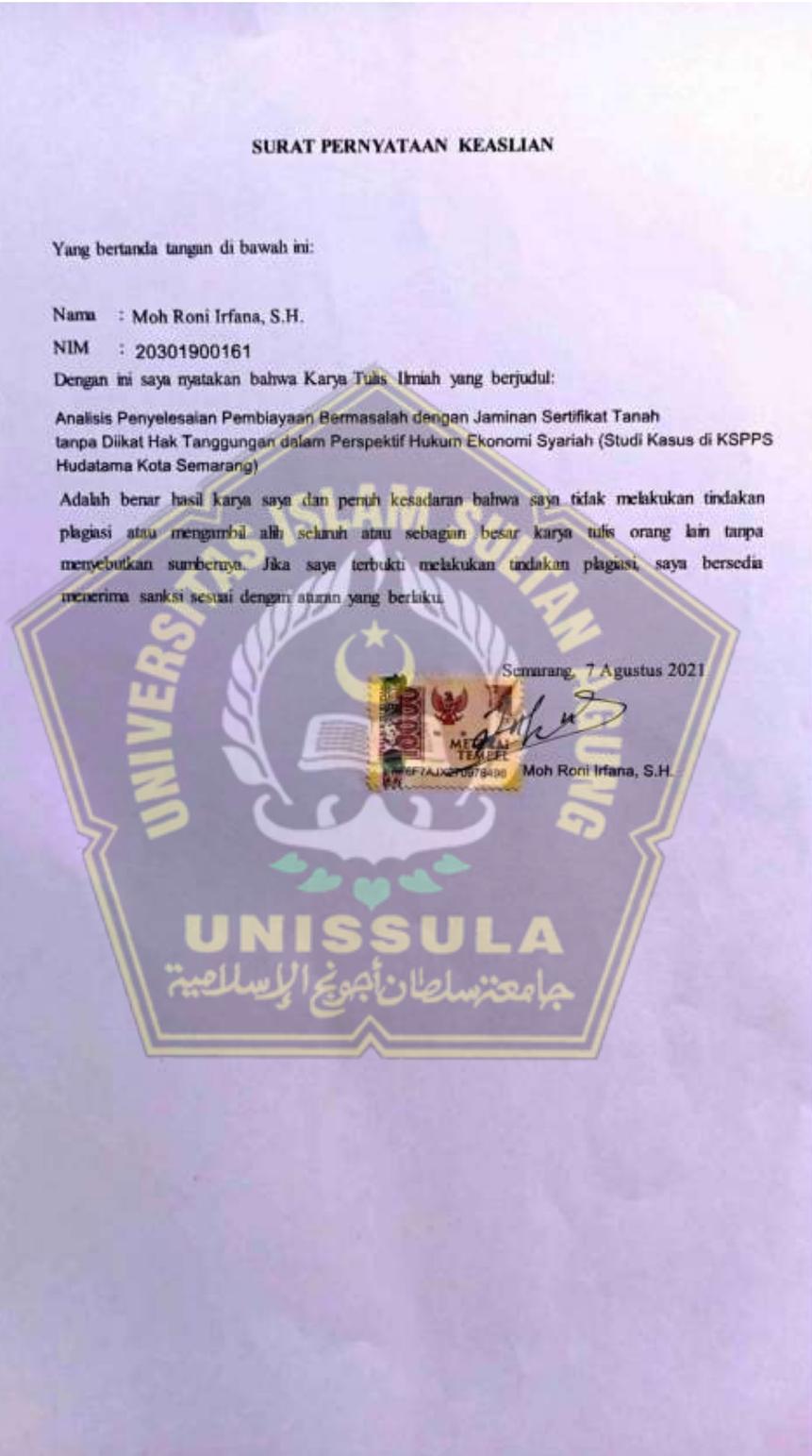
Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dengan Jaminan Sertifikat Tanah tanpa Dikat Hak Tanggungan dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di KSPPS Hudatama Kota Semarang)

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 7 Agustus 2021



Moh Roni Irfana, S.H.



## DAFTAR ISI

<b>Halaman Judul .....</b>	<b>i</b>
<b>Halaman Sampul.....</b>	<b>ii</b>
<b>Halaman Persetujuan .....</b>	<b>iii</b>
<b>Daftar Isi .....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian .....	13
D. Kegunaan Penelitian.....	13
1. Secara Teoritis.....	13
2. Secara Praktis.....	14
E. Kerangka Konseptual.....	15
1. Baitul Mal Watamwil (BMT).....	15
2. Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS).....	15
3. Pembiayaan Syariah .....	16
4. Jaminan .....	16
5. Hak Tanggungan .....	17
6. Pembiayaan Bermasalah .....	17
7. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah .....	17

8. Pengertian Hukum Ekonomi Syariah.....	18
F. Kerangka Teori.....	18
1. Teori Sistem Hukum .....	18
2. Teori Receptie In Complexu .....	19
3. Teori Pemeliharaan Kemaslahatan.....	20
G. Metode Penelitian.....	21
1. Metode Pendekatan .....	21
2. Spesifikasi Penelitian .....	22
3. Sumber Data.....	22
4. Teknik Pengumpulan Data.....	25
5. Analisa Data .....	27
H. Sistematika Penulisan Tesis .....	27
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>29</b>
<b>A. TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBIAYAAN BERMASALAH... 29</b>	
1. Pembiayaan .....	29
2. Akad-akad dalam Pembiayaan .....	31
3. Wanprestasi .....	34
4. Pembiayaan Bermasalah .....	39
<b>B. TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM JAMINAN .....</b>	<b>47</b>
1. Jaminan Menurut Undang-undang.....	47
2. Jaminan menurut Hukum Islam .....	53

C. TINJAUAN UMUM TENTANG PERIKATAN HAK TANGGUNGAN	59
1. Pengertian Hak Tanggungan	59
2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan	60
3. Asas-Asas Hak Tanggungan	61
4. Objek Hak Tanggungan	62
5. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan	64
6. Hapusnya Hak Tanggungan	65
7. Eksekusi Hak Tanggungan	65
8. Perlawanan Lelang Hak Tanggungan	66
D. TINJAUAN UMUM TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA EKONOMI SYARIAH	68
1. Penyelesaian dengan Jalur Litigasi	69
2. Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah	71
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	75
A. GAMBARAN UMUM KSPPS HUDATAMA	75
1. Sejarah Singkat KSPPS (Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah) Hudatama Kota Semarang	75
2. Struktur Organisasi KSPPS Hudatama	76
3. Produk Layanan KSPPS Hudatama	77

B. ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH TANPA DI IKAT HAK TANGGUNGAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH DI KSPPS HUDATAMA KOTA SEMARANG.....	77
1. Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah di KSPPS Hudatama Kota Semarang.....	81
2. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dengan Jaminan Sertifikat Tanah tanpa Diikat Hak Tanggungan di KSPPS Hudatama Kota Semarang.....	85
C. KENDALA DAN SOLUSI DALAM PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH TANPA DIIKAT HAK TANGGUNGAN .....	102
1. Kendala yang Ditemui dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dengan Jaminan Sertifikat Tanah tanpa Diikat Hak Tanggungan ...	102
2. Solusi dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dengan Jaminan Sertifikat Tanah tanpa Diikat Hak Tanggungan .....	105
BAB IV PENUTUP .....	131
A. Kesimpulan.....	131
B. Saran .....	133
DAFTAR PUSTAKA .....	134

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan signifikan terkait dengan lembaga keuangan syari'ah belakangan ini mengalami kemajuan yang begitu pesat. Selanjutnya Pasal 33 ayat (4) UUD 1945 menyatakan bahwa perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Semangat nasionalisme ekonomi dalam era globalisasi makin jelas adanya urgensi terwujudnya perekonomian nasional yang kuat, tangguh, dan mandiri. Demokrasi Ekonomi berdasar kerakyatan dan kekeluargaan, serta usaha-usaha kooperatif menjiwai perilaku ekonomi perorangan dan masyarakat.<sup>1</sup>

Dalam kegiatan bisnis misalnya, perhitungan yang ada dalam pikiran mereka hanyalah keuntungan besar, tidak mempermasalahkan lagi apakah hal tersebut diperoleh melalui bunga yang menyebabkan sekian banyak orang dan perusahaan menjadi bangkrut karena terlilit utang akibat bunga. Cara-cara untuk memperoleh hal tersebut tentu bertentangan dengan syariah Islam. Syariah Islam

---

<sup>1</sup> Zulfi Diane Zaini, *Perspektif Hukum Sebagai Landasan Pembangunan Ekonomi di Indonesia (Sebuah Pendekatan Filsafat)*, Jurnal Hukum, Vol. 28, No. 2, 2012. hlm. 930.

mengutamakan proses, kerja dan amal, bukan semata-mata pada hasil yang dicapainya.<sup>2</sup>

Tuntutan perkonomian dalam syariah Islam, para pemilik modal dalam berusaha harus selalu membagi keuntungan di antara mitra usaha, baik melalui system muḍarabah maupun musyarakah. Kegiatan-kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh seseorang untuk menyejahterakan dirinya, tidak boleh dilakukan dengan mengabaikan dan mengorbankan kepentingan orang lain dan masyarakat secara umum.<sup>3</sup>

Lembaga keuangan berbentuk koperasi seperti BMT adalah cara terbaik untuk memberdayakan masyarakat miskin dari aspek finansial, karena lembaga ini berdasarkan nilai kerja sama dari mereka dan untuk mereka. Pendekatan keuangan formal tidak cocok dengan prinsip-prinsip formal seperti prosedur, mekanisme, dan pembayaran.<sup>4</sup>

Koperasi syariah adalah badan usaha koperasi yang menjalankan usahanya bersadarkan prinsip syariah. Koperasi syariah mulai terkenal dan dibicarakan setelah adanya pertumbuhan pesat *Baitul Mal wa Tamwil* (BMT) di Indonesia yang kemunculannya hampir sama dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia (BMI),

---

<sup>2</sup> Didin Halidhuddin dan Hendri Tanjung, *Manajemen Syariah dalam Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2005), hlm. 130.

<sup>3</sup> Mustafa Edwin Nasution, dkk., *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), hlm. 24.

<sup>4</sup> Widiyanto, dkk. *BMT Praktik dan Kasus*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 122.

yakni pada tahun 1992. Kemunculan BMT ini memberikan warna baru sekaligus peluang baru dalam perkembangan ekonomi syariah, terutama pada sektor mikro.<sup>5</sup>

*Baitul Mal wa Ttamwil* (BMT) adalah lembaga keuangan mikro syariah *non* bank yang dioperasikan dengan prinsip bagi hasil, mengembangkan bisnis usaha kecil, yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah Islam dengan tata cara mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Hadist. Dalam kamus kontemporer Arab-Indonesia, *Baitul Ma al wa Ttamwil* terdiri dari dua istilah yaitu pertama, *Baitul Maal* yang diartikan sebagai rumah dana/harta, yang dimaksud yakni *baitul maal* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan maupun penyaluran dana *non profit*, seperti Zakat, Infaq, dan Shodaqoh. Sedangkan yang kedua, *Baitul Tamwil* diartikan sebagai rumah usaha atau rumah pembiayaan, yaitu sebagai usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial atau *profit*.<sup>6</sup>

Menurut UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah mejadi UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Dalam Pasal 1 nomor (12): “Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah Penyediaan uang tagihan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang

---

<sup>5</sup> Diah Sasikirana Retno Murniati dan Muhammad Junaidi, *Implementasi Perjanjian Mudharabah Dalam Kerja Sama Simpan Pinjam Serta Pembiayaan Syariah Di Baitul Maal Wattamwil "Binama" Semarang*, (Jurnal Magister Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Semarang. Vol. 2, No.1, 2017), hlm. 3.

<sup>6</sup> Yusar Sagara dan Muharam Angga Pratama, *Penguatan Ekonomi kerakyatan Melalui Baitul Maal Wa Tanwil (BMT) Sebagai Balai Usaha Mandiri Rakyat Terpadu (BUMRT)*”, (*SOSIO DIDAKTIKA: Social Science Education Journal*. Volume 3, No.1, 2016), hlm. 82.

dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.<sup>7</sup>

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah tentang pembiayaan rekening koran syariah adalah sebagai berikut:

1. Pasal 612: Pembiayaan rekening koran syariah dilakukan dengan perjanjian untuk perwakilan
2. Pasal 613: Pembiayaan rekening koran syariah berlaku dalam pembelian barang yang diperlukan oleh nasabah dan menjualnya secara murabahah kepada nasabah tersebut.
3. Pasal 614: Pembiayaan rekening koran syariah juga berlaku dalam ijarah/mengupah barang/jasa yang diperlukan oleh nasabah dan menyewakannya lagi kepada nasabah tersebut.
4. Pasal 615: Besar keuntungan yang diminta oleh Lembaga Keuangan Syariah harus disepakati ketika perjanjian dilakukan.
5. Pasal 616: Transaksi murabahah dan/atau ijarah antara Lembaga Keuangan Syari’ah dengan nasabah harus dinyatakan dalam akta perjanjian secara tegas dan jelas.
6. Pasal 617: Pembiayaan rekening koran syari'ah dapat dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan fasilitas pinjaman.

---

<sup>7</sup> Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hlm. 2.

7. Pasal 618: (a) Penarikan dana tidak boleh dilakukan secara langsung oleh nasabah dalam penggunaan transaksi pembiayaan rekening koran syari'ah, (a) Penarikan dana dalam transaksi pembiayaan rekening koran syariah hanya boleh dilakukan dengan mempergunakan warkat dari nasabah.
8. Pasal 619: Apabila salah satu pihak dalam pembiayaan rekening koran tidak dapat menunaikan kewajibannya, atau apabila terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui shulh dan/atau pengadilan.<sup>8</sup>

Jadi, sebenarnya menurut UU Perbankan, Jaminan dan agunan merupakan dua hal yang berbeda. Jaminan pokok merupakan ke yakinan, sedangkan jaminan tambahan adalah sesuatu yang dana menguatkan bank keyakinan, yaitu agunan. Mengenai agunan sebagai jaminan tambahan, secara realistik dalam Pasal 1 angka 23, yang berbunyi:<sup>9</sup>

*"Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit berdasarkan Prinsip Syariah."*

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang yang memberikan perlindungan istimewa kepada seorang kreditor terhadap kreditor-kreditor lain. Hak tanggungan tersebut dapat dilaksanakan agar debitur cedera

---

<sup>8</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, Edisi Revisi, 2011, hlm. 165-166.

<sup>9</sup> Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 70.

janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului kreditor-kreditor yang lain.<sup>10</sup>

Aspek luas berkaitan dengan jumlah partisipan yang dapat dilayani oleh BMT. Semakin banyak penerima pembiayaan dari BMT menunjukkan bahwa kontribusi BMT kepada masyarakat semakin luas. Maknanya bahwa BMT dapat membantu masyarakat usaha mikro dalam jumlah yang semakin banyak, BMT dapat berperan lebih luas dalam pemberdayaan untuk penguatan ekonomi anggota masyarakat. Hal yang tidak kalah penting adalah semakin banyak masyarakat yang dilayani dengan pembiayaan Islam yang dilakukan BMT semakin luas pembebasan masyarakat dari praktik ribawi yaitu BMT berperan memerangi riba dan inilah sebenarnya tujuan utamanya. Untuk dapat melayani usaha mikro yang semakin banyak, besaran aset yang dimiliki BMT mempunyai peran yang cukup penting. Semakin tinggi aset yang dimiliki akan semakin tinggi kemampuan BMT untuk dapat memberikan pembiayaan kepada usaha mikro. Oleh karena itu, peningkatan aset penting adalah penting untuk perluasan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan pembiayaan.<sup>11</sup>

Manajemen strategi yang baik perlu dilakukan oleh pihak BMT untuk mengurangi timbulnya suatu risiko. Dalam hal ini, manajemen pembiayaan bank

---

<sup>10</sup> Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 73.

<sup>11</sup> Widiyanto, dkk, *NMT Praktik dan Kasus*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 34.

syariah adalah sebuah proses perencanaan, pengorganisasian, pengkoordinasian dan pengontrolan sumber daya yang dilakukan oleh bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dalam memberikan fasilitas keuangan atau financial kepada pihak lain berdasarkan prinsip-prinsip syariah untuk mendukung kelancaran usaha maupun untuk investasi yang telah direncanakan.<sup>12</sup>

Tapi dalam suatu pembiayaan juga tidak mungkin meninggalkan suatu resiko, di antara resiko yang ditempatkan oleh lembaga keuangan paling dominan adalah resiko pembiayaan. Resiko pembiayaan adalah resiko yang timbul sebagai akibat kegagalan pihak yang diberi pembiayaan (conterparty) dalam memenuhi kewajibannya. Pembiayaan bermasalah yaitu pembiayaan yang terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bagi hasil / margin.

Pengklasifikasi anggota yang bermasalah adalah dalam kategori 1: Itikad baik, prospeknya masih ada. Kategori 2: Itikad baik, prospek harapannya tidak ada, untuk kategori 3: Itikadnya kurang, prospek harapannya masih ada. Adapun kategori 4: Itikadnya kurang, prospek harapannya tidak ada.

Pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh faktor eksternal dan internal. Faktor eksternal dapat disebabkan oleh sikap dan perilaku anggota BMT, kondisi perekonomian, manajemen dan keuangan. Sedangkan faktor internal bisa terjadi karena sistem dan prosedur, kelemahan sumber daya manusia, kelemahan

---

<sup>12</sup> Fetria Eka Yudiana, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Salatiga: STAIN Salatiga, 2014), hlm. 41.

pemantauan, kelemahan pembinaan, kelemahan pengawasan, skema/setting pembiayaan yang kurang tepat. Faktor internal terkadang juga disebabkan Moral Hazard dari petugas pembiayaan.<sup>13</sup>

Dalam permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan akad, dalam praktik Perbankan Syariah maka para pihak akan mencari penyelesaian terhadap permasalahan yang dihadapinya. Secara garis besar upaya penyelesaian masalah dalam pelaksanaan akad yang disebut penanganan permasalahan, yang dikelompokkan dalam 2 tahapan cara penyelesaian.

Tahap pertama, disebut dengan upaya penyelamatan, dalam tahapan ini yang cenderung dan lebih terfokus pada upaya tercapainya pembayaran kembali pembiayaan dengan semestinya dengan cara pengumpulan uang tunai, penjadwalan ulang, rekondisi atau restrukturisasi atau yang dikenal pula dengan tahapan pemenuhan atas prestasinya. Tahap penyelesaian cenderung terfokus pada tindakan untuk mengupayakan pembayaran kembali pembiayaan dengan mengeksekusi agunan, baik dengan melakukan pencairan uang jaminan, penagihan kepada penjamin, pengambilalihan agunan oleh bank sendiri, penjualan secara penjualan atau penjualan agunan melalui lelang.<sup>14</sup>

Penanganan Pembiayaan Bermasalah dan Pelaksanaan penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan prinsip harus sesuai dengan

---

<sup>13</sup> Widiyanto, dkk, *NMT Praktik dan Kasus*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 95.

<sup>14</sup> Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta, Parama Publishing, 2012), hlm. 187-188.

kaidah syariah dan hukum positif yang berlaku. Setiap usaha penyelesaian pembiayaan bermasalah atau macet harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan/hukum yang berlaku, namun harus senantiasa diusahakan agar dapat diselesaikan di luar proses/sidang pengadilan. Koordinasi dan monitoring menyeluruh atas penyelesaian Pembiayaan macet berada di bawah Kepala Urusan Monitoring dan Penyelesaian Pembiayaan.

Tindakan penanganan pembiayaan bermasalah dapat digolongkan dalam 3 kategori yaitu tindakan preventif, tindakan revitalisasi dan tindakan kuratif. Tindakan preventif bersifat pencegahan. Tindakan ini bersifat intern sehingga keberhasilan dari tindakan ini sangat tergantung dari kualitas SDM, sistem dan prosedur, mekanisme monitoring dan evaluasi. Secara garis besar tindakan preventif dapat dilakukan melalui Analisis Pembiayaan, Mekanisme Monitoring dan Evaluasi.<sup>15</sup>

Penyesalan piutang bermasalah dalam praktik perbankan syariah antara lain ditakukan dengan cara yaitu:<sup>16</sup>

1. Diselesaikan melalui lembaga Internal, dalam praktik diselesaikan oleh bagian akun petugas / perbaikan / dibentuk tim task force penyelesaian sengketa;
2. Diselesaikan melalui Mediasi Perbankan;

---

<sup>15</sup> Widiyanto, dkk, *NMT Praktik dan Kasus*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 97.

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 190-191.

3. Disetesaikan melalui Arbitrase dan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS):
4. Diselesaikan melalui Pengadilan Agama.

Secara yuridis Pasal 49 huruf (i) UU 3/2006 memberikan kewenangan mutlak/absolut bagi Peradilan Agama untuk bisa menerima, mengadili dan memutuskan perkara-perkara perbankan syariah sebagai bagian dari cabang muamalat ke Islaman.<sup>17</sup>

Hukum keuangan dan perbankan syariah sarat dengan muatan substantif dan peristilahan transaksi bisnis dan keuangan syariah. Bahkan beberapa istilahnya pun belum memiliki padanan kata yang tepat dalam bahasa lain kecuali bahasa asalnya yaitu bahasa Arab, seperti: *murabahah, wadi'ah, musyarakah, mudarabah, qard, ijarah, hawalah, kafalah* dan sebagainya.

Hukum Ekonomi Syariah merupakan serapan dari hukum Islam di bidang muamalat yang sudah berlaku di Indonesia sejak lama Bahkan menurut Daud Ali, hukum Islam yang berlaku di Indonesia tidak saja berlaku secara yuridis formal, yaitu menjadi hukum positif berdasarkan atau karena ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan (hukum positif), namun juga berlaku secara normatif.<sup>18</sup>

Penulis memiliki beberapa fakta yang melatarbelakangi penelitian ini, fakta- fakta tersebut adalah sebagai berikut:

---

<sup>17</sup> Edi Hudiata, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah: Pasca Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012: Litigasi dan Non Litigasi*, (Yogyakarta: UII Press, 2015), hlm. 75.

<sup>18</sup> Edi Hudiata, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah: Pasca Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012: Litigasi dan Non Litigasi*, (Yogyakarta: UII Press, 2015), hlm. 66.

1. Akad pembiayaan yang digunakan oleh KSPPS HUDATAMA adalah sebagai berikut:
  - a. *Murabahah* (Jual Beli)
  - b. *Ijarah* (Sewa Menyewa)
  - c. *Ijarah* multi Jasa (Pembiayaan Haji)
  - d. *Mudharabah* (Bagi Hasil)
  - e. *Rahn* (Gadai)
  
2. Untuk persyaratan umum pembiayaan di Hudatama adalah sebagai berikut:
  - a. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan
  - b. Fotocopy Suami dan Istri
  - c. Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
  - d. Fotocopy Surat Nikah
  - e. Fotocopy Jaminan (BPKB+STNK / Sertifikat+PBB)
  - f. Fotocopy Rekening Listrik
  - g. Fotocopy SK, Kartu Pengawas, Taspen (Bagi PNS)
  - h. Bersedia disurvei

Salah satu kegiatan usaha KSPPS yaitu penyaluran pembiayaan, pembiayaan dapat diartikan penyediaan dana berupa kesepakatan atau perjanjian yang terdiri dari perjanjian pokok dan perjanjian tambahan dengan pemberian imbalan atau bagi hasil dengan jangka waktu pengembalian yang sudah ditentukan. Setiap pemberian pembiayaan yang diberikan oleh pihak KSPPS kepada debitur selalu mengandung resiko berupa tidak kembalinya uang yang

telah disalurkan, hal tersebut dapat mempengaruhi kelangsungan pihak KSPPS. Perjanjian tambahan yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian pokok berisikan perjanjian pemberian jaminan, jaminan yang digunakan biasanya berupa jaminan sertifikat tanah karena pada umumnya tanah memiliki nilai yang terus meningkat, sulit digelapkan, dan dapat dibebani hak tanggungan sebagai sumber pelunasan apabila debitur tidak lagi mampu membayar dan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan. Tetapi dalam kenyataannya ada beberapa anggota/nasabah yang melakukan pembiayaan di KSPPS Hudatama dengan agunan sertiikat tanah yang belum di ikat Hak Tanggungan. Sebagaimana tersebut dijelaskan bahwa setiap pembiayaan oleh KSPPS mengandung resiko tidak kembali dana yang disalurkan atau disebut pembiayaan macet, hal ini juga dialami oleh KSPPS Hudatama kota Semarang dalam memberikan pembiayaan, dan apabila pembiayaan macet tersebut tidak diselesaikan maka akan mempengaruhi kelangsungan usaha KSPPS Hudatama kota Semarang. Penulis oleh karena itu terdorong untuk melakukan penelitian tentang. “Analisis Penyelesaian Pembiayaan bermasalah dengan Jaminan sertifikat tanah tanpa diikat hak tanggungan di KSPPS Hudatama kota Semarang”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah yang akan dibahas dalam Tesis ini adalah:

1. Bagaimana analisis penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertiiikat tanah tanpa diikat Hak Tanggungan dalam perspektif hukum ekonomi syariah di KSPPS Hudatama kota Semarang?
2. Apa kendala yang dihadapi dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertiiikat tanah tanpa diikat Hak Tanggungan di KSPPS Hudatama kota Semarang dan sulosinya?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sejalan dengan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk memahami analisis penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertiiikat tanah tanpa diikat Hak Tanggungan dalam persepektif hukum ekonomi syariah di KSPPS Hudatama kota Semarang.
2. Untuk memahami yang dihadapi dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertiiikat tanah tanpa diikat Hak Tanggungan di KSPPS Hudatama kota Semarang dan sulosinya.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi secara teoritis maupun praktis:

#### **1. Secara Teoritis**

- a. Secara Teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan memberikan pemikiran-pemikiran baru serta memberikan sumbangan teoritis umumnya bagi

perkembangan hukum di masa mendatang, terutama dalam hukum Islam dalam konteks kekinian agar senantiasa relevan dengan kemajuan zaman.

- b. Penelitian ini sebagai bahan kajian ilmu hukum bagi kalangan akademis untuk mengetahui dinamika dan perkembangan hukum Islam. Dalam peranturan perundang-undangan mengenai KSPPS atau lembaga ke-uangan syariah lainnya perlu digagas dan diusulkan agar eksistensi KSPPS kuat dari segi legal formalnya sehingga dapat meminimalisir ketidak pastian hukum.
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat melengkapi literatur yang telah ada dan menjadi bahan penelitian lebih lanjut.

## **2. Secara Praktis**

- a. Penelitian ini diharapkan juga dapat dijadikan sebagai suatu bahan pertimbangan bagi kalangan praktisi hukum untuk memecahkan suatu masalah mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertiikat tanah tanpa diikat hak tanggungan di KSPPS.
- b. Penelitian ini dapat dijadikan masukan bagi pihak terkait terutama pengurus Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS), dan masyarakat pada umumnya sehubung dengan perkembangan Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) serta sebagai bahan rujukan oleh pengurus KSPPS mengenai penanganan pembiayaan bermasalah.
- c. Selain itu juga diharapkan dapat memberikan masukan bagi penyempurnaan peraturan hukum mengenai penyelesaian pembiayaan

bermasalah dengan jaminan sertiiikat tanah tanpa diikat hak tanggungan di KSPPS maupun lembaga keuangan lainnya.

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. *Baitul Mal Watamwil* (BMT)**

*Baitul mal* merupakan suatu lembaga atau pihak (*al jihat*) yang mempunyai tugas khusus menangani segala harta umat, baik berupa pendapatan maupun pengeluaran negara. Munculnya nama *Baitul Mal* pada masa itu adalah terkait dengan urusan negara berkenaan dengan pengelolaan harta baik berupa uang maupun barang sebagaimana Rosulullah SAW.<sup>19</sup>

### **2. Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS)**

Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) menurut Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2017 disebut Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) Pasal 1 angka 2 menjelaskan pengertian KSPPS adalah “koperasi yang kegiatannya meliputi simpanan, pinjaman dan pembiayaan sesuai prinsip syariah, termasuk mengelola zakat, infaq/sedekah, dan wakaf”.

---

<sup>19</sup> Cokrohadisumarto, Wisiyanto bin Mislan dkk, *BMT Praktis dan Kasus*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016) ,hlm. 3

### 3. Pembiayaan Syariah

Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.<sup>20</sup>

Dalam Islam juga mengharamkan adanya riba. Seperti ayat-ayat tentang riba dibawah ini:<sup>21</sup>

Q.S Ali-Imran ayat 130:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, jangan memakan riba dengan berlipat ganda, bertaqwalah kepada Allah agar kamu memperoleh keberuntungan”

### 4. Jaminan

Jaminan secara umum dalam Pasal 1131 KUHPerdata yang menetapkan segala hak kebendaan debitor baik yang bergerak atau yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Dengan demikian, segala harta kekayaan kekayaan secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian utang yang dinyatakan tidak dinyatakan secara tegas sebagai jaminan.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Djoko Muljono, *Buku Pintar Strategi Bisnis Koperasi Simpan Pinjam*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2012), hlm. 4

<sup>21</sup> Muh Zuhri, *Riba Dalam Al-qur'an dan Masalah Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hlm. 61

<sup>22</sup> Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 67.

## 5. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang yang memberikan perlindungan istimewa kepada seorang kreditor terhadap kreditor-kreditor lain. Hak tanggungan tersebut dapat dilaksanakan agar debitur cedera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.<sup>23</sup>

## 6. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah yaitu peminjaman yang tertunda atau suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup untuk membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada lembaga keuangan Bank seperti yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.<sup>24</sup>

## 7. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Penyelesaian kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum dilakukan dengan secara administratif. Cara tersebut diantaranya adalah:<sup>25</sup>

- a. Penjadwalan Ulang (Rescheduling)
- b. Persyaratan kembali (reconditioning)

---

<sup>23</sup> Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 73.

<sup>24</sup> Gatot supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2014), hlm. 268.

<sup>25</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Bandung: PT Citra AdityaBakti, 2012), hlm. 487.

- c. Penataan kembali (restucturing)

## 8. Pengertian Hukum Ekonomi Syariah

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengartikan ekonomi syariah sebagai suatu atau kegiatan yang dilakukan orang perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syariah.<sup>26</sup>

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Sistem Hukum

Sistem hukum (*legal system*) Menurut Bahasa adalah satu-kesatuan hukum yang tersusun dari tiga unsur, yaitu:

- a. Struktur
- b. Substansi
- c. Kultur hokum.

Dengan demikian, jika berbicara tentang system hokum, ketiga unsur tersebut tersebut yang menjadi fokus pembahasannya. tentang "sistem hukum", ketiga unsur tersebut yang menjadi fokus pembahasannya. Struktur adalah keseluruhan institusi penegakan hukum, beserta aparatnya yang mencakup kepolisian dengan para polisinya, kejaksaan dengan para jaksanya, kantor-kantor pengacara dengan para pengacaranya, dan pengadilan dengan para

---

<sup>26</sup> Pasal 1 ayat (1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah

hakimnya. Substansi adalah keseluruhan asas hukum, norma hukum, dan aturan hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan. Kultur hukum adalah kebiasaan, opini, cara berpikir dan cara bertindak, dari para penegak hukum dari warga masyarakat.<sup>27</sup>

## 2. Teori *Receptie in Complexu*

Dalam bukunya Juhaya S. Praja, Teori ini dikemukakan oleh Lodewijk Willem Cristian van den Berg (1845-1927) yang mendapat dukungan dari Gibb. Menurut teori ini "bagi orang Islam berlaku penuh hukum Islam sebab dia telah memeluk Islam walaupun dalam pelaksanaannya masih terdapat penyimpangan-penyimpangan."<sup>27</sup>

Teori yang diungkapkan oleh Berg lebih terperinci dibandingkan dengan teori yang diajukan Gibb. Sebab, praktiknya hingga sekarang, umat Islam di Indonesia masih banyak yang belum taat dalam menjalankan ajaran agama. Di samping itu, ketaatan mereka pun pada umumnya masih terbatas pada shalat lima waktu, zakat, puasa, dan haji, sedangkan ajaran Islam lainnya masih kurang diperhatikan, termasuk ajaran agama Islam tentang ekonomi dan perbankan yang terhindar dari riba.

Teori *Receptie in Complexu* memiliki unsur-unsur berikut.

- a. Hukum Islam dapat berlaku di Indonesia bagi pemeluk Islam.
- b. Umat Islam harus taat pada ajaran Islam.

---

<sup>27</sup> Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, (Bandung: CV Pustaka Setia), hlm.54-55.

- c. Hukum Islam berlaku universal pada berbagai bidang ekonomi, hukum pidana, dan hukum perdata.<sup>28</sup>

### 3. Teori Pemeliharaan Kemaslahatan

*Maslahat* adalah lawan dari *mafsadat*. Maslahat menjadi tujuan syariat Islam. Dengan demikian, di mana pun ada kebaikan, di sana ada syariat Allah SWT. Seluruh yang diperintahkan dan pantangan yang dilarang ditujukan untuk menciptakan kemaslahatan dengan cara mendatangkan kebaikan atau menolak kemadharatan. Akan tetapi, terkadang hal-hal tersebut bisa kita saksikan dan terkadang tidak dapat kita saksikan. semuanya kepada Allah SWT.

Kaidah ini melahirkan konsekuensi hukum sebagai berikut:

- a. Larangan penipuan, pemalsuan, dan ketidakpastian (*gharar*) dalam transaksi jual beli karena bisa menimbulkan kemadharatan yang dimulai oleh penjual dan menimbulkan kerugian dan kesusahan kepada pihak pembeli.
- b. Larangan kepada orang yang tidak sempurna akalnyanya (*safih*) untuk membelanjakan hartanya. Larangan kepada al-Mufti al-Majin untuk tidak memberikan fatwa kepada orang, larangan terhadap tabib yang jahil, karena semua orang tersebut dapat menimbulkan kemadharatan dan kesusahan terhadap orang lain.

---

<sup>28</sup>*Ibid*, hlm. 81.

- c. Pemberian hak Syuf'ah untuk partner dan tetangga demi mencegah timbulnya kesusahan dan kesukaran oleh pembeli ataupun partner baru.
- d. Larangan bagi seseorang merusak barang orang lain, walaupun pemilik barang tersebut telah merusak barangnya yang sama.<sup>29</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.

Sebagai upaya untuk tercapainya tujuan daripada penelitian ini, maka metode penelitian yang peneliti gunakan, yaitu:

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat. Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat, dan berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum.<sup>30</sup> Pendekatan yuridis

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 120-121.

<sup>30</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 105.

sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya yaitu mengetahui penyelesaian pembiayaan bermasalah tanpa perikatan jaminan.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif-analitis, yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif dan Hukum Islam yang berkaitan dengan permasalahan.<sup>31</sup>

Penelitian deskriptif analitis sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, karena dalam penelitian ini penulis berusaha menguraikan kenyataan-kenyataan yang ada atau fakta yang ada dan mendeskripsikan sebuah permasalahan yang telah terjadi dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah tanpa perikatan jaminan.

## **3. Sumber Data**

Data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh melalui penelitian lapangan. Adapun data sekunder mencakup sebagai berikut:

---

<sup>31</sup> Ronny Haniatjo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri, (Jakarta: PT Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 97-98.

Data sekunder diperoleh dengan cara mempelajari dan menganalisis bahan hukum. Data skunder dalam penelitian ini meliputi serta dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bahan yaitu:<sup>32</sup>

a. Bahan Hukum Primer yaitu, bahan kepustakaan yang berupa peraturan parundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti guna mendapatkan landasan teori. Peraturan yang digunakan adalah sebagai berikut:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1990 Tentang Agraria
- 4) Undang-undang Republik Indonesia No. 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian
- 5) Undang-undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah
- 6) Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- 7) Undang-undang Republik Indonesia No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.
- 8) Undang-undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- 9) Undang-undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama di Ubah Menjadi Undang-undang No. 3 Tahun 2006 di ubah lagi Undang-undang No. 50 Tahun 2009

---

<sup>32</sup> Sugiyono, Metode Penelitian Kualitatif dan R&D, (Bandung: Alfabeta, 2010), hlm. 205.

- 10) PERMA No. 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana
  - 11) PERMA No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan
  - 12) PERMA No. 5 Tahun 2016 Tentang Sertifikasi Hakim Ekonomi Syariah
  - 13) PERMA No. 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah
  - 14) PERMA No. 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas PERMA No. 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana
  - 15) PERMA No. 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
  - 16) Inpres No. 1 Tahun 1991 Tentang Intruksi Pemasyarakatan Kompilasi Hukum Islam
  - 17) FATWA DSN MUI No: 74/DSN-MUI/I/2009 tentang Penjaminan Syariah
  - 18) FATWA DSN MUI No: 134/DSN-MUI/II/2020 tentang Biaya Riil Sebagai Akibat Penjadwalan Kembali.
  - 19) FATWA DSN MUI No: 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil Sebagai Ta'widh Akibat Wanprestasi (*at-Takalif al-Fi;iliyyah an-Nasyi'ah 'an an-Nukul*)
- b. Bahan Hukum Skunder yaitu, bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang merupakan karya para sarjana yang berkaitan dengan bahan hukum primer dan dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri atas:
- 1) Hasil penelitian atau karya ilmiah
  - 2) Tulisan atau pendapat hokum dari para sarjana
  - 3) Buku-buku yang berkaitan tentang hokum
  - 4) Buku-buku yang mendukung penelitian

c. Bahan Hukum Tersier yaitu, Bahan-bahan penunjang atau rujukan untuk memperjelas bahan

primer dan bahan sekunder, terdiri dari :

- 1) Kamus Hukum
- 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia
- 3) Pedoman EYD
- 4) Ensiklopedia

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Data merupakan bahan penting yang digunakan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan sehingga mencapai tujuan penelitian. Oleh karena itu, data merupakan pokok penting dalam penelitian karena menentukan kualitas hasil penelitian.<sup>33</sup> Dalam pelaksanaan penelitian ini, data diperoleh dari beberapa teknik pengumpulan data, yaitu:

a. Studi dokumen (*documentary studies*)

Studi dokumentasi merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum.

Dokumen artinya barang-barang tertulis seperti buku-buku, majalah, peraturan-peraturan, notulen rapat, catatan harian dan sebagainya.

Dokumen dalam hal ini bukan hanya setiap bahan tertulis, namun juga

---

<sup>33</sup> Lexy J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2009), hlm. 5.

dokumen lain termasuk film (foto) saat pelaksanaan penelitian sabagai bukti autentik dalam membantu penyusunan laporan penelitian setelah purna.<sup>34</sup>

b. Wawancara (*interview*)

Wawancara atau *interview* adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka (*face to face*), ketika pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada informan.<sup>35</sup> Sedangkan informan adalah orang yang bisa memberikan informasi dan keterangan tentang suatu fakta atau pendapat dalam bentuk tulisan maupun lisan.<sup>36</sup> Maka dari itu penulis akan menggali informasi mendalam lagi yang berkaitan dengan dengan judul tesis kepada: 1) Direktur utama KSPPS Hudatama, 2) Kepala bidang Pembiayaan, 3) Kepala bidang Remedial, 4) Anggota yang bermasalah.

c. Observasi

Observasi atau pengamatan adalah perhatian yang terfokus terhadap kejadian, gejala, atau sesuatu dengan maksud menafsirkannya, mengungkapkan faktor-faktor penyebabnya dan menemukan kaidah-kaidah yang mengaturnya. Pada penelitian ini, peneliti menggunakan observasi

---

<sup>34</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), hlm. 201.

<sup>35</sup> Aminudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Grafindo, 2012), hlm. 68.

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 88.

non-partisipan yaitu observasi yang menjadikan peneliti sebagai penonton atau penyaksi terhadap gejala atau kejadian yang menjadi topik penelitian.<sup>37</sup>

## 5. Analisa Data

Pengolahan data dengan menganalisa data secara kualitatif, yaitu diuraikan secara sistematis sehingga menjawab keseluruhan permasalahan dengan hasil penelitian dikonstruksikan dalam suatu kesimpulan. Penelitian secara kualitatif didasarkan pada asumsi tentang realitas atau fenomena yang bersifat kompleks. Di mana terdapat regularitas pada pola tertentu dengan penuh keragaman Analisis data secara kualitatif dilakukan terhadap data primer dan sekunder yang berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.<sup>38</sup>

## H. Sistematika Penulisan Tesis

Sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

Bab pertama, merupakan Pendahuluan yang berisikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan dan diakhiri dengan Jadwal Penelitian.

Bab kedua merupakan bab mengenai Kajian Pustaka, Dalam bab ini diuraikan Pengertian BMT, Pengertian KSPPS, Pengertian Pembiayaan, Pengertian

---

<sup>37</sup> Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Analisis Data*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 38.

<sup>38</sup> Burhan Bung, *Analisis Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Aplikasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 53.

Pembiayaan Bermasalah, Pengertian Hak Tanggungan, Pengertian Jaminan, Pengertian Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah dan pengaturan Hukum positif serta kaidah Hukum Islam Yang berkaitan dengan ekonomi syariah.

Bab ketiga merupakan Hasil Penelitian dan Pembahasan, terdiri dari analisi mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertipikat tanah tanpa diikat Hak Tanggungan di KSPPS Hudatama kota Semarang dalam dalam perspektif Hukum Ekonomi syariah, dan kendala yang dihadapi dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertipikat tanah tanpa diikat Hak Tanggungan di KSPPS Hudatama kota Semarang dan sulosinya. Di sini antara data dan analisisnya akan diletakkan secara berkesinambungan sehingga diharapkan dapat membentuk suatu pemahaman yang utuh dan genap dalam obyek penelitian. Di samping itu penulis juga memberikan analisis serta memberikan solusi bagi para pelaku dalam dunia KSPPS/BMT maupun lembaga keuangan mikro syariah khususnya dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertipikat tanah tanpa diikat Hak Tanggungan yang sesuai dengan syari'at Islam dan juga aturan perundang-undangan yang berlaku.

Bab keempat merupakan bab penutup yang akan menyimpulkan hasil penelitian, yang kemudian akan diikuti dengan pemberian saran-saran atau rekomendasi pada berbagai pihak terkait dengan konsep penyelesaian pembiayaan bermasalah sesuai dengan syariat Islam dan perundang-undangan yang berlaku, terutama kepada para pengelola dan manager KSPPS BMT Hudatama Semarang pada waktu-waktu yang akan datang.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. TINJAUAN UMUM TENTANG EPEMBIAYAAN BERMASALAH

##### 1. Pengertian tentang Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian I believe, I trust, yaitu “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan artinya kepercayaan (trust) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank sebagai shahibul maal. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.<sup>39</sup>

Adpun yang mendasari dalam pembiayaan syariah adalah sebagai berikut:

QS. Ali-Imran ayat 75

وَمِنْ أَهْلِ الْكِتَابِ مَنْ إِنْ تَأْمَنَهُ بِقِطَارٍ يُؤَدُّهُ إِلَيْكَ وَمِنْهُمْ مَنْ إِنْ تَأْمَنَهُ بِدِينَارٍ لَا يُؤَدُّهُ إِلَيْكَ إِلَّا مَا دُمْتَ عَلَيْهِ قَائِمًا ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا لَيْسَ عَلَيْنَا فِي الْأُمِينِ سَبِيلٌ وَيَقُولُونَ عَلَى اللَّهِ الْكُذِبَ وَهُمْ يَعْلَمُونَ

Artinya: *Dan di antara Ahli Kitab ada yang jika engkau percayakan kepadanya harta yang banyak, niscaya dia mengembalikannya kepadamu. Tetapi ada (pula) di antara mereka yang jika engkau percayakan kepadanya satu dinar, dia tidak mengembalikannya kepadamu, kecuali jika engkau selalu menagihnya. Yang demikian itu disebabkan mereka*

---

<sup>39</sup> Veithzal Rivai, Arvian Arifin, *Islamic Baking: Sebuah Teori, Konsep, Dan Aplikasi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010), hlm. 698.

berkata, “Tidak ada dosa bagi kami terhadap orang-orang buta huruf.” Mereka mengatakan hal yang dusta terhadap Allah, padahal mereka mengetahui.

#### QS. At-Taubah ayat 34

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْأَخْبَارِ وَالرُّهْبَانِ لَيَأْكُلُونَ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَيَصُدُّونَ عَن سَبِيلِ  
اللَّهِ وَالَّذِينَ يَكْنِزُونَ الذَّهَبَ وَالْفِضَّةَ وَلَا ينفِقُونَهَا فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَبَشِّرْهُم بِعَذَابٍ أَلِيمٍ

Artinya: *Wahai orang-orang yang beriman! Sesungguhnya banyak dari orang-orang alim dan rahib-rahib mereka benar-benar memakan harta orang dengan jalan yang batil, dan (mereka) menghalang-halangi (manusia) dari jalan Allah. Dan orang-orang yang menyimpan emas dan perak dan tidak menginfakkannya di jalan Allah, maka berikanlah kabar gembira kepada mereka, (bahwa mereka akan mendapat) azab yang pedih.*

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf:

الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحاً حرم حلالاً أو أحل حراماً والمسلمون على شروطهم إلا شرطاً  
حرم حلالاً أو أحل حراماً

Artinya: *"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."*

Kaidah dalam Fiqh:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

## 2. Unsur-unsur Akad dalam Pembiayaan

Dalam lembaga keuangan baik Bank maupun Non Bank terdapat beberapa akad dalam melakukan pembiayaan yaitu:<sup>40</sup>

### a. *Mudharabah*

*Mudharabah* merupakan suatu akad kerjasama usaha antara shahibul maal (pemilik dana) dan mudharib (pengelola dana) dengan nisbah bagi hasil menurut kesepakatan dimuka. Jika usaha mengalami kerugian ditanggung oleh pemilik dana, kecuali ditemukan adanya kelalaian atau kesalahan oleh pengelola dana. Seperti penyelewengan, kecurangan, dan penyalahgunaan dana.

*Mudharabah* terdiri dari dua jenis, yaitu *mudharabah muthlaqah* (investasi tidak terikat) dan *Mudharabah Muqayyadah* (investasi terikat). *Mudharabah Muthlaqah* adalah *Mudharabah* dimana pemilik dana memberikan kebebasan kepada pengelola dana dalam pengelolaan pembiayaannya. *Mudharabah Muqayyadah* adalah *Mudharabah* dimana pemilik dana memberikan batasan kepada pengelola dana mengenai tempat, cara, dan obyek investasi.

### b. *Musyarakah*

*Musyarakah* adalah akad kerjasama diantara para pemilik modal yang mencampurkan modalnya untuk tujuan mencari keuntungan. Dalam

---

<sup>40</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), hlm. 18-21.

*musyarakah*, mitra dan bank sama-sama menyediakan modal untuk membiayai suatu usaha tertentu, baik yang sudah berjalan maupun yang baru. Selanjutnya mitra dapat mengembalikan modal tersebut berikut bagi hasil yang telah disepakati secara bertahap atau sekaligus kepada bank.

c. *Murabahah*

*Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesan dari nasabah.

d. *Salam*

*Salam* adalah akad jual beli *muslam fiih* (barang pesanan) dengan penangguhan pengiriman oleh *muslam alaihi* (penjual) dan pelunasannya dilakukan segera oleh pembelian sebelum barang pesanan tersebut diterima sesuai dengan syarat-syarat tertentu.

e. *Istishna*

*Istishna* adalah akad jual beli antara *al-mustashni* (pembeli) dan *as-shani* (produsen yang juga bertindak sebagai penjual). Berdasarkan akad tersebut, pembeli menugasi produsen untuk menyediakan *al-mashnu* (barang pesanan) sesuai spesifikasi yang disyaratkan pembeli dan penjualnya dengan harga yang disepakati. Cara pembayaran dapat berupa

pembayaran dimuka, cicilan, atau ditangguhkan sampai jangka waktu tertentu.

f. *Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

*Ijarah* adalah akad sewa menyewa antara pemilik *Ma'jur* (objek sewa) dan *Musta'jir* (penyewa) untuk mendapatkan imbalan atas obyek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas obyek sewa yang disewakannya.

*Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah akad sewa menyewa antara pemilik obyek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas obyek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik obyek sewa pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.

g. *Wadiah*

*Wadiah* dibagi atas *wadiah yad-dhamanah* dan *wadiah yad-amanah*. *wadiah yad-dhamanah* adalah titipan yang selama belum dikembalikan kepada penitip dapat dimanfaatkan oleh penerima titipan. Apabila dari hasil pemanfaatan tersebut diperoleh keuntungan maka seluruhnya menjadi hak penerima titipan. Sedangkan dalam prinsip *wadiah yad-amanah*, penerima titipan tidak boleh memanfaatkan barang titipan tersebut sampai diambil kembali oleh penitip.

h. *Qardhul Hasan*

*Qardhul Hasan* adalah pinjaman tanpa jaminan yang memungkinkan peminjam untuk menggunakan dana tersebut selama

jangka waktu tertentu dan mengembalikan dalam jumlah yang sama pada akhir periode yang disepakati.

### 3. Faktor yang Menyebabkan Wanprestasi

#### a. Pengertian Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda *wanprestatie* yang berarti prestasi buruk/cidera janji. Dalam bahasa Inggris, wanprestasi disebut *breach of contract*, yang bermakna tidak dilaksanakannya kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak. Secara etimologi, wanprestasi adalah suatu hukum kebendaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahan salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam kontrak, sedangkan pihak lain telah memberikan peringatan atau somasi terhadapnya terlebih dahulu.

Menurut Yahya Harahap, pengertian wanprestasi yakni suatu pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktu atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Seorang debitur dikatakan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dalam melakukan pelaksanaan prestasi kontrak telah lalai sehingga terlambat dalam jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut selayaknya atau sepatutnya.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Lukman Santoso, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak Kerja Sama, dan Bisnis*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 75.

Dengan demikian wanprestasi adalah suatu kesengajaan atau kelalaian si debitur yang mengakibatkan ia tidak dapat memenuhi prestasi yang harus dipenuhinya dalam suatu kontrak dengan seorang kreditur.

b. Bentuk-bentuk Wanprestasi

Adapun bentuk-bentuk wanprestasi, adalah sebagai berikut:<sup>42</sup>

- 1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- 2) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya.
- 3) Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Didalam Pasal 36 KHES menjelaskan pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila:<sup>43</sup>

- 1) Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak tidak sebagaimana dijanjikannya.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat, atau
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Untuk mengetahui kapan debitur dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam kontrak itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak dalam hal tenggang waktu

---

<sup>42</sup> Mariam Daruz Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 23.

<sup>43</sup> Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

pelaksanaan pemenuhan prestasi “tidak ditentukan”, perlu memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasi. Tetapi dalam hal telah ditentukan tenggang waktunya, menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan.

c. Akibat Wanprestasi

Adapun akibat terjadinya wanprestasi antara lain:<sup>44</sup>

- 1) Debitur diharuskan membayar ganti rugi (Pasal 1234 KUHPerdata).
- 2) Kreditur dapat meminta pembatalan kontrak melalui pengadilan.
- 3) Kreditur dapat meminta pemenuhan kontrak, atau pemenuhan kontrak disertai ganti rugi dalam pembatalan kontrak dengan ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdata).

Sedangkan akibat wanprestasi menurut Pasal 38 KHES yakni:

- 1) Membayar ganti rugi,
- 2) Pembatalan akad,
- 3) Peralihan resiko,
- 4) Denda, dan/atau
- 5) Membayar biaya perkara.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Lukman Santoso, (*Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak Kerja Sama, dan Bisnis*), hlm. 76.

<sup>45</sup> Pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Kelalaian ini harus dinyatakan secara resmi, yaitu dengan peringatan/sommatie oleh juru sita di pengadilan atau cukup dengan surat tercatat atau telepon, supaya tidak mudah dipungkiri oleh siberhutang sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata, dan peringatan tersebut harus tertulis. Ada berbagai kemungkinan yang bisa dituntut terhadap debitur yang lalai:<sup>46</sup>

- 1) Kreditur dapat meminta pelaksanaan kontrak, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat.
- 2) Kreditur dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya, karena kontrak tidak atau terlambat dilaksanakan tetapi sebagaimana semestinya.
- 3) Kreditur dapat menuntut pelaksanaan kontrak disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan kontrak.
- 4) Dalam hal suatu kontrak yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak yang lain untuk meminta kepada hakim supaya kontrak dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian (Pasal 1266 KUHPerdata).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata, maka penggantian kerugian dapat dituntut menurut Undang-Undang, yaitu berupa:

---

<sup>46</sup> Lukman Santos, *Op.Cit*, hlm. 77.

- 1) Biaya-biaya yang sesungguhnya telah dikeluarkan (konsten), atau
- 2) kerugian yang sesungguhnya menimpa harta benda si berpiutang (schaden),
- 3) kehilangan keuntungan (interessen), yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya si berhutang tidak lalai.<sup>47</sup>

Seorang debitur yang dituduh cidera janji dan dituntut hukuman kepadanya, ia dapat melakukan pembelaan terhadap dirinya dari hukuman yang akan diberikan dengan mengajukan beberapa alasan. Pembelaan tersebut ada tiga macam, yaitu:<sup>48</sup>

- 1) Karena adanya keadaan memaksa (overmacht atau force majeure).
- 2) Mengajukan bahwa kreditur sendiri juga telah lalai (exceptio non adimpleti contractus).
- 3) Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (rechtvenverking).

Sedangkan menurut Pasal 40 KHES keadaan memaksa atau darurat adalah keadaan di mana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakan prestasinya.<sup>49</sup>

---

<sup>47</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), hlm. 323.

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm. 55.

<sup>49</sup> Pasal 40 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

#### 4. Sebab-sebab Pembiayaan Bermasalah

##### a. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah yaitu peminjaman yang tertunda atau suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup untuk membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada lembaga keuangan Bank seperti yang telah diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan.<sup>50</sup>

Pembiayaan bermasalah atau yang sering kita kenal dengan *Non Performing financing* (NPF) adalah suatu gambaran situasi, di mana persetujuan pengembalian pinjaman mengalami risiko kegagalan, bahkan cenderung menuju/ mengalami rugi yang potensial (*potential loss*). Keberadaan pembiayaan bermasalah dalam jumlah yang tinggi akan menimbulkan kesulitan sekaligus akan menurunkan tingkat kesehatan bank yang bersangkutan.<sup>51</sup>

Pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financing*) adalah suatu keadaan di mana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Pembiayaan bank syariah dapat mengalami masalah walaupun telah dilakukan berbagai analisis secara seksama.<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> Gatot supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2014), hlm. 268.

<sup>51</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), hlm. 260.

<sup>52</sup> Kuncoro Mudrajad, *Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi*, (Yogyakarta: BPFE, 2002), hlm. 462.

Selain itu, Non Performing Financing (NPF) merupakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian pembiayaan oleh bank. Risiko tersebut berupa keadaan di mana pembiayaan tidak dapat kembali tepat pada waktunya atau melebihi jangka waktu yang telah ditentukan.<sup>53</sup>

Pembiayaan bermasalah sering disebut juga dengan istilah Kredit Macet. Kredit macet ialah kredit yang tergolong kredit kurang lancar, kredit dirugikan, dan kredit macet.

Istilah kredit macet bermasalah telah digunakan Perbankan Indonesia sebagai terjemahan (*problem loan*) yang merupakan istilah yang tidak lazim digunakan di dunia internasional. Para nasabah yang telah memperoleh fasilitas kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikan utangnya dengan lancar sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Pada kenyataannya di dalam praktiknya selalu ada sebagian nasabah yang tidak dapat mengembalikan kredit dengan bank yang telah memiujaminnya. Akibatnya nasabah tidak dapat membayar lunas utangnya, maka akan tergambar perjalanan kredit menjadi terhenti atau macet. Keadaan yang demikian apabila ditinjau dari segi hukum perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup>Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm. 75.

<sup>54</sup>Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2014), hlm. 269.

Pembiayaan yang dikeluarkan bertujuan untuk membantu nasabah (anggota) dalam membiayai usaha yang dijalankannya, namun tidak menutup kemungkinan dalam penyalurannya terjadi masalah atau pembiayaan macet, baik itu masalah yang disengaja maupun tidak disengaja.<sup>55</sup>

b. Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Faktor-faktor terjadinya Kredit macet dapat disebabkan oleh faktor internal maupun eksternal.<sup>56</sup>

Faktor internal penyebab kredit macet yaitu:

- 1) Kebijakan perkreditan yang ekspansif
- 2) Penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan
- 3) Itikad kurang baik dari pemilik, pengurus atau pegawai bank
- 4) Lemahnya sistem informasi kredit macet.

Sedangkan faktor eksternal penyebab kredit macet adalah:

- 1) kegagalan usaha debitur
- 2) pemanfaatan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitur
- 3) menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit

c. Klasifikasi Kolektibilitas Pembiayaan Bermasalah

---

<sup>55</sup> Veithzal Rivai dan Andrian Permata, *Credit Management Handbook, Teori, Konsep, Prosedur Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Banker dan Nasabah, Edisi I*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 475.

<sup>56</sup> Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan penghapusan kredit macet*, (Jakarta: Kompas Gramedia, 2010), hlm. 38.

Bentuk pembiayaan bermasalah pada bank syariah dapat dilihat dari kolektibilitasnya. Kolektibilitas merupakan gambaran kondisi pembayaran pokok, bagi hasil dan tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang ditanamkan dalam surat-surat berharga. Terdapat 5 golongan mengenai kualitas pembiayaan, yaitu:<sup>57</sup>

- 1) Lancar (sebelum jatuh pada waktu tempo), dikatakan pembiayaan lancar apabila memenuhi kriteria berikut:
  - a) Pembayaran angsuran pokok dan / bagi hasil tepat waktu atau
  - b) Memiliki rekening yang aktif atau
  - c) Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (cash collateral).
- 2) Dalam Perhatian Khusus (1 s/d 90 hari), dikatakan pembiayaan dalam perhatian khusus, memenuhi kriteria:
  - a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/bagi hasil yang belum melampaui Sembilan puluh hari atau
  - b) Kadang-kadang terjadi cerukan atau
  - c) Mutasi rekening relatif aktif atau
  - d) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan atau
  - e) Didukung oleh pinjaman baru.

---

<sup>57</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 106.

- 3) Kurang Lancar (91 s/d 180 hari), dikatakan pembiayaan kurang lancar memenuhi kriteria:
- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ bagi hasil atau
  - b) Sering terjadi cerukan
  - c) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah;
  - d) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari Sembilan puluh hari atau
  - e) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur atau
  - f) Dokumentasi pinjaman yang lemah.
- 4) Diragukan (180 s/d 270 hari), dikatakan pembiayaan diragukan memenuhi kriteria:
- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ bagi hasil atau
  - b) Terdapat cerukan yang bersifat permanen
  - c) Terdapat wanprestasi lebih dari 180 hari
  - d) Terdapat kapitalisasi bunga
  - e) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian pembiayaan maupun pengikatan jaminan.
- 5) Macet (melebihi 270 hari), dikatakan pembiayaan macet, memenuhi kriteria:
- a) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ bagi hasil atau
  - b) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru atau

c) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

d. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Penyelesaian wanprestasi dilakukan melalui tiga jalan, yaitu perdamaian (*sulhu*), Arbitrase (*tahkim*), dan peradilan (*al-qada'*). Antara lain:

1) *Sulhu* (perdamaian)

*Sulhu* (perdamaian) merupakan jalan pertama yang dilakukan apabila terjadi perselisihan dalam suatu akad oleh para pihak, dalam fiqh pengertian *sulhu* adalah suatu jenis usaha untuk mendamaikan dua pihak yang berselisih, bertengkar, saling dendam, dan bermusuhan dalam mempertahankan hak, dengan usaha tersebut diharapkan akan berakhir perselisihan. Pelaksanaan *Sulhu* dapat dilakukan dengan dua cara antara lain:

- a) *Sulhu* *ibra* yaitu melepaskan sebagian dari apa yang menjadi haknya.
- b) *Sulhu* *Muawadah* yaitu berpalingnya seseorang dari haknya kepada orang lain. Hukum yang berlaku pada *Sulhu* ini adalah hukum jual beli.

2) *Tahkim*

*Tahkim* secara istilah berarti mengangkat sebagai wasit atau juru damai, sedangkan secara terminologis *Tahkim* berarti

pengangkatan seorang atau lebih, sebagai wasit atau juru damai oleh dua orang atau lebih yang bersengketa, guna menyelesaikan perkara yang mereka perselisihkan secara damai. *Hakam* atau lembaga *hakam* bukan lah resmi pemerintah, tetapi swasta. Aktivitas penunjukan itu disebut *taḥkīm*, dan orang yang ditunjuk disebut *Hakam*, penyelesaian yang dilakukan oleh *Hakam* dikenal dengan arbitrase.

Arbitrase dalam kajian fiqh sebagai suatu penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh *hakam* yang dipilih atau ditunjukan secara suka rela oleh dua orang yang bersengketa, guna untuk mengakhiri persengketaan yang terjadi, dan dua belah pihak akan menaati penyelesaian oleh *hakam* atau para *hakam* yang mereka tunjuk.

3) Al-Qada'

*Al-Qada'* berarti menetapkan, menurut istilah fiqh berarti menetapkan hukum syara' pada suatu peristiwa atau sengketa untuk menyelesaikannya secara adil dan mengikat, lembaga peradilan semacam ini berwenang menyelesaikan perkara-perkara tertentu yang mencakup perkara-perkara atau masalah keperdataan. Orang yang berwenang menyelesaikan perkara pada pengadilan semacam ini dikenal dengan *Qadi* (hakim)

Penyelesaian kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum dilakukan dengan secara administratif. Cara tersebut diantaranya adalah:<sup>58</sup>

1) Penjadwalan Ulang (Rescheduling)

Yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.

2) Persyaratan kembali (reconditioning)

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, piutang dan atau ijarah yang tidak terbatas pada perubahan pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan pembayaran lainnya perubahan maksimum saldo kredit dan konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

3) Penataan kembali (restucturing)

Yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penanaman dana bank, dan atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

---

<sup>58</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Bandung: PT Citra AdityaBakti, 2012), hlm. 487.

## **B. TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM JAMINAN**

### **1. Jaminan Menurut Undang-undang**

Jaminan merupakan kebutuhan kreditor untuk memperkecil risiko apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit yang telah dikururkan. Dengan adanya jaminan apabila debitur tidak mampu membayar maka kreditor dapat memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikannya.

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menetapkan bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak atau yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan-nya. Dengan demikian, segala harta kekayaan secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun tidak dinyatakan secara tegas sebagai jaminan.<sup>59</sup>

Terhadap jaminan ini akan timbul masalah manakala seorang debitur memiliki lebih dari seorang kreditor di mana masing-masing kreditor menginginkan haknya didahulukan. Hukum mengantisipasi keadaan demikian dengan membuat jaminan yang secara khusus diperjanjikan dengan hak-hak istimewa seperti hak tanggungan, fidusia, gadai, atau *cessie* piutang. Kreditor yang memegang hak tersebut memiliki hak utama untuk mendapatkan

---

<sup>59</sup> Badriyah harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 67.

pembayaran kredit seluruhnya dari hasil penjualan benda jaminan. Apabila terdapat kelebihan dalam penjualan benda jaminan, maka kelebihan tersebut dapat diberikan kepada kreditor lain.

Kemudian pasal 1132 menyatakan,

“kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Eksistensi adanya perjanjian penjaminan tergantung pada perjanjian pokok. Perjanjian pokok biasanya berupa perjanjian kredit. Perjanjian penjaminan tidak mungkin ada tanpa perjanjian kredit. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian penjaminan aka berakhir pula.<sup>60</sup>

Dasar hukum jaminan dalam memberikan kredit adalah ayat (1) UU Perbankan yang menyatakan bahwa:

"Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib keyakinan berdsarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau pengembalian dana yang dimaksud sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan".

Jaminan pemberian kredit menurut Pasal 8 ayat (1) adalah bahwa keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan

---

<sup>60</sup> *Ibid.* hlm. 68.

penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha nasabah atau debitur.

Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengharuskan bank syariah dan/atau UUS untuk mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut bank syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas.<sup>61</sup>

Agar pembayaran utang menjadi aman, para kreditor cenderung meminta jaminan utang khusus yang bersifat kontraktual, yakni yang terbit dari perjanjian tertentu yang merupakan perjumpaan kehendak yang kedua setelah perjanjian pokok yang dilakukan oleh para pihak. Jaminan-jaminan yang bersifat kontraktual contohnya hak tanggungan atas tanah, gadai, hipotek, fidusia, dan sebagainya. Perbuatan hukum yang dilakukan dalam bentuk perjanjian tambahan ini sebagai perintah dari apa yang disebutkan dalam Pasal 1132 yaitu “kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Pengikatan jaminan bersumber pada perjanjian dikenal ada 2 (dua) macam yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan

---

<sup>61</sup> Pasal 23 Undang-undang No. 10 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

perorangan adalah jaminan yang hanya mempunyai hubungan langsung dengan pihak pemberi jaminan, bukan terhadap benda tertentu. Seorang kreditor lewat jaminan ini dapat mengambil harta debitor yang wanprestasi, dengan atau tanpa pranata hukum yang disebut “sita jaminan”. Bagaimanapun juga yang terikat sebagai jaminan di sini bukanlah barangnya, melainkan orangnya.

Jaminan perorangan dapat diklasifikasikan lagi ke dalam 3 (tiga) golongan, yaitu:

- a. garansi pribadi (*personal guarantee*)
- b. jaminan perusahaan (*corporate guarantee*)
- c. garansi bank (*bank guarantee*)

sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu. Jaminan ini selalu mengikuti bendanya bendanya ke mana pun benda tersebut beralih atau dialihkan, serta dapat dialihkan kepada dan dapat dipertahankan kepada siapapun. Jaminan kebendaan yang berlaku saat ini antara lain:

- a. Gadai

Gadai adalah suatu hak kebendaan yang bersifat aksesoris yang diberikan oleh pihak pemberi gadai (debitor) kepada pemegang gadai (kreditor) sebagai jaminan atas pembayaran utang. Caranya adalah dengan benda objek gadai yang dapat berupa benda bergerak, bertubuh maupun tidak

bertubuh, ke dalam kekuasaan pemegang gadai (kreditor) atau ke dalam kekuasaan pihak ketiga yang disetujui oleh kedua belah pihak.<sup>62</sup>

b. Hipotek

Menurut Pasal 1162 KUHPerdara, hipotik adalah suatu hak kebendaan atas bendabenda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan, namun sejak dikeluarkannya Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, kelembagaan hipotik diberlakukan untuk objek kapal laut. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 314 ayat (3) dan ayat (4) KUHDagang maupun ketentuan dalam Pasal 60 Undangundang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran, kapal yang sudah terdaftar dalam daftar kapal Indonesian dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani hipotik. Pembebanan hipotik atas kapal dilakukan dengan pembuatan akta hipotik oleh Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal di tempat kapal didaftarkan dan dicatat dalam Daftar Induk Pendaftaran Kapal. Setiap akta hipotik diterbitkan 1 (satu) *Grosse* Akta Hipotik yang diberikan kepada penerima hipotik.

c. Hipotek atas Pesawat Udara dan Helikopter

Menurut Pasal 12 Undang-undang No.12 Tahun 1992 tentang Penerbangan, pesawat terbang dan helikopter yang berkebangsaan

---

<sup>62</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta:Erlangga, 2013), hlm. 152.

Indonesia serta telah didaftarkan dapat dibebani dengan hipotek. Akan tetapi UU Penerbangan tersebut telah dicabut dengan UU Penerbangan no. 1 Tahun 2009 yang tidak lagi menyebutkan tentang hipotek atas pesawat udara dan helikopter tersebut sehingga, hipotek kembali hanya dapat diikatkan kepada kapal laut. Terhadap pesawat terbang dan helikopter hanya dapat diikat dengan jaminan fidusia.<sup>63</sup>

d. Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

e. Fidusia

Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, setiap jaminan fidusia menjadi wajib didaftarkan pada pejabat yang berwenang untuk mencegah debitor memfidusikan sekali lagi atau

---

<sup>63</sup>*Ibid.* hlm.177-179.

menjual barang objek fidusia tanpa sepengetahuan kreditor asal. Pendaftaran fidusia dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia di tempat kedudukan pihak pemberi fidusia.

## 2. Jaminan menurut Hukum Islam

Pemberian jaminan atau agunan (*collateral*) merupakan salah satu langkah antisipatif untuk menghadapi resiko tersebut sehingga pembiayaan dapat disetujui oleh bank bila nasabah menyertai permohonan dengan jaminan yang layak. Jaminan tersebut berupa harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi gagal bayar terhadap pembiayaan oleh bank syariah dengan cara menjualnya melalui mekanisme yang telah ditetapkan, misalnya dengan melakukan pelelangan. Pada dasarnya konsep fikih muamalah tidak mengenal adanya ketentuan keharusan menyerahkan jaminan dari para pihak. Namun dalam Islam dikenal 2 (dua) jenis jaminan yaitu *rahn* dan *kafalah* yang di Indonesia masing-masing diatur dengan Fatwa DSN Nomor 25/DSN MUI/III/2002 Tentang *Rahn* dan Fatwa DSN Nomor 11/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Kafalah*.

### a. Rahn

Secara etimologi, kata ar-*rahn* berarti tetap, kekal, dan jaminan.

Akad *rahn* dalam istilah hukum positif disebut dengan barang

jaminan/agunan. Sedangkan menurut istilah rahn adalah harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat.<sup>64</sup>

Berdasarkan definisi yang berasal dari ulama madzhab Maliki tersebut, obyek jaminan dapat berbentuk materi, atau manfaat, dimana keduanya merupakan harta menurut jumhur ulama. Benda yang dijadikan barang jaminan (agunan) tidak harus diserahkan secara aktual, tetapi boleh juga penyerahannya secara hukum, seperti menjadikan sawah sebagai jaminan (agunan), sehingga yang diserahkan adalah surat jaminannya (sertifikat sawah).<sup>65</sup>

Berbeda dengan definisi di atas, menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, *ar-rahn* adalah: Menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya itu.<sup>66</sup>

Definisi ini mengandung pengertian bahwa barang yang boleh dijadikan jaminan (agunan) utang itu hanya yang bersifat materi; tidak termasuk manfaat sebagaimana yang dikemukakan ulama madzhab Maliki. Barang jaminan itu boleh dijual apabila utang tidak dapat dilunasi dalam waktu yang disepakati kedua belah pihak.

---

<sup>64</sup> Ad-Dardir, *Syarh al-Shagir bi Syarh ash-Shawi*, (Mesir : Dar al-Fikr, 1978, Jilid III), hlm. 303.

<sup>65</sup> *Ibid.* hlm. 325.

<sup>66</sup> Ibnu 'Abidin, *Radd al-Muhktar 'ala ad-Durr al-Mukhtar*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1963, Jilid V), hlm. 339.

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa akad al-rahm dibolehkan dalam Islam berdasarkan al-Qur'an dan sunnah Rasul.<sup>67</sup> Sebagaimana tersebut dalam surat al-Baqarah, 2: 283.

وَأِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: *Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barang siapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.*

Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa ar-rahm itu baru dianggap sempurna apabila barang yang di-rahm-kan itu secara hukum sudah berada di kekuasaan pemberi utang, dan uang yang dibutuhkan telah diterima peminjam uang. Apabila barang jaminan itu berupa benda tidak bergerak, seperti rumah dan tanah, cukup surat jaminan tanah atau surat-surat rumah itu yang dipegang oleh pemberi utang. Syarat yang terakhir (kesempurnaan ar-rahm) oleh para ulama disebut sebagai qabdh al-marhun (barang jaminan dikuasai secara hukum).

---

<sup>67</sup> Asy-Syarbaini al-Khatib, *Mughni al-Muhtaj*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1994, Jilid II), hlm. 121.

Dari uraian tentang kedua konsep jaminan di atas, jelas bahwa eksistensi jaminan di akui dalam hukum Islam. Untuk jaminan yang diberikan oleh pihak lain atas kewajiban/prestasi yang harus dilaksanakan oleh pihak yang dijamin (debitur) kepada pihak yang berhak menerima pemenuhan kewajiban/prestasi (kreditur) disebut dengan kafalah. Sedangkan jaminan yang terkait dengan benda/harta yang harus diberikan debitur (orang yang berhutang) kepada kreditur (orang yang berpiutang) disebut dengan rahn.

Sebagai perbandingan, dalam sistem yang berlaku di Indonesia jaminan digolongkan menjadi 2 macam, yaitu jaminan materiil (kebendaan), dan jaminan imateriil (perorangan, *borgtocht*). Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2004), hlm. 23.

b. *Kafalah*

Secara terminologi, sebagaimana yang dinyatakan para ulama fikih, *kafalah* dapat didefinisikan sebagai berikut:<sup>69</sup>

- 1) Mazhab Hanafi, *kafalah* adalah menggabungkan dua tanggungan dalam permintaan dan utang.
- 2) Mazhab Maliki, *kafalah* adalah orang yang mempunyai hak mengerjakan tanggungan pemberi beban serta bebanny sendiri yang disatukan, baik menanggung pekerjaan yang sesuai maupun pekerjaan yang berbeda.
- 3) Mahzab Syafi'i, *kafalah* adalah akad yang menetapkan *iltizam* hak yang tetap pada tanggungan (beban) yang lain atau menghadirkan zat benda yang dibebankan atau menghadirkan badan oleh orang yang berhak menghadirkannya.
- 4) Mahzab Hanbali, *kafalah* adalah *iltizam* sesuatu yang diwajibkan kepada orang lain serta kekekalan benda tersebut yang dibebankan atau iltizam orang yang mempunyai hak menghadirkan 2 harta pemiliknya kepada orang yang mempunyai hak

Definisi lain *kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (kafil) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak

---

<sup>69</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Teori dan Praktek*, (Jakarta:Tazkia Cendekia, 2001), hlm. 123.

kedua atau yang ditanggung (*mukful 'anhu ashil*).<sup>70</sup> Pada asalnya, *kafalah* adalah padanan dari *dhamman*, yang berarti penjaminan sebagaimana tersebut di atas. Namun dalam perkembangannya, situasi telah mengubah pengertian ini. *Kafalah* identik dengan *kafalah al-wajhi* (*personal guarantee*, jaminan diri), sedangkan *dhamman* identik dengan jaminan yang berbentuk harta secara mutlak.<sup>71</sup>

Dasar hukum *Kafalah* ini adalah Al-Qur'an dan As-Sunnah, antara lain dalam Al-Qur'an Surat Yusuf:66, Nabi Yakub berkata:

قَالَ لَنْ أَرْسِلَهُ مَعَكُمْ حَتَّى تُؤْتُوا مَوْثِقًا مِنَ اللَّهِ لَتَأْتُنَّنِي بِهِ إِلَّا أَنْ يُحَاطَ بِكُمْ فَلَمَّا آتَوْهُ مَوْثِقَهُمْ قَالَ اللَّهُ عَلَىٰ مَا نَقُولُ وَكِيلٌ

Artinya: *Dia (Yakub) berkata, "Aku tidak akan melepaskannya (pergi) bersama kamu, sebelum kamu bersumpah kepadaku atas (nama) Allah, bahwa kamu pasti akan membawanya kepadaku kembali, kecuali jika kamu dikepung (musuh)." Setelah mereka mengucapkan sumpah, dia (Yakub) berkata, "Allah adalah saksi terhadap apa yang kita ucapkan."*

Hadits Nabi riwayat Bukhari juga menyebutkan tentang *kafalah*:<sup>72</sup>

عن سلمة بن الأكوع أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ أَتَى بِجَنَازَةٍ لِيُصَلِّيَ عَلَيْهَا، فَقَالَ: هَلْ عَلَيْهِ مِنْ دَيْنٍ؟ قَالُوا: لَا، فَصَلَّى عَلَيْهِ، ثُمَّ أَتَى بِجَنَازَةٍ أُخْرَى، فَقَالَ: هَلْ عَلَيْهِ مِنْ دَيْنٍ؟ قَالُوا: نَعَمْ، قَالَ: صَلُّوا عَلَىٰ صَاحِبِكُمْ، قَالَ أَبُو قَتَادَةَ: عَلَيَّ دَيْنُهُ يَارَسُولَ اللَّهِ، فَصَلَّى عَلَيَّ

<sup>70</sup> Fatwa DSN Nomor 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang Kafalah

<sup>71</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta:Rajawali Press, 2007), hlm. 106.

<sup>72</sup> Fatwa DSN-MUI No: 11/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Kafalah

Artinya: “Telah dihadapkan kepada Rasulullah SAW jenazah seorang laki-laki untuk disalatkan. Rasulullah SAW bertanya, apakah ia mempunyai utang? ‘Sahabat menjawab’ “tidak”, maka Beliau mensalatkannya. Kemudian dihadapkan lagi jenazah lain, Rasulullah pun bertanya, “apakah ia mempunyai utang?” Sahabat menjawab, ‘ya’. Rasulullah berkata, ‘salatkanlah temanmu itu’ (beliau sendiri tidak mau mensalatkannya). Lalu Abu Qatadah berkata, ‘saya menjamin utangnya, ya Rasulullah’. Maka Rasulullah pun mensalatkan jenazah tersebut.”

## C. TINJAUAN UMUM TENTANG PERIKATAN HAK TANGGUNGAN

### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan lahir dari hukum adat yang berlaku di masyarakat Indonesia, berkaitan erat dengan reformasi hukum tanah pasca keluarnya undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dimana semua hukum yang dipakai adopsi dari prinsip hukum adat yang ada dalam masyarakat. Dari pernyataan tersebut hak tanggungan disebut juga *jonggolan* atau *ajeran*.<sup>73</sup>

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-undang tersebut judul dari penamaan lembaga jaminan atas tanah yaitu “Hak Tanggungan”. Penamaan Hak Tanggungan dalam undang-undang pokok agraria bertujuan untuk pengganti lembaga jaminan hipotek dan *credietverband*.<sup>74</sup>

---

<sup>73</sup> Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Aspek Perikatan Pendaftaran, Dan Eksekusi)*, (Bandung: Mandar Maju, 2015), hlm. 70.

<sup>74</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 330.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut:

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 Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pernyataan diatas menyimpulkan pengertian hak tanggungan secara umum adalah hak jaminan kebendaan atas tanah untuk pelunasan utang debitor kepada kreditor. Dengan begitu, jika debitor melakukan wanprestasi, maka kreditor berhak menjual tanah yang dijadikan hak tanggungan. Penjualan tanah tersebut bisa melalui pelelangan umum tanah.

## **2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan**

Hak tanggungan memiliki beberapa ciri-ciri tertentu yang membedakan dengan jaminan yang lainnya. Ciri-ciri tersebut adalah:<sup>75</sup>

- a. Hak tanggungan adalah salah satu dari hak jaminan kebendaan;

---

<sup>75</sup> *Ibid.* hlm. 33-37.

- b. Hak jaminan kebendaan diatas adalah jaminan kebendaan atas tanah, baik berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, baik diatas maupun dibawah permukaan tanah;
- c. Pembebanan hak tanggungan diatas sebagai jaminan pelunasan utang tertentu dan agar debitor memenuhi tanggung jawab atas suatu perikatan yang telah dilakukan;
- d. Hak tanggungan mempunyai kedudukan yang istimewa, dimana pemegang hak tanggungan sebagai kreditor preverent. Kreditor preverent berhak dalam mengambil pelunasan utang tertentu yang bersangkutan.

### **3. Asas-Asas Hak Tanggungan**

- a. Asas droit de preferent, asas ini merupakan isi dari pasal 1 angka 1 undang-undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana pasal tersebut telah menyatakan bahwasanya hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap pemegangnya;
- b. Asas droit de suite, asas ini berarti bahwa selalu mengikuti jaminan utang dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Jika objek tersebut dipindah tangankan ke pihak lain, kreditor masih dapat menggunakan haknya yakni melalui eksekusi, jika debitor tersebut wanprestasi;
- c. Asas spesialisitas, asas ini berarti pembebanan hak tanggungan itu sah jika spesifikasi piutang debitor dijelaskan secara lengkap. Dalam pasal 11

UUHT juga menjelaskan tentang asas spesialitas yang lebih menekankan terhadap pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan);

- d. Asas publisitas, dalam pasal 13 UUHT menjelaskan tentang keharusan dalam pemberian hak tanggungan didaftarkan ke kantor pertanahan, sebab jika didaftarkan ke kantor pertanahan bersifat terbuka dan diketahui oleh umum. Pendaftaran dilakukan maksimal tujuh hari sejak mendapat tandatangan APHT;
- e. Asas mudah dan pasti, asas ini berarti hak tanggungan yang kuat adalah hak tanggungan yang mudah dan pasti dalam melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi;
- f. Asas tidak dapat dibagi-bagi, asas ini berarti hak tanggungan tidak dapat dibagi kecuali ada ketentuan dalam APHT;
- g. Asas *accessoir*, asas ini berarti adanya hak tanggungan dikarenakan adanya perjanjian pokok yang mendasari (perjanjian utang piutang).<sup>76</sup>

#### 4. **Objek Hak Tanggungan**

Pasal 4 UUHT berisi tentang objek tertentu yang bisa dijadikan hak tanggungan, yakni: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

---

<sup>76</sup> Sutan Remi Syahdeni, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang dihadapi Oleh Pihak Perbankan, Suatu Kajian Mengenai UUHT*, (Surabaya: Airlangga University Press, 1996), hlm. 20

- a. Hak Milik dalam bahasa Belanda diartikan dengan *eigendom*, sedangkan dalam bahasa Inggris diartikan dengan *ownership*.<sup>77</sup> Hak Milik berdasarkan UUPA adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang bisa dimiliki orang atas tanah, dengan adanya ketentuan bahwa kekuasaan pemegang hak milik bisa menggunakan hak sesuai dengan kehendaknya, dengan melihat fungsi sosial tanah, sehingga apabila kepentingan umum menghendaki hal lain atas tanah tersebut, maka tanah tersebut dapat dibebaskan dengan ganti rugi yang sesuai.
- b. Hak Guna Usaha dalam bahasa Belanda diartikan dengan *erfpacht*. HGU adalah tanah milik Negara yang nantinya akan diperuntukkan untuk kepentingan pertanian, perikanan, atau peternakan. Meskipun milik Negara dan diserahkan kepada pemegang HGU untuk kepentingan tertentu, tetapi HGU bisa dipindahtangankan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah atau waris.
- c. Hak Guna Bangunan dalam bahasa Belanda diartikan *opstal*. HGB adalah hak untuk membangun dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang maksimal 30 tahun. Seperti halnya HGU, HGB juga bisa dipindahtangankan.
- d. Hak Pakai bukan perjanjian sewa menyewa atau pengolahan tanah, melainkan hak pakai adalah hak untuk mengambil dan memakai hasil dari

---

<sup>77</sup> Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi)*, (Depok: KENCANA, 2017), hlm. 97.

tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, dimana pejabat Negara yang berwenang atau pemilik tanah memberi wewenang dan kewajiban kepada pemegang hak pakai. Hak pakai ini memiliki jangka waktu yakni paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.

## 5. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan akad aksesoir dari perjanjian utang piutang, oleh karena itu pihak-pihak yang terlibat dalam hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan baik warga Negara Indonesia, Badan Hukum Indonesia, warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing.

Pembebanan jaminan hak tanggungan yang dilakukan dalam akad utang piutang melalui beberapa tahapan sebagaimana telah ditentukan dalam UUHT, tahapan itu sebagai berikut:<sup>78</sup>

- a. Perjanjian utang piutang, yang kemudian dilanjutkan dengan perjanjian atas pemberian hak tanggungan untuk pelunasan utang tertentu;
- b. Pembuatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) oleh PPAT sesuai perundang-undangan yang berlaku atas dasar pemberian hak tanggungan;
- c. Hak tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. Apabila hak tanggungan berupa tanah, dimana tanah tersebut merupakan konversi dari

---

<sup>78</sup> Henny Tanuwidjaja, *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2012), hlm. 41.

hak lama, maka pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan;

- d. Selanjutnya penerbitan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).

## 6. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan disebabkan oleh berbagai faktor, diantaranya adalah:<sup>79</sup>

- a. Hak tanggungan bersifat aksesoir, jadi jika utang debitor hapus maka hak tanggungan juga hapus;
- b. Pemegang hak tanggungan melepaskan hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan disertai dengan pernyataan tertulis;
- c. Pembersihan hak tanggungan dikarenakan permohonan pembeli hak tanggungan yang didasarkan atas penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Jika hak atas tanah yang dijadikan hak tanggungan hapus maka tidak berpengaruh kepada utang yang dijamin oleh hak tanggungan.

## 7. Eksekusi Hak Tanggungan

Beberapa cara yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan ketika pemberi hak tanggungan cidera janji, diantaranya adalah:<sup>80</sup>

---

<sup>79</sup> Henny Tanuwidjaja, *Op.Cit.* hlm. 46.

<sup>80</sup> *Ibid.* hlm. 47-48.

- a. Penjualan objek hak tanggungan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, dimana eksekusi hak tanggungan harus sesuai dengan prosedur yang berlaku didalam undang-undang, jika tidak sesuai maka batal demi hukum. Penjualan objek hak tanggungan bisa dilakukan dengan penjualan dibawah tangan yang nantinya akan mendapatkan harga penawaran tertinggi. Pelaksanaan penjualan objek bisa dilakukan setelah satu bulan diedarkan surat adanya penjualan objek hak tanggungan didaerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat dan minimal dua surat kabar yang memuat pemberitahuan penjualan objek tersebut;
- b. Menggunakan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan yang berarti pemegang hak tanggungan memaksa pemberi hak tanggungan untuk melunasi utangnya baik dibantu oleh pengadilan atau langsung melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan.

#### **8. Perlawanan Lelang Hak Tanggungan**

Eksekusi dilakukan ketika pemberi hak tanggungan melakukan cidera janji. Pelaksanaan tersebut tidak selalu berjalan lancar, ada juga pemberi hak tanggungan melakukan perlawanan atas eksekusi tersebut, dimana perlawanan harus melihat substansi dan tujuan dari perlawanan itu sendiri. Mengacu pada pasal 207 HIR atau Pasal 225 RBg bahwa perlawanan terhadap

eksekusi hak tanggungan, maka perlawanan eksekusi dibagi menjadi beberapa hal, yaitu:<sup>81</sup>

a. Perlawanan Tereksekusi

Perlawanan oleh tereksekusi itu tidak mempengaruhi pelaksanaan lelang, jadi jika ada tereksekusi melakukan perlawanan maka proses lelang terus berjalan. Hal ini dikuatkan dengan ketentuan Pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR, dalam ketentuan ini menjelaskan bahwa menitik beratkan terhadap perlawanan pihak ketiga yang didasarkan atas Hak Milik.

b. Perlawanan Pihak Ketiga

Perlawanan oleh pihak ketiga sering dilakukan sejak terjadi sita eksekusi terhadap objek hak tanggungan, karena pihak ketiga tersebut baru mengetahui jika hak miliknya terseret dalam sita jaminan hak tanggungan.

c. Perlawanan Pasca Eksekusi

Perlawanan yang dilakukan pasca eksekusi, maka perlawanan tersebut bukan termasuk suatu perlawanan, melainkan harus diubah menjadi sebuah gugatan baru, karena objek eksekusi hak tanggungan sudah ditangan pemenang lelang.

---

<sup>81</sup> Imron Rosyadi, *Op.Cit.* hlm. 130-135.

## **D. TINJAUAN UMUM TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA EKONOMI SYARIAH**

Dalam menjalankan kegiatan ekonomi syariah terutama bisnis syariah, perhatian utama bagi para pelakunya adalah pemenuhan prestasi, pelaksanaan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, serta yang menjadi focus utama adanya prinsip-prinsip Islam yang melandasi kegiatannya, bukan konflik (*conflict*) ataupun sengketa (*dispute*) yang timbul. Kendati demikian, dalam praktiknya, konflik dan sengketa dapat saja muncul, walaupun secara konseptual bisnis syariah memiliki landasan filosofi yang minim konflik.<sup>82</sup> Sebuah konflik, yakni kondisi di mana dua pihak atau lebih dihadapkan pada perbedaan kepentingan, tidak akan berkembang menjadi sebuah sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya.

Dalam menghadapi permasalahan atau sengketa, lembaga penyelesaian antara ekonomi syariah dan ekonomi konvensional berbeda. Dalam ekonomi konvensional apabila terjadi sengketa akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri atau Badan Arbitase Nasional. Berbeda dengan ekonomi syariah, apabila terjadi sengketa, akan diselesaikan sesuai dengan tata cara dan hukum materi syariah. Walaupun dulunya baik permasalahan konvensional maupun syariah semuanya dilimpahkan ke Pengadilan Negeri, tetapi setelah pengadilan agama diberi kewenangan menangani perkara ekonomi syariah karena tidak bisa dipungkiri

---

<sup>82</sup> Khoirul Anwar, *Peran Pengadilan dalam Arbitase Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 6.

seiring berkembangnya zaman, lembaga keuangan syariah juga sudah berkembang begitu luas di Indonesia. Sehingga masalah ekonomi syariah juga sudah selayaknya masuk dalam kewenangan Pengadilan Agama.

Pada prinsipnya, yang berwenang memeriksa dan mengadili sengketa hanya badan peradilan yang bernaung di bawah kekuasaan kehakiman (*judicial power*) yang berpuncak di Mahkamah Agung. Sehingga, perkara sengketa ekonomi syariah diselesaikan melalui meja hijau. Penyelesaian ini disebut sebagai penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi. Tetapi, sebagaimana penjelasan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, terbuka kemungkinan para pihak menyelesaikan sengketa dengan menggunakan lembaga selain pengadilan (nonlitigasi), seperti arbitrase atau perdamaian (*islah*).<sup>83</sup>

### **1. Penyelesaian dengan Jalur Litigasi**

Penyelesaian sengketa secara litigasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui pengadilan. Pengejawantahan dari fungsi hukum adalah adanya pengadilan yang merupakan lembaga formal yang disediakan oleh negara. Para pihak yang bersengketa dalam ekonomi syariah dapat menyelesaikannya melalui pengadilan. Sebab, keberadaan peradilan merupakan representasi dari fungsi hukum dalam penyelesaian sengketa dan sarana penegak keadilan.

---

<sup>83</sup> Erie Hariyanto, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia*, Iqtishadia Vol. 1 No. 1 Juni, 2014, hlm. 42.

Secara Yuridis, penyelesaian sengketa ekonomi syariah dapat diajukan ke pengadilan agama karena sengketa ekonomi syariah merupakan kewenangan absolut pengadilan agama. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 49 Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, sebagai berikut: “Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang:

- a. Perkawinan;
- b. Waris;
- c. Wasiat;
- d. Hibah;
- e. Wakaf;
- f. Zakat;
- g. Infaq;
- h. Shadaqah; dan
- i. Ekonomi Syari'ah,

yang semula hanya berwenang menyelesaikan perkara perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, dan shadaqah.

Lebih lanjut dijelaskan dalam penjelasan Pasal 49 huruf (i) UU No. 3 Tahun 2006 bahwa ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah. Lingkup dari ekonomi syariah meliputi: bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksa dana syariah, obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, pegadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, dan bisnis syariah.<sup>84</sup>

Dengan demikian, setiap perkara yang berhubungan dengan ekonomi syariah menjadi kewenangan absolut Pengadilan Agama untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya.

## **2. Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah**

Perkembangan hukum di bidang ekonomi syariah dan keperdataan lainnya di masyarakat membutuhkan prosedur penyelesaian yang lebih sederhana, cepat dan biaya ringan, terutama di dalam hubungan hukum yang bersifat sederhana. Sehingga lahir Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah. Dalam Pasal 2 dijelaskan bahwa Perkara ekonomi syariah dapat diajukan dalam bentuk gugatan sederhana atau gugatan dengan acara biasa.

---

<sup>84</sup> Mukharom As-Syabab, *Teori dan Implementasi Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Bogor: Pustaka Amma Alamia, 2019), hlm. 58

a. Gugatan dengan Acara Biasa

Tata cara pemeriksaan perkara dengan acara biasa diatur dalam Pasal 7 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah, sebagai berikut:

- 1) Pemeriksaan terhadap perkara ekonomi syariah dilakukan dengan berpedoman pada hukum acara yang berlaku kecuali yang telah diatur secara khusus.
  - 2) Pemeriksaan terhadap perkara ekonomi syariah dapat dilakukan dengan bantuan teknologi informasi.
  - 3) Perkara ekonomi syariah harus sudah diputus berdasarkan tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2014 tentang Penyelesaian Perkara di Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada 4 (empat) Lingkungan Peradilan.
- Dalam hal proses penyelesaiannya, menganut hukum acara biasa yang berlaku.

b. Gugatan dengan Acara Sederhana

Proses penyelesaian perkara dengan acara sederhana berbeda dengan penyelesaian perkara dengan acara biasa. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 yang dirubah menjadi Perma No. 4 tahun 2019 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana:

- 1) Gugatan sederhana diajukan terhadap perkara cedera janji dan/atau perbuatan melawan hukum dengan nilai gugatan materiil paling banyak Rp 500.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- 2) Tidak termasuk dalam gugatan sederhana adalah:
  - a) Perkara yang penyelesaian sengketanya dilakukan melalui pengadilan khusus sebagaimana diatur di dalam peraturan perundangundangan; atau
  - b) Sengketa hak atas tanah,
- 3) Para pihak dalam gugatan sederhana terdiri dari penggugat dan tergugat yang masing-masing tidak boleh lebih dari satu, kecuali memiliki kepentingan hukum yang sama.
- 4) Terhadap tergugat yang tidak diketahui tempat tinggalnya, tidak dapat diajukan gugatan sederhana.
- 5) Penggugat dan tergugat dalam gugatan sederhana berdomisili di daerah hukum Pengadilan yang sama.
- 6) Penggugat dan tergugat wajib menghadiri secara langsung setiap persidangan dengan atau tanpa didampingi oleh kuasa, kuasa insidentil, atau wakil dengan surat tugas dari institusi penggugat.<sup>85</sup>

Dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah menggunakan gugatan sederhana itu lebih simple dari pada gugatan biasa. Dalam gugatan

---

<sup>85</sup> Peraturan Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2019, tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana

biasa hanya menggunakan hakim tunggal dalam memutus perkara yang ditunjuk oleh ketua hakim dalam pengadilan.

Tahapan penyelesaian gugatan sederhana meliputi:

- 1) Pendaftaran,
- 2) pemeriksaan kelengkapan gugatan sederhana,
- 3) penetapan Hakim dan penunjukan panitera pengganti,
- 4) pemeriksaan pendahuluan,
- 5) penetapan hari sidang dan pemanggilan para pihak,
- 6) pemeriksaan sidang dan perdamaian,
- 7) pembuktian,
- 8) putusan.

Dalam hal waktu penyelesaian, penyelesaian gugatan dengan acara sederhana paling lama 25 hari sejak hari sidang pertama. Berbeda dengan gugatan dengan acara biasa, yaitu 5 (lima) bulan untuk pengadilan tingkat pertama. Hal ini sesuai dengan SEMA Nomor 2 Tahun 2014 tentang Penyelesaian Perkara di Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada 4 (Empat) Lingkungan Peradilan.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. GAMBARAN UMUM KSPPS HUDATAMA**

##### **1. Sejarah Singkat KSPPS Hudatama Semarang**

BMT Hudatama berdiri pada tanggal 02 Oktober 1998 atas pemikiran pemuda dan takmir Masjid Al Huda yang mulanya berupa Koperasi Serba Usaha (KSU) yang mengurus unit simpan pinjam secara syariah dan waserda (warung serba ada). Pada tahun 2005 fokus ke unit simpan pinjam syariah karena mampu berkontribusi dalam pemberdayaan umat. Pada tahun 2012 BMT Hudatama melaksanakan pergantian badan hukum menjadi Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Hudatama dengan lingkup wilayah Provinsi Jawa Tengah. Adanya putusan baru pada tahun 2016 ini, maka KJKS BMT Hudatama berubah menjadi Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Hudatama. KSPPS Hudatama mempunyai visi: Membanggakan dan menyejahterakan umat, dan Misi Melayani dengan amanah dan professional, Melaksanakan tata kelola koperasi syariah yang sehat, Memberdayakan potensi uma, Meningkatkan pendapatan anggota, dan Meningkatkan ketakwaan, kompetensi dan kesejahteraan karyawan.

## 2. Struktur Organisasi KSPPS Hudatama

### a. Pengurus

Ketua: Ir. H. Muhammad Saleh, M.Si, Wakil Ketua: Ir. Hj. Lies Herawati,  
Sekretaris: H. Nursodik, S.Pd, M.Si., Bedahara: Dra. Hj. Sehermini, M.Si.,  
Wakil Bendahara: Dr. Drs. H.M. Harlanu, M.Pd.

### b. Pengawas

Ketua: Drs H. Mahno Rahardjo , M.Si., Anggota: Drs. H. Soeroto HS, M.S  
dan Ir. H. Suharto MS

### c. Pengawas Syariah

Dr. Drs. H. Haerudin, M.T, H. Samsudin Salim, S.Ag, M.Ag

### d. Pengelolaan seluruh manajemen kantor

Direktur Utama: Khoiridin, S.Pd, M.Si, Manager Operasional: Bancol,  
S.E., Manager Pemasaran: Robi Aryanto, S.Kabiro Pengendalian Internal  
& IT: Bubun Hoerudin, S.E, M.M, Kepala Bidang Maal: Indah  
Kusumastuti, S.Md Kom, Kepala Bidang Remedial (Pj) : Dayanaji Gati P.,  
S.E, Kepala Bidang SDM: Amelia Nuralata, S.T, M.M, Kepala Cab Utama  
Sampangan: Hani'am Mari'a, S.E, Kepala Cab Mangkang :  
Ahmad Munadin, S.E.I, Kepala Cab Tembalang: Yuni Rahmawati, S.E,  
Kepala Cab Semarang Barat: Ariatun Nisa, S.E, Kepala Bidang Baitul Maa:  
Syariudin.

### 3. Produk Layanan KSPPS Hudatama

- a. Simpanan meliputi: Sihajroh (Simpanan Haji dan Umrah), Sahabat (Simpanan Usaha Banyak Manfaat), Simponi (Simpanan Perjalanan Rohani), Sirencana Simpanan Rencana, Sisuka: Simpanan Sukarela Berjangka, Sisuqur (Simpanan Sukarela Qurban)
- b. Pembiayaan meliputi: Pembiayaan Haji dan Umrah, Pembiayaan modal usaha seperti membeli barang dagangan, bahan baku dan barang modal kerja lainnya, Pembiayaan investasi seperti untuk membeli mesin, peralatan, sarana transportasi, sewa usaha dan lainnya, Pembiayaan konsumtif seperti membangun/merenovasi rumah, melengkapi perabot rumah, dll. Adapun akad yang digunakan KSPPS Hudatama: Mudharabah (Bagi Hasil) 35 : 65, Musyarakah (Bagi Hasil) 50 : 50, Al-Ijarah (Sewa Menyewa), Murabahah (Jual Beli).<sup>86</sup>

### **B. ANALISIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH TANPA DIIKAT HAK TANGGUNGAN DALAM PERSEPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH DI KSPPS HUDATAMA KOTA SEMARANG**

KSPPS Hudatama merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang bergerak di bidang ekonomi yang diperuntukkan bagi masyarakat pada umumnya. Dalam kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya

---

<sup>86</sup> <https://bmrhudatama.com>, di akses pada tanggal 5 juli 2021 pukul 10:00 WIB

kembali kepada masyarakat. Selain dana dari masyarakat KSPPS Hudatama juga mensuplai keuangannya dari BSI. Karena sumber dana selain dari dana masyarakat atau anggota itu akan sangat membantu beroperasinya KSPPS Hudatama. Seiring berjalannya waktu yang namanya lembaga keuangan tentu KSPPS Hudatama mengalami beberapa resiko terlebih dalam penyaluran dananya dalam bentuk pembiayaan. Salah satu resiko yang diterima KSPSS Hudatama yaitu berupa pembiayaan bermasalah atau pembiayaan macet. Dimana anggota tidak menepati perjanjian sesuai akad yang telah disepakati di awal.<sup>87</sup>

Prosedur peminjaman adalah tahapan yang harus dilalui sebelum sesuatu terjadi memutuskan untuk mengucurkan kredit. Tujuannya adalah untuk memudahkan bank dalam menilai kelayakan aplikasi pinjaman. Calon peminjam selain kredit meliputi: nama pemohon atau nasabah yang diinginkan juga mencantumkan jumlah kredit/pinjaman dan jenis kredit lainnya.<sup>88</sup>

Langkah awal BMT untuk menghindari pembiayaan bermasalah adalah bersifat preventif (pencegahan), yaitu menganalisa nasabah, diperlukan agar BMT memperoleh keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan dapat dikembalikan oleh nasabahnya. Pada dasarnya BMT memperhatikan beberapa

---

<sup>87</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Robi di KSPPS Hudatama Pada Tanggal 23 Juli 2021 Pukul 13.0 WIB

<sup>88</sup> Kustriyanto dan Aryani Witasari, *Abuse of Authority in Position and Redemption of Credit Fictitious Apparatus for Civil State (ASN) PD. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Sumber, Cirebon District*, Jurnal Daulat Hukum, Vol. 1, No. 3, 2018, hlm. 753.

prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Prinsip penilaian yang digunakan di BMT adalah prinsip 5C, yaitu:<sup>89</sup>

*Character* (watak/akhlak) adalah analisis ini dilakukan untuk memberi keyakinan bahwa sifat atau watak seorang nasabah dapat dipercaya atau tidak. Hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik bersifat latar belakang pekerjaan maupun sifat pribadi, masa lalu nasabah melalui pengamatan, pengalaman, riwayat hidup, sosial standing maupun wawancara dengan nasabah. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar.

*Capacity* (kapasitas produk) adalah analisis ini dilakukan untuk melihat kemampuan nasabah dalam membayar, kemampuan ini penting untuk dinilai agar BMT tidak mengalami kerugian. Kemampuan ini dapat dari penghasilan pribadi dan melalui usaha atau bisnis.

*Capital* (modal) calon nasabah harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur calon nasabah. Hasil analisis neraca lajur akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidaknya perusahaan tersebut.

*Collateral* (jaminan) merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah kepada BMT dalam rangka pembiayaan yang diajukan. Jaminan ini digunakan jika terjadi pembiayaan macet. Maka jaminan harus diteliti keabsahannya, jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

---

<sup>89</sup> Drs. H. Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, cet. 5, 2006), hlm. 106-108

Jika debitur dengan sengaja tidak melunasi utangnya dan tidak menepati batas waktu jaminan pelunasan dan dapat digunakan untuk mengganti utang. Oleh karena itu, jaminan kredit harus ada pada setiap pemberian kredit oleh bank. Dalam prakteknya sering kali debitur gagal dalam melaksanakan bisnis. Hal ini membuat debitur tidak mampu mengembalikan pinjaman tepat waktu.<sup>90</sup>

*Condition* (kondisi usaha) adalah kondisi yang akan dinilai terutama kondisi ekonomi saat ini, apakah layak nantinya untuk membayar. Misalnya, kondisi produksi tanaman tertentu sedang membludak pasaran (penuh), maka untuk sektor ini sebaiknya dikurangi. Kondisi lainnya yang harus diperhatikan adalah kondisi lingkungan sekitar, misalnya kondisi keamanan dan kondisi sosial masyarakat.<sup>91</sup>

Dapat diketahui bahwa dalam setiap pemberian pembiayaan diperlukan adanya pertimbangan serta kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam pembiayaan benar-benar terwujud. Sehingga pembiayaan yang diberikan tepat mengenai sasarannya dan terjaminnya pengembalian pembiayaan tersebut tepat pada waktunya sesuai dengan akad yang diperjanjikan di awal.<sup>92</sup>

---

<sup>90</sup> Riskha Amalia, *Outcome Measures Non-Performing Loans On BPR Sejahtera Klaten Of Central Java*, Jurnal Daulat Hukum, Vol. 1, No. 3, 2018, hlm. 780.

<sup>91</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Deni Widiyantoro selaku staf remedial di KSPPS Hudatama Pada Tanggal 22 Juli 2021 Pukul 13.0 WIB

<sup>92</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Robi selaku manager pemasaran di KSPPS Hudatama Pada Tanggal 23 Juli 2021 Pukul 13.0 WIB

## 1. Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah di KSPPS Hudatama Kota Semarang

Pembiayaan yang disalurkan oleh KSPPS Hudatama baik yang digunakan untuk modal kerja maupun untuk kebutuhan mendesak ada kalanya terjadi hambatan pengembalian oleh para anggota pembiayaan sehingga menimbulkan pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah terjadi akibat beberapa faktor baik faktor internal maupun faktor eksternal.

Faktor internal penyebab pembiayaan bermasalah dalam artian faktor yang disebabkan oleh pihak KSPPS Hudatama sendiri, antara lain:<sup>93</sup>

- a. Kurangnya kemampuan marketing dalam menilai kemampuan calon nasabah.

Faktor ini dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah dimana marketing kurang maksimal dalam menerapkan prinsip-prinsip 5C (*Character, Capital, Capacity, Collateral, Condition*) untuk lebih mengenal dan menilai calon nasabah.

- b. Marketing dikejar target.

Faktor ini adalah faktor yang sering menjadi alasan timbulnya pembiayaan bermasalah di KSPPS Marhamah dimana marketing dikejar oleh target sehingga membuat marketing menggunakan berbagai macam

---

<sup>93</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Dayanaji selaku kepala remedial di KSPPS Hudatama Pada Tanggal 22 Juli 2021 Pukul 10.0 WIB

cara agar pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah tersebut dicairkan. Marketing melakukan survey secara tidak mendetail kepada calon nasabah yang mengajukan pembiayaan padahal didalam survey sudah terdapat prosedur yang diberikan oleh perusahaan. Marketing hanya terfokus pada tujuan dimana target yang diberikan perusahaan harus terpenuhi.

- c. Marketing memberikan pembiayaan kepada sanak saudaranya sendiri atau orang yang dikenal.

Faktor ini juga dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah di KSPPS Hudatama. Hal ini terjadi karena marketing memberikan pembiayaan berdasarkan rasa percaya yang terkadang disalahgunakan oleh pihak nasabah dan biasanya marketing tidak melakukan survey sesuai prosedur atau tidak mendetail.

- d. Tidak mengecek jaminan secara detail dan salah mengapresial nilai jaminan.

Faktor ini merupakan suatu hal yang sering terjadi dimana marketing tidak meneliti atau mengecek apakah jaminan yang diberikan calon nasabah sesuai atau tidak selain itu tidak menutup kemungkinan sering terjadinya kesalahan marketing dalam melakukan apresial terhadap nilai jaminan yang diberikan oleh calon nasabah sebagai jaminan hutang sehingga menyebabkan KSPPS Hudatama mengalami kerugian.

Selain beberapa faktor internal, terdapat pula factor-faktor eksternal yang dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah di KSPPS Hudatama.

Faktor-faktor eksternal tersebut diantaranya yaitu:

a. Manajemen usaha anggota kurang baik.

Nasabah tidak dapat mengelola usahanya dengan baik, dikarenakan nasabah tidak bisa membaca segmen pasar dengan baik, persaingan yang semakin ketat selain itu kurangnya promosi terhadap produk atau usaha nasabah sehingga usaha yang dijalankan tidak berkembang.

b. Kegagalan usaha

Kegagalan usaha anggota dapat memicu terjadinya pembiayaan bermasalah. Kegagalan usaha ini bisa terjadi dalam bentuk bangkrutnya usaha atau gagal panen. Sehingga apabila hal ini terjadi secara terus menerus akan mengakibatkan nasabah tidak mampu membayar kewajibannya sesuai dengan akad dan bisa menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah.

c. Penggunaan pembiayaan tidak sesuai dengan permohonan

Karena kurang jujurnya anggota yang mengajukan pembiayaan sehingga mengakibatkan pembiayaan bermasalah. Ada beberapa nasabah yang tidak menggunakan pembiayaannya sesuai dengan pengajuannya. Contoh kasus yang ada adalah nasabah melakukan pengajuan pembiayaan di KSPPS Hudatama menggunakan namanya sendiri, tapi jika permohonan

pembiayaan tersebut berhasil, atas nama tidak menggunakan uangnya karena digunakan orang lain. Dengan ketidakjujuran nasabah tersebut akan mengakibatkan permasalahan bilamana yang menggunakan uangnya tidak tanggungjawab. Alasan-alasan tersebut akan muncul ketika atas nama pembiayaan mengalami macet dalam angsuran. Hal semacam itu sudah seringkali terjadi karena nasabah tidak jujur.

d. Bencana Alam

Bencana alam yang berakibat pada usaha nasabah dapat mempengaruhi terjadinya pembiayaan bermasalah dikarenakan nasabah tidak lagi mempunyai pendapatan maksimal sehingga mengakibatkan nasabah kesulitan dalam memenuhi kewajibannya.

Dalam lembaga keuangan pembiayaan bermasalah adalah hal yang wajar dan pasti ditemui. Tapi melihat faktor-faktor diatas, KSPPS Hudatama seharusnya melakukan upaya preventif dengan melakukan analisa terhadap faktor-faktor penyebab diatas sehingga meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah.

Dalam suatu kehidupan memang tak lepas dari yang namanya kesalahan, jadi antara pihak KSPPS Hudatama dan anggota harus saling berkesinambungan, menjaga silaturahmi yang telah dibuat, karena pada prinsipnya Lembaga Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) Hudatama menggunakan prinsip kekeluargaan dan *ta'awun* (tolong menolong). Bilamana antara pihak bisa menjaga amanah atau tanggung jawab

yang telah diberikan, saya kira semua akan baik-baik saja. Yang biasanya dari pihak nasabah menyepelekan KSPPS Hudatama karena menganggap koperasi itu tidak seketat seperti Bank yang sudah besar, untuk kedepannya *minsed* seperti itu harus bisa diubah, karena yang namanya hidup itu sifatnya sosial. Dan suatu saat pasti antara satu dengan yang lain saling membutuhkan. Bila mana orang itu sering menciderai orang lain, lama-kelamaan orang tersebut akan dikucilkan dari suatu perkumpulan.

## **2. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dengan Jaminan Sertifikat Tanah tanpa Di ikat dengan Hak Tangungan di KSPPS Hudatama Kota Semarang**

Kegiatan operasional KSPPS Hudatama dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat melalui pembiayaan akan menghasilkan pendapatan dalam bentuk margin, bagi hasil dan juga *Ujrah*. Pendapatan tersebut merupakan roda penggerak bagi kelangsungan operasional KSPSS Hudatama. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan tidak lepas dari resiko-resiko pembiayaan bermasalah.

Penyelamatan pembiayaan bermasalah adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan dikalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan di KSPPS Hudatama dalam usaha mengatasi permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh nasabah yang masih memiliki prospek usaha yang baik, namun mengalami kesulitan pembayaran pokok

dan/atau kewajiban-kewajiban lainnya, agar nasabah dapat memenuhi kembali kewajibannya.

Kriteria dalam pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:

a. Pembiayaan lancar (1 s/d 90) hari

Pada tahap angsuran (1 s/d 90) hari, anggota mengangsur dengan lancar dan tidak mempunyai tunggakan sampai 3 bulan dan belum memasuki jatuh tempo. Dalam hal ini KSPPS Hudatama hanya melakukan tahap pengawasan berkala terhadap usaha anggota Pembiayaan kurang lancar.

b. Dalam Perhatian Khusus (1 s/d 90 hari), dikatakan pembiayaan dalam perhatian khusus, memenuhi kriteria:

Terdapat tunggakan angsuran pokok dan margin yang belum melebihi 90 hari atau 3 bulan.

c. Kurang Lancar (91 s/d 180 hari), dikatakan pembiayaan kurang lancar memenuhi kriteria:

apabila anggota tidak mengangsur 4-6 kali maka dikatakan pembiayaan kurang lancar. Di tahap ini KSPPS Hudatama akan melakukan langkah administratif terhadap anggota dalam bentuk peringatan melalui media komunikasi atau surat peringatan pertama dan kedua.

d. Pembiayaan diragukan

Pada tahap ini, apabila anggota tidak mengangsur 270 hari atau 9 bulan maka pembiayaan ini tergolong diragukan bahkan bisa dikatakan macet. Di sini KSPPS Hudatama akan melakukan langkah administratif terhadap

nasabah dalam bentuk surat peringatan ketiga, somasi satu, dan somasi dua, serta dilakukan kunjungan terhadap anggota untuk melihat masalah dan kondisi usaha yang dijalankan anggota. Biasanya jika seorang anggota sudah pernah pada tahap ini maka akan susah atau bahkan tidak bisa mengajukan pembiayaan kembali

e. Macet

Pada tahap ini anggota tidak membayar angsuran lebih dari 270 hari dan masuk dalam kategori macet. Pada tahap ini KSPPS Hudatama akan melakukan somasi ketiga dan meminta untuk penyerahan asset jaminan secara sukarela sampai proses litigasi.

Bila kemacetan tersebut akibat kelalaian, pelanggaran atau kecurangan nasabah, maka KSPPS dapat meminta agar nasabah menyelesaikan segera, termasuk menyerahkan barang yang diagunankan kepada KSPPS. Bila penyelesaian di luar pengadilan tidak dapat dicapai. Maka KSPPS dapat menempuh secara hukum, yaitu melalui Pengadilan Agama.<sup>94</sup>

Dalam penanganan terhadap nasabah pembiayaan bermasalah, dari pihak KSPPS Hudatama juga tidak hanya duduk di kantor lalu masalah terselesaikan. KSPPS Hudatama juga mengupayakan bagaimana nasabah

---

<sup>94</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Robi selaku manager pemasaran di KSPPS Hudatama Pada Tanggal 23 Juli 2021 Pukul 13.0 WIB.

pembiayaan bermasalah itu dapat terselesaikan dengan cara-cara sebagai berikut:

a. Pendekatan Kekeluargaan

Dalam pendekatan kekeluargaan KSPPS Hudatama akan melakukan peringatan kepada nasabah bermasalah dengan mengingatkan nasabah dengan cara komunikasi lewat telpon, maupun kunjungan langsung kerumah nasabah serta memberikan surat peringatan dan memberi arahan kepada nasabah untuk mengupayakan pembayaran kembali. Apabila surat peringatan tidak diperoleh jalan keluar maka dilakukanlah musyawarah bersama nasabah bermasalah. Maka hal ini nasabah diminta untuk jujur-jujurnya dalam suatu permasalahan pembiayaan sehingga akan menemukan solusi sebaik mungkin. Jika dengan musyawarah keluarga masih belum berhasil, maka akan dilakukan langkah selanjutnya.<sup>95</sup>

b. Restrukturisasi

Tahap selanjutnya apabila strategi pendekatan kekeluargaan tidak berhasil menemukan solusi terbaik maka dilakukanlah restrukturisasi. Restrukturisasi terdiri dari 3 hal yaitu *Resceduling* (Penjadwalan kembali) dimana KSPPS Hudatama akan memperpanjang jangka waktu angsuran disesuaikan dengan kemampuan nasabah. *Reconditioning* (Persyaratan kembali) dimana KSPPS Hudatama dapat memberikan kelonggaran

---

<sup>95</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Dayanaji selaku kepala remedial di KSPPS Hudatama Pada Tanggal 22 Juli 2021 Pukul 10.0 WIB

dengan penundaan pembayaran margin dalam artian margin tetap dihitung akan tetapi pembayaran atau penagihan marginnya dilakukan setelah nasabah berkesanggupan selama masih dalam tenggang waktu angsuran dan bisa juga mendapat keringanan dalam jumlah tanggungan margin yang harus dibayar oleh nasabah. *Restructuring* (Penataan kembali) dimana KSPPS Hudatama dapat melakukan penataan kembali akad yang telah disepakati.

c. Penjualan Jaminan atau Penyerahan Jaminan Secara Sukarela

Penjual aset dibawah tangan disini juga bermaksud untuk meringankan beban anggota yang bermasalah dalam pembiayaan. Dalam hal ini KSPPS Hudatama tidak serta merta menjual aset yang telah dijaminan, tetapi harus dengan persetujuan pemilik jaminan. Pihak KSPPS Hudatama juga memberi kebebasan kepada anggota yang bermasalah untuk menjual asetnya sendiri atau dijualkan oleh pihak KSPPS Hudatama, yang pada intinya untuk menyelesaikan pembiayaan yang macet. Dalam penjualannya juga disaksikan oleh pihak yang berwenang (PPAT).

Kenapa demikian, legalitas jual beli tanah yang tidak dilakukan sebelum PPAT atau sering disebut dengan jual beli di bawah tangan, pembeli jelas mengalami kesulitan dalam membuktikan bahwa haknya untuk tanah yang dibeli sudah bersertifikat karena tidak ada jual tanah dan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. pembeli kesulitan mendaftarkan tanahnya their hak di Kantor Pertanahan. Kepala Kantor Pertanahan jelas

menolak untuk mencatat pengalihan haknya berdasarkan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.<sup>96</sup>

d. Proses Litigasi

Penyelesaian sengketa ekonomi syariah merupakan kompetensi dan kewenangan Pengadilan Agama yang didasarkan pada Penjelasan point (1) Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, serta ditegaskan kembali dalam Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menyatakan apabila terjadi sengketa di bidang perbankan syariah, maka penyelesaian sengketa diajukan ke Pengadilan Agama. Dalam hal ini Pengadilan agama mempunyai hak dan wewenang untuk menerima, mengadili, dan menyelesaikannya.<sup>97</sup>

Sebagaimana lazimnya dalam menangani setiap perkara, Hakim selalu dituntut untuk mempelajari terlebih dahulu perkara tersebut secara cermat untuk mengetahui substansinya. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam hal memeriksa perkara ekonomi syariah khususnya perkara perbankan syariah, ada hal-hal yang harus diperhatikan, yaitu : Pertama, Pelajari

---

<sup>96</sup> Priyo Harsono, *Registration Of Transfer Of Property Rights To Land By Buying And Selling And The Problems*, Law Development Journal, Vol. 2, No. 1, 2020, hlm. 29.

<sup>97</sup> M. Nasikhin, *Perbankan Syariah dan Sistem Penyelesaian Sengketanya*. (Kuala Tungkal: Faawa, 2010) hlm.141.

secara cermat perjanjian (akad) yang mendasari kerjasama antarpara pihak.<sup>98</sup>

Adapun prosedur penyelesaian sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama adalah sebagai berikut :

#### 1) Subyek Hukum dalam Sengketa Ekonomi Syariah

Subjek hukum adalah setiap pihak sebagai pendukung hak dan kewajiban dengan kata lain, setiap pihak mempunyai hak dan kewajiban.<sup>99</sup> Dari definisi tersebut dapat dikatakan bahwa subjek hukum adalah pelaku hukum. Jadi yang dimaksud subjek hukum dalam bahasan ini adalah para pelaku hukum yang terkait dengan proses sengketa perbankan syariah. Para pelaku hukum yang terlibat dalam sengketa perbankan syariah adalah pihak-pihak yang melakukan tindakan hukum, yaitu berupa perjanjian (akad) syariah dan kemudian pihak-pihak tersebut menjadi terikat dengan hasil tindakannya tersebut. Pihak tersebut bisa perseorangan maupun berupa lembaga.

Pada dasarnya subjek hukum yang ada dalam perbankan syariah tidak mengatur tentang spesifikasi atau kriteria beragamanya, akan tetapi hanya mengatur mengenai dasar operasionalnya, yaitu dengan prinsip

---

110. <sup>98</sup> Mardani, *Hukum Ekonomi Syari"ah Di Indonesia* (Bandung: Refika aditama,2011). hlm.

<sup>99</sup> Emirzon Joni, *Hukum Bisnis Indonesia* (Jakarta: CV.Literata Lintas Media, 2008),hlm. 22.

syariah. Sehingga dapat dikatakan bahwa setiap orang atau badan hukum boleh melakukan akad perbankan syariah sesuai dengan kehendak atau keinginan atau kesepakatan, baik dia beragama Islam ataupun non muslim. Dan perlu diketahui bahwa proses peradilan dalam hal penanganan sengketa ekonomi syariah memang menjadi solusi terakhir dari segala macam cara untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah, sehingga jika tidak mau sampai kerah peradilan, dari pihak KSPPS Hudatama sendiri harus berani mengikat jaminan dengan ketentuan aturan yang berlaku.<sup>100</sup>

Seseorang atau badan hukum yang melakukan kegiatan perbankan syariah dengan sendirinya ia menyatakan menundukkan diri dengan usaha dan kegiatan perbankan syariah yang menggunakan prinsip syariah. Oleh karena itu ketika terjadi sengketa, baik orang atau badan hukum tersebut tidak beragama Islam, akan tetapi telah menundukkan diri dengan hukum Islam, maupun mereka yang secara formil telah beragama Islam, maka orang atau badan hukum tersebut termasuk dalam kategori yang dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 49 UUPA dan mereka dapat mencari keadilan dan menyelesaikan sengketa melalui Pengadilan Agama.<sup>101</sup> Untuk menyelesaikan sengketa, secara

---

<sup>100</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Fadhilatus Sobri, S.H. selaku kuasa hukum KSPPS Hudatama Pada Tanggal 20 Juli 2021 Pukul 10.00 WIB di Kantor ANQ LAW FIRM KUDUS.

<sup>101</sup> Nasikhin, *Perbankan Syariah dan Sistem Penyelesaian Sengketa*. (Kuala Tungkal:Fatawa, 2010), hlm.143.

personal dapat langsung atau mereka dapat mewakilkan kepada kuasa hukum atau kuasa insidentil mereka.

2) Tata Cara Pengajuan terhadap Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 memberikan dua penanganan perkara ekonomi syariah cara sederhana dan cara biasa.

Penanganan perkara ekonomi syariah dengan cara sederhana mengacu kepada Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Gugatan Sederhana atau biasa dikenal dengan istilah *small claims court*. Sementara itu, yang mana sekarang di ubah menjadi Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019. Penanganan perkara ekonomi syariah dengan cara biasa tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun ketentuan-ketentuan penanganan perkara ekonomi syariah cara sederhana, diantaranya : Nilai gugatan materil paling banyak Rp. 500 juta; para pihak berdomisili di wilayah hukum yang sama; penggugat dan tergugat tidak boleh lebih dari satu kecuali memiliki kepentingan yang sama; alamat tergugat harus diketahui dan dalam wilayah domisili yang sama; pendaftaran perkara hanya secara elektronik/ e-court sesuai peraturan perundang-undangan; pengajuan bukti-bukti harus bersamaan dengan pendaftaran perkara; penunjukan hakim dan panitera sidang paling lama 2 hari; hakim tunggal; adanya

pemeriksaan pendahuluan; tidak ada mediasi; penggugat dan tergugat wajib hadir walaupun didampingi kuasa hukum; gugatan dinyatakan gugur apabila penggugat pada sidang pertama tidak hadir tanpa alasan yang sah; dalam proses pemeriksaan hanya ada gugatan dan jawaban juga hakim dapat memerintahkan peletakan sita jaminan terhadap benda milik tergugat dan/atau milik penggugat yang ada dalam penguasaan tergugat; waktu penyelesaian perkara 25 hari sejak sidang pertama; penyampaian putusan paling lambat 2 hari setelah putusan diucapkan; tidak ada upaya banding maupun kasasi, yang ada upaya hukum pegajuan keberatan yang diajukan 7 hari setelah putusan diucapkan atau setelah pemberitahuan putusan.<sup>102</sup> Jika tergugatnya lebih dari satu orang atau beberapa orang tergugat, maka gugatan dapat diajukan ke pengadilan Agama tempat tinggal tergugat yang berutang utama.<sup>103</sup>

Dalam membuat surat gugatan, para pihak harus memenuhi ketentuan-ketentuan syarat formil gugatan, sehingga memenuhi formulasi gugatan yang jelas. Gugatan bisa diajukan baik secara

---

<sup>102</sup> Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 4 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

<sup>103</sup> Sarwono, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011). Hlm. 64.

tertulis maupun secara lisan.<sup>104</sup> Syarat formil tersebut adalah sebagai berikut :

a) Identitas Para Pihak

Identitas pihak-pihak memuat nama berikut gelar atau alias atau julukan, bin/bintinya, umur, agama, pekerjaan tempat tinggal terakhir dan statusnya sebagai penggugat/tergugat. Kalau kumulasi subjektif; penggugat 1, penggugat 2 dan seterusnya. Kalau ada pemberian kuasa, dicantumkan identitas pemegang kuasa.<sup>105</sup>

b) Fundamental Petendi

Berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan (*gronslag van de lis*). Dalam praktik peradilan terdapat beberapa istilah yang akrab digunakan, yaitu: positum atau posita gugatan, dan dalam bahasa Indonesia disebut dalil gugatan. Posita atau dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. Pemeriksaan dan penyelesaian tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan. Mengenai perumusan posita, terdapat dua teori: Pemeriksaan dan penyelesaian tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan. Mengenai perumusan posita, terdapat dua teori yaitu,

---

<sup>104</sup> Sugeng Bambang dan sujayadi, *Pengantar Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2013), hlm 123.

<sup>105</sup> Roihan A Rasyid, *Hukum Acara Peradilan Agama*, (Jakarta: Rajawali, 1991), hlm. 64.

*Substantierings theorie*, yang mengajarkan, dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut. Dan teori Individualisasi (*individualisering theorie*), yang menjelaskan peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan, harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan. Penggabungan kedua teori itu dalam perumusan gugatan, untuk menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur atau obscur libel atau gugatan yang gelap.<sup>106</sup>

c) Petitum Gugatan

Petitum adalah pokok tuntutan gugatan, yang diajukan. Tuntutan ini didasarkan pada dalil-dalil gugatan (posita), dengan kata lain antara petitum dan posita harus berkesesuaian (sinkron) tidak boleh antara petitum dan posita tidak serasi apalagi sampai bertolak belakang.

3) Proses Pemeriksaan terhadap Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama.

---

<sup>106</sup> Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 57.

Pengajuan gugatan yang sudah diajukan oleh para pihak kemudian oleh Pengadilan Agama diproses dengan urutan sebagai berikut :

a) Tahap Pra Persidangan

- Pendaftaran Perkara Pihak yang telah membuat surat gugatan
- Penetapan Majelis Hakim Penunjukkan Majelis Hakim yang akan memeriksa suatu perkara yang diajukan ke Pengadilan Agama adalah menjadi hak dan wewenang dari Ketua Pengadilan Agama
- Penetapan Penunjukkan Panitera Sidang/Panitera Pengganti
- Penetapan Hari Sidang (PHS) dan Pemanggilan Para Pihak  
Ketika menentukan hari persidangan, maka Majelis Hakim hendaklah mempertimbangkan jarak antara tempat kediaman atau tempat tinggal kedua belah pihak dari tempat sidang Pengadilan Agama.

b) Tahap Persidangan

Sidang pemeriksaan perkara di Pengadilan bersifat terbuka untuk umum, kecuali ditetapkan lain oleh Undang-Undang. Hal ini sesuai dengan Ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, yang telah diubah dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Ketentuan tersebut juga berlaku dalam sidang pemeriksaan

sengketa perbankan syariah, karena belum ada ketentuan yang ditemukan dalam UU atau Peraturan yang berkenaan dengan perbankan syariah ataupun tatacara penyelesaiannya yang mengatur tentang tertutupnya sidang pemeriksaan sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama.

Sebelum perkara itu disidangkan dalam pasal 7 ayat (1) PERMA No 1 2016 tentang prosedur mediasi di Pengadilan berbunyi sebagai berikut: para pihak dan/ atau kuasa hukumnya wajib menempuh mediasi dengan itikad baik. Bilamana upaya mediasi tersebut berhasil dalam pasal 27 ayat (1) ketika para pihak mencapai kesepakatan, para pihak dengan bantuan mediator wajib merumuskan kesepakatan secara tertulis dalam kesepakatan perdamaian yang ditandatangani oleh para pihak dan mediator.<sup>107</sup>

Tahap selanjutnya dalam persidangan biasa adalah pemeriksaan pokok perkara dan kesempatan jawab menjawab antara para pihak. Adanya acara jawab menjawab dan reflik duplik dalam Pengadilan Agama ini bertujuan untuk memberikan hak perlakuan hukum yang sama kepada para pihak dalam proses pemeriksaan persidangan. Kemudian dilanjutkan dengan acara pembuktian, dalam hal ini adalah pembuktian dalil-dalil gugatan, apabila

---

<sup>107</sup> Peraturan Mahkamah Agung No. 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

gugatan tersebut dibantah oleh pihak lawan, maka pihak lawan berkewajiban memberikan alat bukti terhadap bantahan tersebut. Adapun alat bukti dalam sengketa ekonomi syariah diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata dan pasal 164 HIR, yaitu : Bukti tulisan atau surat; Saksi; Persangkaan; Pengakuan; Sumpah.

Akhir dari acara pemeriksaan di Pengadilan Agama adalah kedua belah pihak memberikan kesimpulan (konklusi) dan pendapat akhir sesuai dengan pandangan masing-masing para pihak mengenai pokok-pokok perkara yang telah diperiksa dalam tuntutan atau permohonan yang diajukan. Ketentuan Pasal 178 HIR /Pasal 189 RBg, bahwa apabila pemeriksaan perkara selesai. Majelis Hakim, karena jabatannya melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang akan dijatuhkan.<sup>108</sup> Putusan penyelesaian sengketa ekonomi syariah dengan acara biasa ini terdiri dari, Pertama, Putusan yang menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan, baik dikabulkan seluruhnya maupun sebagian.<sup>109</sup>

Jadi proses litigasi adalah cara terakhir yang digunakan oleh KSPPS Hudatama dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Memang dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan

---

<sup>108</sup> Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 797.

<sup>109</sup> *Ibid*, hlm. 894-896.

jaminan sertifikat tanah tanpa diikat hak tanggungan yang dilakukan KSPPS Hudatama sudah sesuai dengan prosedur. Dan untuk sekarang hudatama masih memberikan kepada anggota kepada anggota untuk jaminan sertifikat tanah itu tidak sampai diikat dengan hak tanggungan, dengan ketentuan pengajuan pembiayaan dibawah 20 jt. Pembiayaan yang nominalnya kecil KSPPS Hudatama berani mengambil konsekuensi yaitu sertifikat tanah yang dijaminan tidak diikat dengan hak tanggungan.

Seperti pernyataan Pak Khoir selaku direktur utama KSPPS Hudatama, yaitu bila masyarakat yang melakukan pembiayaan di KSPPS Hudatama dengan nominal tidak sampai 20 jt, maka sertifikat tanah itu tidak di ikat dengan hak tanggungan, karena pengikatan hak tanggungan juga akan memakan administrasi yang lumayan besar.<sup>110</sup>

Menurut hemat penulis, pengikatan hak tanggungan untuk jaminan sertifikat tanah itu harus tetap dijalankan, mengingat resiko, ketika nasabah itu tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan pembiayaan, sehingga akan mengulur waktu yang lebih panjang lagi sampai pembiayaan itu selesai.

#### e. Pembebasan Pembiayaan

---

<sup>110</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Khoir selaku Direktur Utama KSPPS Hudatama Pada Tanggal 22 Juli 2021 Pukul 10.00 WIB

Pembebasan pembiayaan di KSPPS Hudatama ada dua kategori, yaitu:

- 1) Bilamana ada anggota yang sudah meninggal, pembiayaannya dianggap lunas oleh pihak KSPPS Hudatama, dengan catatan sebelum meninggal tidak ada tunggakan angsuran.
- 2) Untuk yang selanjutnya adalah pembebasan pembiayaan diperuntukan oleh anggota yang benar-benar tidak mampu dari segi materi, tapi dengan syarat bisa menunjukkan surat keterangan tidak mampu. Hal ini dilakukan karena pada prinsipnya KSPPS Hudatama berasas kekeluargaan.<sup>111</sup>

Karena di KSPPS Hudatama masih ada beberapa anggota pembiayaan dengan jaminan sertifikat tanah yang belum di ikat dengan hak tanggungan. Ketika anggota tersebut mengalami permasalahan hal yang seharusnya dilaksanakan oleh KSPPS Hudatama dalam perikatan jaminan hak tanggungan yang di atur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996, hal tersebut akan menjadi kendala dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah jika anggota tidak ada itikad baik untuk meyelesaikan, karena masyarakat secara umum belum begitu paham tentang undang-undang yang mengatur secara rinci bagaimana sikap yang harus dilakukan ketika orang itu melakukan suatu perjanjian. Maka perlu adanya edukasi tentang

---

<sup>111</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Khoir selaku Direktur Utama KSPPS Hudatama Pada Tanggal 22 Juli 2021 Pukul 10.00 WIB

hukum kepada masyarakat agar mengetahui konsekuensi dari akibat suatu perjanjian yang telah dilakukan.

### **C. KENDALA DAN SOLUSI DALAM PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH TANPA DIIKAT HAK TANGGUNGAN DI KSPPS HUDATAMA KOTA SEMARANG**

#### **1. Kendala yang Ditemui dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dengan Jaminan Sertifikat Tanah tanpa Diikat Hak Tanggungan Di KSPPS Hudatama Kota Semarang**

Tiga model yang dirangsang dalam POJK, yaitu: Pertama, penentuan kualitas aset, artinya meskipun kondisinya tidak lancar, pembiayaan masih tercatat lancar. Kedua, restrukturisasi pembiayaan karena ini akan menjadi pembahasan yang panjang, karena diperlukan untuk mendesain ulang dan mentransaksikan kontrak. Ketiga, ketentuan dari dana baru.<sup>112</sup>

Dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah juga belum berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya. Setelah melihat berbagai macam strategi KSPPS Hudatama dalam melakukan penanganan untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah tanpa diikat hak tanggungan, ternyata ada beberapa kendala yaitu sebagai berikut:

---

<sup>112</sup> Andi Aina Ilmih, dkk, *The Financing Restructuring Legal Analysis For Debtors Affected By Covid-19 In Sharia Multifinance Institutions*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol. 8, No. 2, 2021. Hlm. 176.

Faktor yang menjadi kendala dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah tanpa diikat hak tanggungan:

- a. Kurangnya teliti dari marketing KSPPS Hudatama dalam melakukan survai. Mulai dari survai jaminan, tingkat kemampuan dalam membayar, lingkungan, dan karakter. Hal semacam itu akan menghambat dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah.<sup>113</sup>
- b. Tanda tangan pemilik jaminan, seperti yang diungkapkan oleh Achmad Nur Qodin, S.H.I.,M.H, selaku kuasa hukum KSPPS Hudatama, jika pemilik jaminan tidak ikut serta tanda tangan dalam suatu akad perjanjian yang digunakan untuk pembiayaan anggota, maka hal ini akan menjadi fatal ketika anggota mengalami permasalahan dalam pembiayaan.<sup>114</sup>
- c. Anggota tidak beritikad baik untuk menyelesaikan pembiayaannya, bahkan sampai mengancam pihak KSPPS Hudatama yang mengingatkan untuk membayar kembali.
- d. Tidak diikat dengan hak tanggungan, hal semacam ini juga akan menghambat dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah ketika anggota tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan.

---

<sup>113</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Fadhilatus Sobri, S.H. selaku kuasa hukum KSPPS Hudatama Pada Tanggal 20 Juli 2021 Pukul 10.00 WIB di Kantor ANQ LAW FIRM KUDUS.

<sup>114</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Achmad Nur Qodin, S.H.i.,M.H. selaku kuasa hukum KSPPS Hudatama Pada Tanggal 20 Juli 2021 Pukul 14.00 WIB di Kantor ANQ LAW FIRM KUDUS.

- e. Peminjaman hanya atas nama, anggota seperti ini rata-rata tidak jujur diawal akad perjanjian itu dibuat, anggota atas nama itu akan jujur pada saat terjadinya macet ditengah jalan,
- f. Anggota tidak menggunakan pembiayaan sesuai dengan permohonan di awal. Semisal dalam pengajuan pembiayaan itu untuk modal usaha, tetapi dalam realitanya tidak semuanya modal dari KSPPS Hudatama dalam permohonan pembiayaan itu dialokasikan buat modal usaha semua, melainkan untuk menunjang kebutuhan lainnya, sehingga belum apa-apa anggota tersebut sudah mengalami permasalahan dalam angsuran.<sup>115</sup>
- g. Kondisi anggota sekarang tidak menentu, karena diakibatkan oleh faktor lingkungan, missal dalam analisa awal oleh pihak KSPPS Hudatama menyatakan bahwa anggota tersebut bisa untuk memenuhi anggurannya atau menyelesaikan pembiayaannya, tetapi karena wabah, atau bencana anggota tersebut tidak berhasil dalam mengelola usahanya, dan akhirnya kolabs.
- h. Anggota menghilang, atau kabur. Dalam hal ini KSPPS Hudatama tetap akan diposisi aman bila mana pengikatan jaminan itu sudah sesuai dengan aturan yang berlaku.
- i. Proses peradilan yaitu gugatan biasa maupun sederhana, walaupun langkah terakhir ini digunakan dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah disaat

---

<sup>115</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Khoir selaku Direktur Utama KSPPS Hudatama Pada Tanggal 22 Juli 2021 Pukul 10.00 WIB

cara-cara lain tidak bisa, proses peradilan juga termasuk jadi penghambat dalam proses menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Kenapa demikian? yang seharusnya jaminan itu bisa langsung lelang eksekusi hak tanggungan, akhirnya tidak bisa, karena ada proses yang terlwati, sehingga akan mengulur waktu lagi dan pembengkakan biaya untuk proses litigasi.<sup>116</sup>

## **2. Solusi dalam Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dengan Jaminan Sertifikat Tanah tanpa Diikat Hak Tanggungan di KSPPS Hudatama Kota Semarang**

Dari kendala-kendala yang dihadapi oleh KSPPS Hudatama dalam menyelesaikan, pastinya tak mungkin lepas dari yang namanya solusi, berikut adalah solusi-solusi untuk memecahkan kendala-kendala dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah di KSPPS Hudatama Kota Semarang:

- a. Memang sudah seharusnya dari pihak KSPPS Hudatama itu lebih teliti lagi dalam survai calon anggota baru, agar untuk kedepannya dapat meminimalisir kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh nasabah.
- b. Alangkah baiknya untuk syarat-syarat legal formal bisa terpenuhi, minimal sesuai dengan SOP kantor.
- c. Bila ketemu dengan anggota yang kurang baik itikadnya, segera mungkin untuk konsultasi kepada kuasa hukum, agar menemukan titik temu untuk melakukan proses selanjutnya.

---

<sup>116</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Himawan Tidolaksono, S.H. selaku kuasa hukum KSPPS Hudatama Pada Tanggal 20 Juli 2021 Pukul 09.00 WIB di Kantor ANQ LAW FIRM KUDUS.

- d. Mengingat akibatnya dibelakang misal ada pembiayaan macet dalam penyelesaiannya tidak perlu berfikir keras karena sudah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.
- e. Hal paling sulit adalah menemukan anggota yang tidak mau jujur diawal, walapun demikian, ada hal hal yang perlu lebih teliti lagi dalam menyetujui permohonan pembiayaan, yaitu melihat jaminan dan kemampuan untuk membayar.

Setelah penulis ikut turun langsung kelapangan kunjungan kerumah anggota-anggota yang bermaslah bersama tim remedial KSPPS Hudatama, saya rasa memang gampang-gampang susah dalam menangani anggota-anggota yang bermasalah. Dalam kunjungan rumah-kerumah anggota bermasalah terkadang juga tidak ketemu dengan orangnya, sehingga menghambat dalam penyelesaian. Dan rata-rata anggota bermasalah yang itikadnya kurang baik adalah factor karakter memang sudah tidak baik. Ada juga yang hanya janji-janji palsu, ada yang tidak terima atau malu karena

didatangi orang-orang dari koperasi, ada yang marah-marah, dan banyak juga yang pandai bersilat lidah untuk mencari-cari alasan agar dapat mengulur waktu.

Anggota yang diserahkan tim remedial adalah anggota yang masuk kolektibilitas empat dan lima, sehingga permasalahan yang dihadapi oleh kantor cabang kalau memang sudah tidak mampu menangani anggota bermasalah tersebut, maka akan diserahkan ke remedial kantor pusat, atau yang menghandle semua anggota bermasalah.

Sebenarnya kita juga perlu mengingat teori yang diungkapkan oleh Lodewijek Willem Cristian van den Berg, menurut teori ini "bagi orang Islam berlaku penuh hukum Islam sebab dia telah memeluk Islam walaupun dalam pelaksanaannya masih terdapat penyimpangan-penyimpangan."<sup>117</sup> Jadi sebagai umat Islam harus taat pada ajaran Islam. Jika orang itu mempunyai dasar iman yang kuat, kemungkinan besar orang itu akan berfikir seribu ketika dihapapkan dengan goda'an yang ada. Memang untuk menjaga keistiqomahan dalam hal kebaikan tidak mudah, tetapi jika orang itu terbiasa berlaku baik, maka hal yang tidak biasanya dilakukan akan menjadi biasa (*amar ma'ruf nahi mungkar*).

Menurut hemat penulis, cara-cara yang dilakukan oleh pihak KSPPS Hudatama dalam menangani pembiayaan bermasalah sudah sesuai dengan SOP

---

<sup>117</sup> Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, (Bandung: CV Pustaka Setia), Hlm. 81.

kantor. Hanya saja ada beberapa penyebab yang menjadikan pembiayaan itu jadi macet, sehingga perlu ditingkatkan kembali dalam SDM untuk menunjang kinerja yang lebih baik, kalau memang masih bisa diantisipasi, mengapa tidak.

Mengingat teori pemeliharaan kemaslahatan, *Maslahat* adalah lawan dari *mafsadat*. Maslahat menjadi tujuan syariat Islam. Dengan demikian, di mana pun ada kebaikan, di sana ada syariat Allah SWT. Seluruh yang diperintahkan dan pantangan yang dilarang ditujukan untuk menciptakan kemaslahatan dengan cara mendatangkan kebaikan atau menolak kemadharatan. Akan tetapi, terkadang hal-hal tersebut bisa kita saksikan dan terkadang tidak dapat kita saksikan.<sup>118</sup> Dalam hal ini, KSPPS Hudatama dengan anggota harus menjaga hubungan dengan baik, tetapi dalam prakteknya, ada beberapa nasabah yang melakukan kecurangan, dan mengambil kesempatan untuk mencari keuntungan buat dirinya-sendiri, yang terjadi dilapangan, anggota yang bermasalah dengan pembiayaan lebih seringnya mengentengkan kalau lembaga keuangan syariah atau koperasi syariah itu lebih fleksibel, jadi anggota yang bermasalah itu, berkeyakinan, semisal pembiayaannya macet, dari KSPPS Hudatama tidak akan menjual atau melelang sertifikat yang dijaminan. Melihat realita yang ada, sudah seharusnya KSPPS Hudatama juga harus memperkuat terkait dengan legal formal, seperti mengikat Hak Tanggungan untuk anggota yang melakukan

---

<sup>118</sup> Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, (Bandung: CV Pustaka Setia), Hlm. 120.

pembiayaan dengan jaminan sertifikat tanah, agar anggota bermasalah itu tidak ada celah untuk menunda-nunda yang menjadi kewajibannya, yaitu menyelesaikan tanggungan yang ada di KSPPS Hudatama. karena dalam teori pemeliharaan kemaslahatan melarang adanya kecurangan dan gharar diantara pihak yang bersangkutan. Jadi dalam proses penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah tanpa diikat hak tanggungan dalam perspektif hukum ekonomi syariah di KSPPS Hudatama Kota Semarang sudah sesuai dengan teori pemeliharaan kemaslahatan, karena KSPPS Hudatama mencari jalan terbaik dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah tersebut.

Berikut adalah beberapa nama anggota yang bermasalah yang telah diselesaikan:

1. Nama suhadi pembiayaan murabahah agunan sertifikat nominal 15 jt margin 6.480.000 riwayat penyelesaian pembiayaan, setelah beberapa dikunjungi kerumah yang bersangkutan oleh tim remedial, terjadi kesepakatan antara pihak KSPPS Hudatama dan anggota bermasalah untuk menyelesaikan pembiayaan yang ada di KSPPS Hudatama. Yang bersangkutan minta waktu pembayaran 3 kali angsuran untuk pelunasan, dan pihak KSPPS Hudatama menyetujuinya.
2. Sujinah pembiayaan ijarah agunan sertifikat nominal 10 jt margin 5.400.000 riwayat penyelesaian surat surat peringatan 1,2,3, setelah beberapa kali kunjungan kerumah nasabah, dan memberi arahan-arahan untuk

menyelesaikan akhirnya setelah dilayangkan surat peringatan 3 akhirnya yang bersangkutan memilih untuk take over ke bri guna membayar tanggungan yang sudah seharusnya diselesaikan.

3. Supriyanto pembiayaan murabahah nominal 35 jt margin 18.900.000 riwayat penyelesaian surat sp 1,2,3, lalu dilanjutkan somasi 1 tidak ada respon positif dari yang bersangkutan, dilanjutkan somasi 2, akhirnya yang bersangkutan mau diajak negosiasi mencari solusi dalam menyelesaikan pembiayaannya yang ada kendala di KSPPS Hudatama, kemudian hasil dari negosiasi yang bersangkutan bersedia untuk jual agunan.
4. Agus asfiah pembiayaan murabahah nominal 20 jt margin 7,200.000, jaminan SHM tanah, riwayat penyelesaian surat surat peringatan 1,2,3 somasi 1,2,3 negoisasi bersama kuasa hukum, dan diberilah pemahaman terkait akibat bila mana pembiayaan yang bersangkutan itu tidak dapat terselesaikan maka akan dibawa ke ranah peradilan untuk mencari keadilan, mana yang harus bertanggung jawab atas pembiayaan bermasalah tersebut. Dari edukasi hukum yang diberikan kuasa Hukum KSPPS Hudatama kepada anggota pembiayaan bermasalah tersebut akhirnya yang bersangkutan memilih take over ke koperasi lain, untuk menyelamatkan asset tanah yang dijamin di KSPPS Hudatama.
5. Legiyanto pembiayaan murabahah nominal 8 jt margin 2.880.000 jaminan SHM tanah, riwayat penyelesaian surat surat peringatan 1,2,3, yang mana pak legiyanto memang sudah tidak mampu dari segi finansial, akhirnya

negosiasi dengan anaknya, dan anaknya sanggup menyelesaikan pembiayaan bapaknya.

6. Rivai pembiayaan murabahah nominal 15 jt margin 8.100.000, jaminan SHM tanah riwayat penyelesaian surat surat peringatan 1,2, 3 somasi 1,2 negosiasi bersama kuasa hukum KSPPS Hudatama akhirnya dari pihak keluarga anggota pembiayaan bermasalah ada yang mau bertanggung jawab untuk menyelesaikan, lebih tepatnya adiknya yang menyelesaikan pembiayaan tersebut.
7. Atik priyanti, pembiayaan murabahah, nominal 40 jt, riwayat penyelesaian, setelah lama tak ada kabar, dari dilayangkannya surat peringatan 1-3 akhirnya pihak remedial menyerahkan masalah ini kepada kuasa hukumnya untuk menyelesaikan. Akhirnya dari pihak kuasa hukum melayangkan somasi 1 tidak ada hasil, lanjut somasi 2 atik priyanti mau datang ke kantor untuk negosiasi untuk pelunasan. Setelah atik priyanti ketemu dengan kuasa hukum KSPPS Hudatama akhirnya ketemu titik temu untuk pelunasan. sebelum pelunasan atik priyanti di arahkan untuk membuat surat pernyataan yang intinya minta waktu satu bulan untuk melunasi tanggungan yang ada di KSPPS Hudatama, setelah menunggu waktu yang telah disepakati akhirnya pembiayaan atik priyanti telah diselesaikan.
8. Anang, pembiayaan murabahah, nominal pokok 600 jt, margin 216jt dalam jangka waktu 2 tahun, dengan jaminan sertifikat tanah riwayat penyelesaian, sudah dilayangkan surat peringatan 1,2, dan 3, lalu

dilimpahkan ke advokat sehingga dilayangkan somasi 1, somasi 1 tidak menemukan hasil, dari kuasa hukum melanjutkan somasi 2, akhirnya bisa ketemu untuk mediasi, setelah itu sepakat untuk menyelesaikan dengan jangka waktu satu bulan yang dituangkan dalam surat pernyataan.

9. Hartono, nominal pokok 60 jt, margin 12 jt, jaminan SHM tanah, pembiayaan mudharabah, riwayat penyelesaian, kungkungan, melayangkan surat peringatan 1, 2, dan 3, sebelum sampai surat peringatan 3, sebenarnya sudah ada kesepakatan antara hartono dan pihak KSPPS Hudatama, tapi kesepakatan yang telah dibuat tidak terlaksana, karena hartono habis terkena musibah, pengakuan dari hartono adalah uang yang di cagerekkan untuk menyelesaikan pembiayaan di hudatama malah dibawa kabur patner bisnisnya. Entah itu hanya rekayasa belaka atau benar adanya dari pihak KSPPS Hudatama juga tidak mudah mempercayainya, akhirnya mencari jalan lain untuk penyelesaian dengan tak over ke Bank lain.
10. Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui peradilan, Perkara Nomor: 2984/Pdt.G/2017/PA.Smg atas gugatan yang dilakukan KSPPS Hudatama kepada Eko Sukris a/n Pembiayaan.

#### **Isi dalam Gugatan**

Nama: Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Hudatama,  
Alamat: Jl.Tumpang Raya No. 32 Semarang, Telp. 024 8509250, yang dalam hal ini diwakili oleh Pengurus yang bernama: Ir. H. Muhammad

Saleh, M.Si, yang beralamat di Jl. Stonen Timur Gang 3 / 10 Rt 003 Rw 004 Kelurahan Bendan Ngisor Kecamatan Gajah Mungkur Kota Semarang. Dalam hal ini telah memilih tempat kediaman hukum (domisili) di kantor kuasanya tersebut di atas, selanjutnya mohon disebut sebagai PENGGUGAT.

Dengan ini penggugat hendak mengajukan gugatan wanprestasi

M e l a w a n

1. Nama : Eko Sukris Srihono (suami Endang Susilowati)  
TTL : Grobogan, 21-01-1970  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat : Jl. Cerme II/19 Kelurahan Lamper Tengah RT. 3 RW.  
2 Kecamatan Semarang Selatan Kota Semarang  
Selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT I
2. Nama : Endang Susilowati (isteri Eko Sukris Srihono)  
TTL : Semarang, 10-03-1965  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Alamat : Jl. Cerme II/19 Kelurahan Lamper Tengah RT. 3 RW.  
2 Kecamatan Semarang Selatan Kota Semarang  
Selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT II

3. Nama : Maryono Bin Wiji (penjamin/Suami Ngatiyem)  
TTL : Wonogiri, 31-12-1937  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Alamat : Kelurahan Lamper Tengah RT. 3 RW. 2 Kecamatan  
Semarang Selatan Kota Semarang

Selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT III

4. Nama : Ngatiyem binti Soidjojo (penjamin/Isteri Maryono)  
TTL : Yogyakarta, 31-12-1947  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Swasta  
Alamat : Kelurahan Lamper Tengah RT. 3 RW. 2 Kecamatan  
Semarang Selatan Kota Semarang

Selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT IV

Untuk lebih mudahnya tergugat I, tergugat II, tergugat III, dan tergugat IV disebut juga PARA TERGUGAT.

Adapun duduk perkara pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat merupakan lembaga berbadan hukum yaitu Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syari'ah (KSPPS) Hudatama yang berkedudukan di Jl. Tumpang Raya No. 32 Semarang, dalam hal ini sebagai kreditur/pemilik modal yang memberi pembiayaan kepada

tergugat I dan tergugat II. Sedangkan tergugat I dan tergugat II adalah anggota/nasabah/debitur penggugat, tergugat III dan tergugat IV adalah penjamin terhadap pembiayaan tergugat I dan tergugat II.

2. Bahwa kemudian tergugat I dan tergugat II pada tanggal 19 September 2011 telah menandatangani Akad Pembiayaan Bai' Bitsaman Ajil (BBA) Nomor 10.1.22.103.00227/T.1, surat kuasa menjual obyek jaminan, permohonan menjadi anggota, permohonan pembiayaan, berita acara survey, keputusan komite, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang ditandatangani oleh tergugat III dan tergugat IV, untuk pembiayaan Tambah Beli Rumah sebagaimana dalam Pasal 1 Akad Pembiayaan Bai' Bitsaman Ajil (BBA) Nomor 10.1.22.103.00227/T.1, dimana telah terjadi kesepakatan harga pembelian antara tergugat I dan tergugat II sebesar Rp. 58.240.000,- (lima puluh delapan juta dua ratus empat puluh ribu rupiah).
3. Bahwa proses terjadinya akad tersebut tergugat I dan tergugat II telah melampirkan syarat administrasi pembiayaan berupa permohonan pembiayaan, permohonan menjadi anggota, berita acara survey, keputusan komite pembiayaan, foto copy KTP (Para Tergugat), foto copy KK (Para Tergugat), foto copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang ditandatangani oleh tergugat III dan tergugat IV, foto copy agunan berupa SHM 1248, luas 129 M2, atas nama Maryono, terletak di Lamper Tengah Kecamatan Semarang

Selatan, Kota Semarang sehingga pembiayaan penggugat tersebut di Acc.

4. Bahwa setelah pembiayaan tersebut di acc, tergugat I dan tergugat II mempunyai kewajiban untuk mengangsur dengan sistem pembayaran angsuran selama 24 (dua puluh empat) bulan yaitu sejak bulan Oktober 2011 hingga bulan September 2013 dengan pembayaran pokok sebesar Rp. 1.666.700,-, (satu juta enam ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus rupiah) bagi hasil sebesar Rp. 760.000,- (tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) tetapi tergugat I dan tergugat II baru membayar Rp. 5.426.700,- (lima juta empat ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus rupiah), sehingga tergugat I dan tergugat II belum bisa melunasi pembiayaannya bahkan saat ini sudah jatuh tempo.
5. Bahwa kemudian penggugat sudah berupaya memberikan surat peringatan dan somasi berupa somasi I tertanggal 17 Januari 2017, somasi II tertanggal 15 Maret 2017, somasi III tertanggal 13 Juli 2017 kepada tergugat I dan tergugat II tetapi tergugat I dan tergugat II justru tidak mengindahkan surat somasi penggugat tersebut.
6. Bahwa berdasarkan Pasal 7 dan Pasal 8 Akad Pembiayaan Bai' Bitsaman Ajil (BBA) Nomor 10.1.22.103.00227/T.1 tersebut, tergugat I dan tergugat II menyerahkan kepada penggugat jaminan berupa SHM 1248, luas 129 M2, atas nama Maryono, terletak di Lamper Tengah Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-

batas sebelah Utara: tanah kavling nomor 67, 66, sebelah selatan: Jalan, sebelah barat: tanah kavling nomor 62, sebelah timur: tanah kavling nomor 64

Kemudian dalam pasal 8 menyatakan apabila tergugat I dan tergugat II tidak mampu mengembalikan seluruh kewajibannya berupa jumlah pembiayaan tersebut maka jaminan berupa SHM 1248, luas 129 M2, atas nama Maryono, terletak di Lamper Tengah Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batas sebelah Utara: tanah kavling nomor 67, 66, sebelah selatan: Jalan, sebelah barat: tanah kavling nomor 62, sebelah timur: tanah kavling nomor 64 diserahkan kepada penggugat untuk pelunasan hutang tergugat I dan tergugat II kepada penggugat, tetapi pada kenyataannya tergugat I dan tergugat II hanya mengangsur marginnya saja dengan jumlah sebesar Rp. 2.280.000,- (dua juta dua ratus delapan puluh rupiah) dan tidak mau menyerahkan jaminan SHM 1248, luas 129 M2, atas nama Maryono, terletak di Lamper Tengah Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batas sebelah Utara: tanah kavling nomor 67, 66, sebelah selatan: Jalan, sebelah barat: tanah kavling nomor 62, sebelah timur: tanah kavling nomor 64 tersebut sebagai pelunasan pembiayaannya. Oleh karena itu, Para Tergugat telah terbukti beritikad tidak baik kepada penggugat, dan perbuatan Para Tergugat yang

demikian itu jelas merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestatie yang sangat merugikan penggugat.

7. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan ingkar janji/wanprestatie yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka penggugat menjadi menderita kerugian, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Tunggakan pokok sebesar Rp. 36.853.300,- (tiga puluh enam juta delapan ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus rupiah).
- b. Margin sebesar Rp. 14.460.00,- (empat belas juta empat ratus enam puluh ribu rupiah).
- c. *Kifarat* terhitung sampai dengan bulan November 2017 sebesar Rp. 79.500.000,- (tujuh puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah)
- d. Ta'width sampai dengan bulan November 2017 sebesar Rp. 45.688.700,- (empat puluh lima juta enam ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah)

Oleh karena itu, mohon agar jaminan berupa rumah dan tanah dengan SHM nomor: 1248, luas 129 M2, atas nama Maryono, terletak di Lemper Tengah Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batas sebelah Utara: tanah kavling nomor 67, 66, sebelah selatan: Jalan, sebelah barat: tanah kavling nomor 62, sebelah timur: tanah kavling nomor 64 tersebut diserahkan kepada penggugat atau dijual lelang yang hasilnya untuk pelunasan

tunggakan kerugian penggugat sebagaimana posita angka 7 huruf a, dan b diatas.

8. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestatie dan beritikad tidak baik kepada penggugat, maka untuk menghindari agar putusan pengadilan nantinya tidak sia-sia, sehubungan dengan adanya gugatan ini, bersama ini pula penggugat mohon agar pengadilan berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas harta jaminan para tergugat berupa rumah dan bangunan dengan SHM nomor 1248, luas 129 M2, atas nama Maryono, terletak di Lemper Tengah Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batas sebelah Utara: tanah kavling nomor 67, 66, sebelah selatan: Jalan, sebelah barat: tanah kavling nomor 62, sebelah timur: tanah kavling nomor 64, sebagai pelunasan hutang tergugat I dan tergugat II kepada penggugat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka penggugat mohon pengadilan agar berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah ingkar janji/wanprestatie.

3. Menghukum tergugat I dan tergugat II untuk membayar hutang dengan rincian tunggakan pokok sebesar Rp. 36.853.300,- (tiga puluh enam juta delapan ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus rupiah) ditambah margin sebesar Rp. 14.460.00,- (empat belas juta empat ratus enam puluh ribu rupiah) sehingga semuanya berjumlah Rp. 51.313.300,- (lima puluh satu juta tiga ratus tiga belas ribu tiga ratus rupiah) kepada penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 hari terhitung sejak putusan ini diucapkan.

4. Menghukum tergugat I dan tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada penggugat dengan rincian sebagai berikut:

a. Kifarat terhitung sampai dengan bulan November 2017 sebesar Rp. 79.500.000,- (tujuh puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah)

b. Ta'width sampai dengan bulan November 2017 sebesar Rp. 45.688.700,- (empat puluh lima juta enam ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah)

Selambat-lambatnya 7 hari terhitung sejak putusan ini diucapkan

5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan atau menjual lelang berupa:

Rumah dan tanah diatas SHM nomor 1248, luas 129 M2, atas nama Maryono, terletak di Lemper Tengah Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batas sebelah Utara: tanah kavling

nomor 67, 66, sebelah selatan: Jalan, sebelah barat: tanah kavling nomor 62, sebelah timur: tanah kavling nomor 64

Sebagai pelunasan pembiayaan tergugat I dan tergugat II kepada penggugat sebesar

- a. Tunggakan pokok sebesar Rp. 36.853.300,- (tiga puluh enam juta delapan ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus rupiah).
  - b. Margin sebesar Rp. 14.460.00,- (empat belas juta empat ratus enam puluh ribu rupiah).
  - c. Kifarat terhitung sampai dengan bulan November 2017 sebesar Rp. 79.500.000,- (tujuh puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah)
  - d. Ta'width sampai dengan bulan November 2017 sebesar Rp. 45.688.700,- (empat puluh lima juta enam ratus delapan puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah).
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi.
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas harta kekayaan Para Tergugat yang menjadi jaminan berupa rumah dan tanah diatas SHM nomor 1248, luas 129 M2, atas nama Maryono, terletak di Lemper Tengah Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batas sebelah Utara: tanah kavling

nomor 67, 66, sebelah selatan: Jalan, sebelah barat: tanah kavling nomor 62, sebelah timur: tanah kavling nomor 64.

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini

**Jawaban tergugat**

Bahwa atas gugatan Penggugat dalam persidangan Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

Betul, saya memang punya kewajiban pada Penggugat sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dan sudah saya bayar sebesar Rp. 6.927.500,00 (enam juta sembilan ratus dua puluh tujuh lima ratus rupiah). Bukan sebesar Rp. 58.240.000,00 (lima puluh delapan juta dua ratus empat puluh rupiah) dan bukan sebagai tambahan untuk beli rumah, seperti yang disebutkan di surat gugatan, tetapi sebagai tambahan Modal Usaha. Yang saat itu masih berlangsung, dikarenakan saya baru saja membeli rumah.

Betul, KSPPS Hudatama memberikan somasi dan teguran kepada saya. Namun perlu digaris bawahi bahwa saya tidak pernah tidak mengindahkan apa yang selalu di tegurkan kepada saya. Saya selalu datang dan saya selalu minta solusi yang terbaik bagi semuanya agar tidak saling merugikan. Tetapi KSPPS Hudatama selalu mengungkapkan bahwa yang dibutuhkan adalah REAL Uang. Padahal mereka tahu dengan pasti Keadaan Usaha saya sudah tidak seperti dulu

lagi. Bahkan saya sudah menawarkan untuk menjual aset-aset saya yang masih saya miliki, berupa perabot dan barang-barang yang ada di rumah saya. Sayapun sudah berusaha menyerahkan rumah yang saya tempati sendiri untuk dijual, itupun sudah ada yang nawar dari konsumen pegawai KSPPS Hudatama yang bernama Pak Yusup dan sudah kejadian harga. Walaupun pada akhirnya tidak jadi dibayar itu bukan kuasa kami dan kami bisa berbuat apa?

Saya menyadari, saya masih memiliki kewajiban pada KSPPS Hudatama dan saya pun masih sanggup untuk menyelesaikannya. Namun dengan cara yang mungkin tidak makin memberatkan kondisi saya. Kalaupun Penggugat berkehendak menjual tanah dan rumah yang saya agunkan, saya tidak keberatan. Namun perlu diketahui tanah dan rumah tersebut masih ditempati oleh kedua orang tua kami dan jika di tafsir harga pasarnya saat ini sebesar Rp. 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta), apakah hal ini sebanding dengan kewajiban saya yang disebutkan di atas? apakah hal tersebut tidak makin menyulitkan kami?

Saya percaya Pengadilan ini mempunyai keputusan yang sangat adil bagi persoalan yang kami hadapi. Namun jika boleh saya berbicara, yang bersalah ada saya bukan Bapak dan Emak saya yang memiliki tanah serta rumah tersebut. Keadaan beliau sudah sangat tua, sakit sakitan, dan tidak dapat berbuat apa-apa mereka hanya bisa mengandalkan uluran tangan kami untuk kelangsungan hidup. Bahkan

Emak kami saat ini cuman bisa makan, minum, bahkan ngobrok di tempat tidur. Apabila dilakukan penyitaan ataupun menjual rumah tersebut, apa tidak menambah keadaan mereka semakin parah, bingung, serta drop kondisinya. Paling parah bernaung dimana?

Karena saya tidak bisa melaksanakan saran dari bapak dan ibu sekalian untuk menyewa seorang pengacara, Karena apa? Nominal yang harus saya bayarkan pada pengacara dalam bayangan Para Tergugat sangatlah besar. Saya berfikir dari pada buat bayar pengacara apakah tidak lebih baik saya titipkan untuk KSPPS Hudatama, yang nantinya bisa mengurangi kewajiban saya.

Saya ingin mananyakan kepada bapak dan ibu sekalian. Apakah betul tanpa pengadilan inipun KSPPS Hudatama bisa menjual rumah orang tua saya yang sudah saya anggunkan, karena hal tersebut yang ditekankan oleh bapak pegawai KSPPS Hudatama pada saat selesai sidang pertama tanggal 19 Februari 2018 diluar ruang sidang, dihadapan Tergugat I, Tergugat II, dan bapak kuasa hukumnya. Hal itu membuat saya semakin bingung dan takut, karena pernyataan yang diulang-ulang oleh beliau yaitu KSPPS Hudatama butuh REAL berupa Uang.

Saya masih yakin dan percaya di Pengadilan ini masih bisa saya temukan keadilan yang sebenarnya, serta saya berharap semoga keputusan bapak dan ibu tidak semakin memberatkan saya, dan tidak membuat saling mendzolimi satu sama lain;

Bahwa atas jawaban Tergugat I dalam persidangan Penggugat mengajukan replik yang pada pokoknya tetap pada gugatannya. Begitu pula dengan duplik yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan bahwa Tergugat tidak menolak atas tanggungan pinjaman kepada KSPPS Hudatama dan mereka tetap akan melunasi tanggungan tersebut.

### **Perjanjian Damai**

Pada tahap kesimpulan Penggugat dan Para Tergugat mengajukan Surat Perjanjian Kesepakatan Damai Perkara Wanprestasi tanggal 07 Juli 2018 yang isinya adalah kedua belah pihak (Penggugat dan Para Tergugat) menyepakati beberapa ketentuan yang tertuang dalam nota perdamaian tersebut. Adapun dalil-dalil kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (Penggugat dan Para Tergugat) adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa kedua belah pihak (Penggugat dan Para Tergugat) sepakat pelunasan Pihak Kedua (Para Tergugat) kepada Pihak Pertama (Penggugat) atas Akad Pembiayaan Bai' Bitsaman Ajil (BBA) Nomor 10.1.22.103.00227/T.1 sebesar Rp. 50.000.000,-.
- b. Bahwa cara pembayaran Pihak Kedua (Para Tergugat) kepada Pihak Pertama (Penggugat) adalah uang sebesar Rp. 24.000.000,- dibayarkan oleh Pihak Kedua (Para Tergugat) kepada Pihak Pertama (Penggugat) pada hari Senin tanggal 2 Juli 2018 dengan bukti slip pembayaran,

sedangkan sisanya sebesar Rp. 26.000.000,- dibayar tunas oleh Pihak Kedua (Para Tergugat) kepada Pihak Pertama (Penggugat) dengan batas waktu maksimal tanggal 2 Januari 2019.

- c. Bahwa apabila Pihak Kedua (Para Tergugat) tidak bisa melunasi sisanya sebesar Rp. 26.000.000,- dengan batas waktu maksimal tanggal 2 Januari 2019 kepada Pihak Pertama (Penggugat), maka Pihak Kedua (Para Tergugat) dinyatakan sah secara hukum telah melakukan perbuatan wanprestasi dan agar diberikan sanksi melalui Pengadilan Agama Semarang yaitu:

*"Menghukum Pihak Kedua (Para Tergugat) untuk menyerahkan atau menjual lelang berupa: Rumah dengan luas kurang lebih 9 X 13 M2, dinding tembok, genteng pres, plafon esbes, lantai keramik, listrik 900 Watt, pagar besi sliding dan tanah dengan SHM Nomor 1248, luas 129 M2, atas nama Maryono, terletak di Lemper Tengah Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, dengan batas-batas sebelah utara: tanah kavling nomor 67, 66, sebelah selatan: jalan, sebelah barat: tanah kavling nomor 62, sebelah timur: tanah kavling nomor 64, Sebagai pelunasan sisa pembiayaan sebesar Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) kepada Pihak Pertama (Penggugat)".*

Dalam perjanjian damai memberikan keterangan tambahan tentang tidak disertakannya tanda tangan Tergugat III dan IV dengan alasan kondisi kesehatan yang kurang baik. Namun demikian, pihak

Tergugat I dan Tergugat II bertanggung jawab mengenai ketidaksertaan tanda tangan dari pihak Tergugat III dan Tergugat IV.

### **Dalam pertimbangan Hukum**

Dalam memutus perkara *a quo*, Majelis Hakim mempunyai beberapa pertimbangan, yaitu: Berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf i Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 merupakan perkara ekonomi syariah maka merupakan kewenangan absolut Peradilan Agama;

Sudah ditempuh upaya damai baik yang dilakukan oleh Majelis Hakim maupun melalui proses mediasi dengan Mediator Hakim Drs.H.Ma'mun, yang telah dilaksanakan pada tanggal 22 Januari 2018 sebagaimana yang dikehendaki Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut maka Tergugat III dan Tergugat IV dianggap mengakui dalil-dalil / alasan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat mengajukan bukti-bukti surat dan dua orang saksi;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat mengajukan bukti-bukti surat P-1 s.d. P-28, oleh karena bukti tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil maka bukti p-1 s.d. P-28 dapat diterima dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat telah mengajukan dua orang saksi masing-masing bernama saksi dan saksi, saksi-saksi tersebut tersebut telah memberi keterangan di bawah sumpah di hadapan sidang mengenai apa yang ia lihat dan dengar sendiri saling bersesuaian maka saksi-saksi tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai saksi;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi; Menimbang, bahwa dalam tahap kesimpulan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi Surat Perjanjian Kesepakatan Damai Perkara Wanprestasi tertanggal 07 Juli 2018;

Menimbang, bahwa dalam Surat Perjanjian Kesepakatan Damai Perkara Wanprestasi tertanggal 07 Juli 2018 Tergugat III dan Tergugat IV tidak menyertakan tanda tangan dikarenakan kondisi kesehatan yang kurang baik namun pihak Tergugat I dan Tergugat II bertanggung jawab mengenai ketidaksertaan tanda tangan dari pihak Tergugat III dan Tergugat IV.

Menimbang, bahwa karena antara Penggugat dan ParaTergugat telah terjadi Surat Perjanjian Kesepakatan Damai Perkara Wanprestasi tertanggal 07 Juli 2018 maka Majelis Hakim menghukum Penggugat dan Para Tergugat untuk menepati Surat Perjanjian Kesepakatan Damai Perkara Wanprestasi tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini terjadi perdamaian maka semua biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat dan Para Tergugat. Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini terjadi perdamaian maka semua biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat dan Para Tergugat;

**Dalam Putusan**

Dengan alasan dan pertimbangan di atas, pada hari Senin tanggal 06 Agustus 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 24 Dzulqa`dah 1439 Hijriyah oleh Drs. H. Rifa'i, S.H., M.HES. sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Muhamad Adib, S.H., M.H. dan Drs. H. Husin Ritonga, M.H. masing-masing sebagai Hakim anggota, didampingi oleh hakim anggota dan dibantu oleh Hj. Cholisoh Dzikry, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat I tanpa dihadiri Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.akhirnya memutus perkara Nomor 2984/Pdt.G/2017/PA.Smg, sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat;

- b. Menghukum Penggugat dan Para Tergugat untuk mentaati Surat Perjanjian Kesepakatan Damai Perkara Wanprestasi antara Penggugat dan Para Tergugat tertanggal 07 Juli 2018;
- c. Membebankan kepada Penggugat dan Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.391.000,- (satu juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Analisis penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah

tanpa diikat hak tanggungan di KSPPS Hudatama Kota Semarang

Dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jaminan sertifikat tanah tanpa diikat hak tanggungan, strategi yang digunakan oleh KSPPS Hudatama Kota Semarang sebagai berikut:

a. Pendekatan kekeluargaan

b. Restrukturisasi

Restrukturisasi terdiri dari 3 hal, yaitu:

1) *Resceduling* (Penjadwalan kembali)

2) *Reconditioning* (Persyaratan kembali)

3) *Restructuring* (Penataan kembali)

c. Penjualan jaminan atau penyerahan secara sukarela dari anggota

d. Proses litigasi

2. Kendala dan solusi dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan

jaminan sertifikat tanah tanpa diikat dengan hak tanggungan di KSPPS

Hudatama Kota Semarang

- a. Kendala tersebut merupakan hal yang wajar dalam lembaga keuangan. Adapun kendala yang dihadapi KSPPS Hudatama adalah sebagai berikut: Kurang telitinya dari pihak KSPPS Hudatama dalam survai, Penjamin tidak tanda tangan dalam akad, Anggota tidak beritikad baik, Jaminan sertifikat belum diikat hak tanggungan, Peminjam hanya atas nama, Anggota tidak jujur, Kondisi anggota yang tidak menentu, karena diakibatkan oleh factor lingkungan, Anggota kabur arau menghilang, Proses peradilan
- b. Adapun solusi yang perlu disiapkan oleh KSPPS Hudatama adalah sebagai berikut: Memang sudah seharusnya dari pihak KSPPS Hudatama itu lebih teliti lagi dalam survai calon anggota baru, agar untuk kedepannya dapat meminimalisir kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh nasabah. Alangkah baiknya untuk syarat-syarat legal formal bisa terpenuhi, minimal sesuai dengan SOP kantor. Kalaupun ada pembiayaan bermasalah juga sudah jelas arah penyelesaiannya.
- Dalam menganalisis permasalahan diatas, penulis menggunakan teori pemeliharaan kemaslahatan, karena pada dasarnya KSPPS Hudatama sendiri, mempunyai prinsip kekeluargaan dan taawun, sehingga dalam penyelesaian pembiayaan masalah KSPPS Hudatama mencari jalan terbaik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

## B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas penulis mempunyai beberapa saran kepada pihak yang terkait, diantaranya adalah:

1. Untuk KSPPS Hudatama harus meningkatkan kembali prinsip kehati-hatian dari segi menganalisis calon anggota yang mengajukan pembiayaan, dan juga harus cermat untuk administrasi sebagai syarat menajukan pembiayaan, karena lengah sedikit, semua akan fatal dikemudian hari bila mana anggota itu mengalami permasalahan dalam pembiayaan, akhirnya merugikan lembaga. Mungkin dengan sedikit saran yang saya berikan akan memberi manfaat lebih baik untuk kemajuan KSPPS Hudatama.
2. Untuk masyarakat, berlakulah dengan baik, karena kebaikan itu akan kembali kepada dirimu sendiri. Jadi dalam hal pembiayaan atau utang piutang pada saat menjadi nasabah atau anggota juga harus konsisten dengan apa yang telah dilakukan, tidak hanya bersikap manis saat membutuhkan, dan acuh tak acuh ketika kewajibannya diingatkan.

## DATAR PUSTAKA

### A. Buku

- 'Abidin, Ibnu. *Radd al-Muhktar 'ala ad-Durr al-Mukhtar*. Beirut: Dar al-Fikr, 1963, Jilid V.
- Ad-Dardir. 1978. *Syarh al-Shagir bi Syarh ash-Shawi*. Mesir : Dar al-Fikr. Jilid III.
- Asy-Syarbaini. 1994. *al-Khatib. Mughni al-Muhtaj*. Beirut: Dar al-Fikr. Jilid II
- Antonio, M. Syafi'i. 2001. *Bank Syariah: Teori dan Praktek*. Jakarta:Tazkia Cendekia.
- Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Press.
- Arikunto, Suharsimi. 2010. *Prosedur penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Aminudin dan Zainal Asikin. 2012. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Grafindo.
- Ali, Zainudin. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Aisyah, Binti Nur. 2015. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia.
- Anwar, Khoirul. 2018. *Peran Pengadilan dalam Arbitase Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group
- As-Syabab, Mukharom. 2019. *Teori dan Implementasi Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Bogor: Pustaka Amma Alamia.
- Bungi, Burhan. 2003. *Analisis Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Aplikasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Badruzaman, Mariam Daruz. 2011. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Bambang, Sugeng. 2013. *Pengantar Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Prenadamedia Group.

- Djumhana, Muhammad. 2012. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung: PT Citra AdityaBakti.
- Emzir. 2011. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Analisis Data*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- HS, H. Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Harahap, Yahya. 2004. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Halidhuddin, Didin dan Tanjung, Hendri. 2005. *Manajemen Syariah dalam Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Hasibuan, H. Malayu S.P. 2006. *Dasar-dasar Perbankan*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Hermansyah. 2007. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Harun, Badriyah. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Hariyani, Iswi. 2010. *Restrukturisasi dan penghapusan kredit macet*. Jakarta: Kompas Gramedia.
- Hudiata, Edi. 2015. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah: Pasca Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012: Litigasi dan Non Litigasi*. Yogyakarta: UII Press.
- Joni, Emirzon. 2008. *Hukum Bisnis Indonesia*. Jakarta: CV.Literata Lintas Media.
- Karim, Adiwarmann A. 2010. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2010. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Mudrajad, Kuncoro. 2002. *Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi*. Yogyakarta: BPFE.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Moleong, Lexy J. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

- Mardani. 2011. *Hukum Ekonomi Syari'ah Di Indonesia*. Bandung: Refika aditama.
- Musjtari, Dewi Nurul. 2012. *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Parama Publishing.
- Muljono, Djoko. 2012. *Buku Pintar Strategi Bisnis Koperasi Simpan Pinjam*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.
- Nasution, Mustafa Edwin, dkk. 2006. *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Nasikhin, M. 2010. *Perbankan Syariah dan Sistem Penyelesaian Sengketanya*. Kuala Tungkal: Faawa
- Praja, Juhaya S. 2014. *Teori Hukum dan Aplikasinya*. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Rasyid, Roihan A. 1991. *Hukum Acara Peradilan Agama*. Jakarta: Rajawali.
- Rivai, Veithzal dan Permata, Andrian. 2006. *Credit Management Handbook, Teori, Konsep, Prosedur Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Banker dan Nasabah, Edisi I*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Rivai, Veithzal dan Arifin, Arvian. 2010. *Islamic Baking: Sebuah Teori, Konsep, Dan Aplikasi*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Rosyadi, Imron. 2017. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi)*. Depok: Kencana.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sjahdeni, Sutan Remi. 1996. *Hak Tanggungan:Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang dihadapi Oleh Pihak Perbankan, Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Subekti, R. 2008. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sarwono. 2011. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Supramono, Gatot. 2014. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Santoso, Lukman. 2016. *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak Kerja Sama, dan Bisnis*. Malang: Setara Press.
- Tanuwidjaja, Henny. 2012. *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Usman, Rachmadi. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Witanto. 2015. *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Aspek Perikatan Pendaftaran, Dan Eksekusi)*. Bandung: Mandar Maju.
- Widiyanto, dkk. 2016. *BMT Praktik dan Kasus*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Yudiana, Fetria Eka. 2014. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Salatiga: STAIN Salatiga.
- Zuhri, Muh. 1996. *Riba Dalam Al-qur'an dan Masalah Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

## **B. Undang-undang**

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1990 Tentang Agraria
- Undang-undang Republik Indonesia No. 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian
- Undang-undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- Undang-undang Republik Indonesia No. 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia
- Undang-undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- UNDang-undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama di Ubah Menjadi Undang-undang No. 3 Tahun 2006 di ubah lagi Undang-undang No. 50 Tahun 2009

PERMA No. 2 Tahun 2008 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

PERMA No. 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana

PERMA No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

PERMA No. 5 Tahun 2016 Tentang Sertifikasi Hakim Ekonomi Syariah

PERMA No. 14 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah

PERMA No. 4 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas PERMA No. 2 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana

Fatwa DSN Nomor 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang Kafalah

Fatwa DSN MUI No: 74/DSN-MUI/I/2009 tentang Penjaminan Syariah

Fatwa DSN MUI No: 134/DSN-MUI/II/2020 tentang Biaya Riil Sebagai Akibat Penjadwalan Kembali.

Fatwa DSN MUI No: 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil Sebagai Ta'widh Akibat Wanprestasi (*at-Takalif al-Fi;iliyyah an-Nasyi'ah 'an an-Nukul*)

### **C. Lain-lain**

#### **1. Jurnal.**

- Zaini, Zulfi Diane. 2012. *Perspektif Hukum Sebagai Landasan Pembangunan Ekonomi Di Indonesia (Sebuah Pendekatan Filsafat)*, Jurnal Hukum, Vol. 28, No. 2.
- Hariyanto, Erie. 2014. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Indonesia*, Jurnal Iqtishadia Vol. 1 No. 1.
- Sagara, Yusar dan Pratama, Muharam Angga. 2016. *Penguatan Ekonomi kerakyatan Melalui Baitul Maal Wa Tanwil (BMT) Sebagai Balai Usaha Mandiri Rakyat Terpadu (BUMRT)”. SOSIO DIDAKTIKA: Social Science Education. Journal. Volume 3, No.1.*
- Murniati, Diah Sasikirana Retno dan Junaidi, Muhammad. 2017. *Implementasi Perjanjian Mudharabah Dalam Kerja Sama Simpan Pinjam Serta Pembiayaan Syariah Di Baitul Maal Wattamwil "Binama" Semarang.*

Jurnal Magister Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Semarang.  
Vol. 2, No.1.

Kustriyanto dan Witasari, Aryani. 2018. *Abuse of Authority in Position and Redemption of Credit Fictitious Apparatus for Civil State (ASN) PD. Bank Perekreditan Rakyat (BPR) Sumber, Cirebon District.* Jurnal Daulat Hukum. Vol. 1, No. 3.

Amalia, Riskha. 2018. *Outcome Measures Non-Performing Loans On BPR Sejahtera Klaten Of Central Java.* Jurnal Daulat Hukum. Vol. 1, No. 3.

Harsono, Priyo. 2020. *Registration Of Transfer Of Property Rights To Land By Buying And Selling And The Problems,* Law Development Journal. Vol. 2, No. 1.

## 2. Internet

<https://bmthudatama.com>, di akses pada tanggal 5 juli 2021 pukul 10:00 WIB

