

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI
YANG DILAKUKAN MUDHARIB DALAM PEMBIAYAAN
MUDHARABAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi kasus di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan)**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh:

MUHAMMAD TSAQIF FIKRY

NIM : 21302000054

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

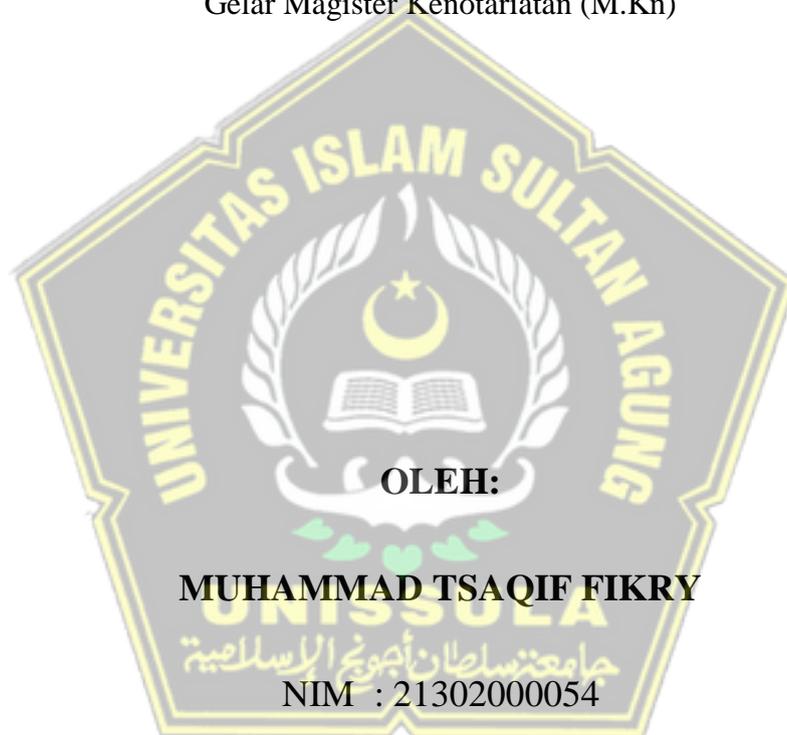
2022

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI
YANG DILAKUKAN MUDHARIB DALAM PEMBIAYAAN
MUDHARABAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi kasus di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan)**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh

Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)



Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2022**

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN
MUDHARIB DALAM PEMBIAYAAN MUDHARABAH DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi kasus di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan)**

Oleh:

MUHAMMAD TSAQIF FIKRY

NIM : 21302000054

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing

Tanggal, 11 Agustus 2022



Prof. Dr. Anis Mashdurohatun., S.H., M.Hum

0621057002

Mengetahui,

Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H

0620046701

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI
YANG DILAKUKAN MUDHARIB DALAM PEMBIAYAAN
MUDHARABAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

Oleh:

MUHAMMAD TSAQIF FIKRY

NIM : 21302000054

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal,

Dan Dinyatakan Lulus 31 Agustus 2022

Tim Penguji

Ketua,

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

0620046701

Anggota

Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum.

0621057002

Anggota

Dr. Soegianto, S.H., M.Kn

Mengetahui

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Tsaqif Fikry

NIM : 21302000054

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penelitian tesis ini berjudul **“ANALISIS YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN DEBITUR DALAM PEMBIAYAAN MUDHARABAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi kasus di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan)”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atas pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, 19 Agustus 2022

Yang membuat pernyataan



Muhammad Tsaqif Fikry

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini .

Nama : Muhammad Tsaqif Fikry
NIM : 21302000054
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul: **“ANALISIS YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN MUDHARIB DALAM PEMBIAYAAN MUDHARABAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi kasus di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan)”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik I--lak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 2022

Yang Menyatakan,



Muhammad Tsaqif Fikry

ABSTRAK

Setiap pembiayaan yang dikeluarkan oleh KSPPS mengandung resiko tidak kembalinya dana yang disalurkan tersebut atau disebut pembiayaan macet yang mengakibatkan debitur wanprestasi, hal ini juga dialami oleh Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wattamwil An Najah Pekalongan (KSPPS BMT An Najah Pekalongan) dalam memberikan pembiayaan, dan apabila pembiayaan macet akibat nasabah wanprestasi tersebut tidak diselesaikan maka akan mempengaruhi kelangsungan usaha KSPPS BMT An Najah Pekalongan. Oleh karena itu, guna menghindari risiko kerugian dalam memberikan fasilitas pembiayaan, KSPPS BMT An Najah Pekalongan dalam menyalurkan pembiayaan meminta pembebanan jaminan dari nasabahnya, termasuk pada pembiayaan mudharabah.

Pendekatan yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya. Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat.

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah bahwa Pelaksanaan pembiayaan mudharabah dengan jaminan hak tanggungan di KSPPS BMT An Najah antara lain adalah Pengajuan permohonan pembiayaan, analisis pembiayaan, persetujuan pembiayaan, perjanjian pembiayaan, pencairan pembiayaan, dan monitoring. Semua langkah tersebut dilakukan dengan menggunakan prinsip prinsip 5C yang meliputi *Character* (sifat-sifat calon anggota pembiayaan, seperti kejujuran, perilaku dan ketaatannya), *Capital* (permodalan), *Capacity* (kemampuan) *Collateral* (agunan), *Condition of economy* (kondisi perkonomian). Selanjutnya untuk penyelesaian mudharib wanprestasi di KSPPS BMT An-Najah adalah Penyelesaian sengketa pembiayaan mudharabah di KSPPS BMT An Najah antara lain *Rescheduling* (penyelamatan kembali), *Reconditioning* (persyaratan kembali), *Restructuring* (penataan kembali)

Kata Kunci: Pembiayaan, Pembiayaan Mudharabah, Penyelesaian

ABSTRACT

Every financing issued by KSPPS carries the risk of not returning the distributed funds or is called non-performing financing which results in the debtor defaulting, this is also experienced by the Baitul Maal Wattamwil An Najah Pekalongan Sharia Savings and Loan Cooperative (KSPPS BMT An Najah Pekalongan) in providing financing , and if the non-performing financing due to the default customer is not resolved, it will affect the business continuity of KSPPS BMT An Najah Pekalongan. Therefore, in order to avoid the risk of loss in providing financing facilities, KSPPS BMT An Najah Pekalongan in disbursing financing asks for the burden of guarantees from its customers, including mudharabah financing.

The approach that the author uses in this study is a sociological juridical approach. The sociological juridical approach emphasizes research that aims to obtain legal knowledge empirically by going directly to the object. Sociological Juridical Research is legal research using secondary data as initial data, which is then followed by primary data in the field or on the community.

The results obtained from this study are that the implementation of mudharabah financing with mortgage guarantees at KSPPS BMT An Najah includes submission of financing applications, financing analysis, financing approvals, financing agreements, financing disbursement, and monitoring. All these steps are carried out using the 5C principles which include Character (the characteristics of prospective financing members, such as honesty, behavior and obedience), Capital (capital), Collateral (collateral), Condition of economy (economic conditions). Furthermore, for the settlement of mudharib defaults at KSPPS BMT An-Najah is the settlement of mudharabah financing disputes at KSPPS BMT An Najah including rescheduling (rescue), Reconditioning (reconditioning), Restructuring (restructuring)

Keywords: Financing, Mudharabah Financing, Settlement

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“ANALISIS YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN MUDHARIB DALAM PEMBIAYAAN MUDHARABAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi kasus di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan) ”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Gunarto, S.H, M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. Bambang Tri Bawono., S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Ibu Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik.
6. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat

membangun dalam penyusunan tesis ini

7. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
8. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
9. Bapak Hariadi Prihatmanto, S.E., selaku Manager Pembiayaan KSPPS BMT An-Najah yang bersedia dan memperbolehkan saya untuk meneliti dan bersedia menjadi narasumber penelitian dalam penulisan tesis ini.
10. Abi Muhammad Zaky Mushaffa dan Umi Mai Darai selaku orangtua atas segala sesuatunya, baik dalam bentuk support secara finansial, lahir dan bathin dan selalu ada untuk saya setiap waktu
11. Rekan-rekan Magister Kenotariatan Angkatan 16 kelas weekend atas segala masukan, bantuan, kritik, dan saran yang membangun dalam pembuatan tesis ini
12. Teman-teman rumah, SD, SMP, SMA, dan temen semasa saya kuliah sarjana dahulu atas segala bentuk support yang sebesar-besarnya baik secara langsung maupun secara online
13. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena

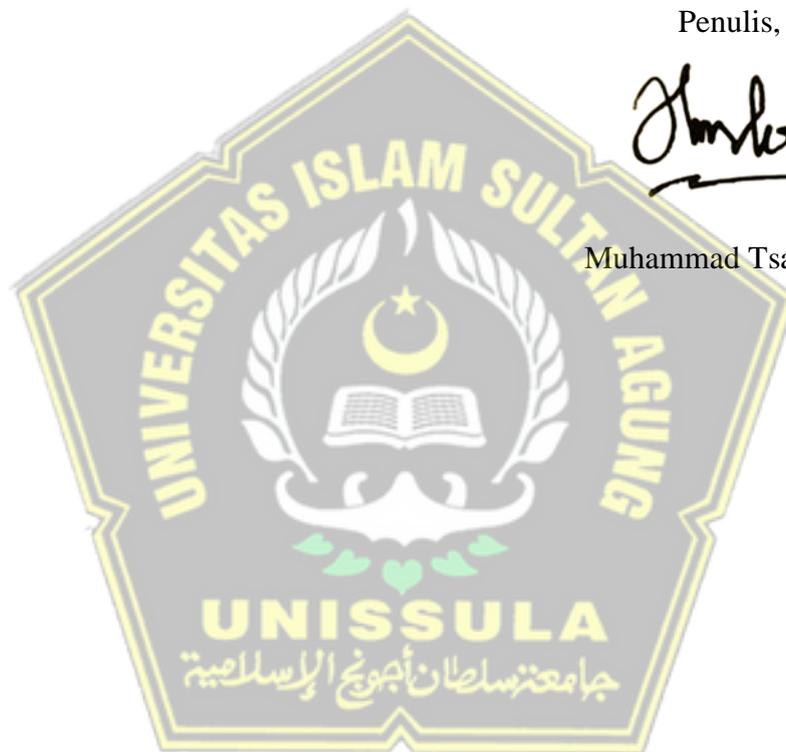
itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 19 Agustus 2022

Penulis,



Muhammad Tsaqif Fikry



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat penelitian	9
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teori	19
G. Metode Penelitian	24
H. Sistematika Penelitian	30
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	32
1. Pengertian Tentang Perjanjian	32
2. Subjek dan Objek Perjanjian	33
3. Asas Dalam Perjanjian	37
4. Unsur-unsur Perjanjian	38
5. Syarat Sahnya Perjanjian	40
6. Wanprestasi Dalam Perjanjian	42
7. Berakhirnya Perjanjian	49
B. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Mudharabah	54
1. Pengertian Tentang Pembiayaan Mudharabah	54
2. Rukun Mudharabah	59
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan	61
1. Pengertian Tentang jaminan	61
2. Jenis-jenis Jaminan	62
3. Fungsi Adanya Jaminan	64
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	65
1. Pengertian Tentang Hak Tanggungan	65

2. Subjek Dan Objek Hak Tanggungan.....	68
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	70
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Pembiayaan Mudharabah Dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	74
B. Penyelesaian Terhadap Mudharib Wanprestasi Dalam Pembiayaan Mudharabah Dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	96
BAB IV PENUTUP	
A. Simpulan.....	114
B. Saran.....	115
DAFTAR PUSTAKA	117
LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bangsa Indonesia mempunyai cara sendiri untuk menyatakan tujuan yang ideal sebagaimana tertulis dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 tentang tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur berdasarkan Pancasila, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Indonesia sebagai negara berkembang dalam mencapai tujuan tersebut melaksanakan pembangunan dalam berbagai bidang, diantaranya yaitu pembangunan dalam bidang ekonomi, karena bidang ini dapat memberikan kontribusi untuk kemajuan bidang lain dalam segala sendi kehidupan bangsa dan negara, termasuk salah satunya yaitu di bidang ekonomi syariah.

Pembangunan di bidang ekonomi bukan hanya menjadi tugas bagi pemerintah saja, akan tetapi sektor swasta juga diharapkan partisipasinya. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat memerlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran

strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah koperasi, dan salah satu bentuk usaha dari koperasi adalah koperasi simpan pinjam.

Perkembangan koperasi simpan pinjam yang cukup pesat dimulai sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, dengan salah satu bentuk usahanya adalah simpan pinjam. Dalam tata kelola koperasi simpan pinjam di Indonesia dikenal dua sistem pengelolaan yaitu koperasi simpan pinjam yang berdasarkan prinsip konvensional dan koperasi simpan pinjam yang berdasarkan prinsip syariah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah oleh koperasi. Pasal 1 ayat 2 menjelaskan bahwa “Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) adalah koperasi yang kegiatan usahanya meliputi simpanan, pinjaman dan pembiayaan sesuai prinsip syariah, termasuk mengelola zakat, infaq, sedekah, dan wakaf”.

Salah satu kegiatan usaha KSPPS yaitu penyaluran pembiayaan, yang dapat diartikan sebagai 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 nasabag tidak lagi mampu membayar dan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, disingkat UUHT. Menurut kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.¹

Berdasarkan penjelasan Pasal 4 UUHT, ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor-kreditor lainnya. Untuk ini harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas); dan

¹ Oting Supartini dan Anis Mashdurohatun, *Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Notaris Dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum dan Keadilan Para Pihak*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume III No. 2, (Mei – Agustus 2016), hal. 204.

b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.²

Pembebanan jaminan dalam kontrak pembiayaan mudarabah dimaksudkan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan mudarib untuk menanggung pembayaran kembali modal yang diberikan.

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menyebutkan jaminan yang dimaksud adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Demikian pula menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Penjelasan kedua undang-undang di atas terdapat dua jenis jaminan, yaitu jaminan pokok dan jaminan tambahan berupa benda berwujud yang bernilai ekonomis untuk digunakan sebagai pelunasan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah jika nasabah wanprestasi. Jaminan pokok dapat berupa barang, surat berharga, atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan, seperti barang-barang yang dibeli dengan angsuran yang dijaminakan, proyek yang dibiayai dengan pembiayaan

² *Ibid.*, hal. 205.

yang bersangkutan yang dijadikan sebagai jaminan. Sedangkan jaminan tambahan adalah berupa barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit atau pembiayaan yang bersangkutan yang ditambahkan sebagai jaminan.³

Ekonomi syariah berpotensi menggantikan posisi ekonomi konvensional, namun dalam penerapannya banyak kendala dan tantangan yang dihadapi antara lain masih diberlakukannya pajak ganda di perbankan syariah, belum siapnya dukungan SDM ekonomi syariah, tidak ada kurikulum ekonomi syariah di sekolah umum, sehingga pemahaman, kesadaran serta kepedulian masyarakat rendah, persepsi negatif sekelompok muslim dan non-muslim yang takut mengaplikasikan hukum syariah secara kafah, belum kuatnya dukungan parpol Islam untuk menerapkan ekonomi syariah, meningkatnya apresiasi masyarakat dan kegairahan memperluas pasar ekonomi syariah belum diikuti dengan edukasi yang memadai.⁴

Setiap pembiayaan yang dikeluarkan oleh KSPPS mengandung resiko tidak kembalinya dana yang disalurkan tersebut atau disebut pembiayaan macet yang mengakibatkan debitur wanprestasi, hal ini juga dialami oleh Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wattamwil An Najah Pekalongan (KSPPS BMT An Najah Pekalongan) dalam memberikan pembiayaan, dan apabila pembiayaan macet akibat nasabah wanprestasi

³ Djawahir Hejazziey, *Hukum Perbankan Syariah*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta, Deepublish, 2013), hal. 163.

⁴ Anis Mashdurohatun, *Tantangan Ekonomi Syariah Dalam Menghadapi Masa Depan Indonesia di Era Globalisasi*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 11, (Edisi Khusus Februari 2011), hal. 80.

tersebut tidak diselesaikan maka akan mempengaruhi kelangsungan usaha KSPPS BMT An Najah Pekalongan. Oleh karena itu, guna menghindari risiko kerugian dalam memberikan fasilitas pembiayaan, KSPPS BMT An Najah Pekalongan dalam menyalurkan pembiayaan meminta pembebanan jaminan dari nasabahnya, termasuk pada pembiayaan mudharabah.

KSPPS BMT An Najah Pekalongan adalah lembaga keuangan berbadan hukum koperasi yang bergerak di bidang pembiayaan, investasi dan simpanan sesuai dengan pola bagi hasil yang akan disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan. Dalam hal ini, KSPPS BMT An Najah Pekalongan ikut berpartisipasi dalam mewujudkan pengembangan keuangan berbasis syariah. Salah satu kegiatan yang dilakukan KSPPS BMT An Najah Pekalongan adalah membantu anggota dalam penambahan modal usaha guna untuk memperlancar usaha yang dijalankan oleh anggota dengan menggunakan akad mudharabah.

Akad Mudharabah adalah suatu perjanjian kerja sama usaha antara pemilik modal dengan pengusaha, dimana pihak pertama menyediakan seluruh dana yang diperlukan dan pihak kedua sebagai pengelola atas usaha dengan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (*shohibul maal* dan *mudharib*).⁵

Ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) UU Perbankan Syariah menyatakan bahwa penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah mengandung risiko

⁵ Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, dan Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta, Salemba Empat, 2014), hal. 108.

kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga dapat berpengaruh terhadap kesehatan bank tersebut.⁶ Seperti halnya di bank syariah, KSPPS BMT An Najah Pekalongan juga memiliki risiko pembiayaan, yaitu tidak kembalinya pokok pembiayaan dan ujah atau bagi hasil sebagaimana yang telah disepakati pada akad pembiayaan antara KSPPS BMT An Najah Pekalongan dan anggota penerima fasilitas. Bahkan dalam 2 (dua) tahun terakhir ini, beberapa pembiayaan mudharabah di KSPPS BMT An Najah Pekalongan ada yang mengalami macet yang mengakibatkan nasabah tersebut dinyatakan wanprestasi. Terjadinya pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh beberapa faktor, seperti faktor kelemahan dalam menganalisis kemampuan nasabah, faktor kenakalan nasabah, dan faktor keadaan (peraturan pemerintah, risiko bisnis, dan musibah).

KSPPS BMT An Najah Pekalongan dalam menganalisis kemampuan debitur yang mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan yaitu berdasarkan prinsip 5C meliputi *Character* (sifat-sifat calon anggota pembiayaan, seperti kejujuran, perilaku dan ketaatannya), *Capital* (permodalan) yaitu terkait dengan struktur modal termasuk kinerja hasil dari modal itu sendiri, *Capacity* (kemampuan) yang menyangkut kepemimpinan dan kinerjanya dalam perusahaan, *Collateral* (agunan) yaitu kemampuan calon anggota pembiayaan memberikan agunan yang baik secara nilai, baik secara hukum maupun baik secara ekonomi, dan *Condition of economy* (kondisi perkonomian) ini meliputi pada kebijakan pemerintah, politik, sosial, budaya, dan segi lainnya yang dapat

⁶ A.Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), hal. 89.

mempengaruhi kondisi ekonomi itu sendiri.

Proses pencegahan agar tidak terjadinya pembiayaan mudharabah bermasalah yang dilakukan oleh KSPPS BMT An Najah Pekalongan tidak hanya pada saat pemberian pembiayaan saja, tetapi selama pembiayaan itu berlangsung, sehingga seharusnya pembiayaan mudharabah yang diberikan kepada anggota dapat dikembalikan tepat pada waktunya dan tidak akan mengalami wanprestasi. Namun berdasarkan faktanya, KSPPS BMT An Najah Pekalongan selama menjalankan usahanya masih terdapat beberapa pembiayaan mudharabah yang mengalami macet sehingga dinyatakan wanprestasi, yang kemudian dengan terpaksa jaminan hak tanggungan harus dieksekusi untuk mengembalikan atau membayar hutang mudharib.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk menganalisa tentang **“ANALISIS YURIDIS PERBUATAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN MUDHARIB DALAM PEMBIAYAAN MUDHARABAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi kasus di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, rumusan masalah yang akan diteliti dalam tesis ini yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan mudharabah dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wattamwil An Najah Pekalongan?

2. Bagaimana penyelesaian terhadap mudharib yang melakukan wanprestasi dalam pembiayaan mudharabah dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wattamwil An Najah Pekalongan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah tersebut diatas, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisa mengenai pelaksanaan pembiayaan mudharabah dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wattamwil An Najah Pekalongan.
2. Untuk menganalisa tentang penyelesaian terhadap mudharib wanprestasi dalam pembiayaan mudharabah dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wattamwil An Najah Pekalongan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan tercapai dari hasil penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Dapat menerapkan teori-teori yang telah di dapat selama perkuliahan dan mengkorelasikan dengan kejadian-kejadian dilapangan selama penelitian berlangsung.
 - b. Melalui penelitian ini, secara teori diharapkan dapat menemukan solusi terhadap persoalan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam pembiayaan mudharabah dengan jaminan hak tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan pemahaman kepada notaris/PPAT agar dalam menjalankan profesinya, terutama dalam pembuatan Akad Mudharabah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta selalu menerapkan asas kehati-hatian dalam pembuatan akta-akta notariil.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dalam sebuah penelitian sangatlah penting, hal ini bertujuan untuk mencegah kesimpang siuran pengertian serta pemahaman dari pembaca dan juga agar tidak terjadinya kesalahpahaman terhadap masalah yang diteliti, maka peneliti akan memberikan gambaran yang jelas tentang maksud dari judul penelitian.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahwa untuk menggali makna lebih jauh dari aturan hukum tidak cukup penelitian dilakukan dalam ruang lingkup dogmatik hukum, tetapi lebih mendalam lagi memasuki teori hukum. Apabila penelitian dalam ruang lingkup dogmatik hukum, isu hukum mengenai ketentuan hukum yang di dalamnya mengandung pengertian hukum berkaitan dengan fakta hukum yang dihadapi, untuk penelitian pada tataran teori hukum isu hukum harus mengandung konsep hukum.⁷

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka dalam penelitian ini terdapat beberapa konsep, diantaranya adalah pengertian analisis yuridis, pengertian

⁷ Peter Mahmudi Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta, Prenadamedia Group, 2015), hal.112.

wanprestasi, pengertian mudharib, pengertian pembiayaan mudharabah, pengertian jaminan dan pengertian hak tanggungan. Berikut diuraikan lebih jelas lagi terkait konsep yang digunakan, yaitu :

1. Pengertian Analisis Yuridis

Analisis berasal dari kata Yunani Kuno “*analisis*” yang berarti melepaskan. Analisis terbentuk dari dua suku kata yaitu “*ana*” yang berarti kembali dan “*luain*” yang berarti melepas. Sehingga pengertian analisis yaitu suatu usaha dalam mengamati secara detail pada suatu hal atau benda dengan cara menguraikan komponen-komponen pembentuknya atau menyusun komponen tersebut untuk dikaji lebih lanjut.

Menurut Gorys Keraf, analisis adalah sebuah proses untuk memecahkan sesuatu ke dalam bagian-bagian yang saling berkaitan satu sama lainnya. Sedangkan menurut Komarrudin mengatakan bahwa analisis merupakan suatu kegiatan berfikir untuk menguraikan suatu keseluruhan menjadi komponen sehingga dapat mengenal tanda-tanda dari setiap komponen, hubungan satu sama lain dan fungsi masing-masing dalam suatu keseluruhan yang terpadu.

Yuridis merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya. Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.

Berdasarkan pengertian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa analisa yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

2. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁸ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁹

Seorang debitur dikatakan lalai atau wanprestasi, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.¹⁰

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.¹¹

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi

⁸ Salim HS., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal.180.

⁹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta, Rajawali Pers, 2007), hal. 74.

¹⁰ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta, PT. Arga Printing, 2007), hal. 146.

¹¹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta, Rajawali Pers, 2008), hal.12.

perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

3. Pengertian Mudharib

Mudharib adalah salah satu pihak yang ada di dalam pembiayaan mudharabah, dimana didalam pembiayaan mudharabah itu mudharib berperan sebagai pengelola modal yang diberikan oleh shohibul maal agar dimanfaatkan sebaik baiknya terhadap bisnis atau usaha yang mudharib sehingga mudharib dapat melaksanakan kewajibannya terhadap modal yang diberikan oleh shohibul maal dan agar mudharib bisa mendapatkan hak-haknya.

4. Pengertian Pembiayaan Mudharabah

Mudharabah berasal dari kata *dharb*, artinya memukul atau berjalan, yaitu proses seseorang memukulkan kakinya dalam menjalankan usaha.¹² Pembiayaan mudharabah adalah pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah kepada pihak lain untuk suatu usaha yang produktif.¹³

Menurut Ismail, pembiayaan mudharabah merupakan akad pembiayaan antara bank syariah sebagai shahibul maal dan nasabah sebagai mudharib untuk melaksanakan kegiatan usaha, dimana Koperasi syariah memberikan modal sebanyak 100% dan nasabah menjalankan usahanya.¹⁴ Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, penjelasan Bab 1V Pasal 19 ayat (1) huruf c,

¹² Syihabudin Said dan Ma'zumi, *Nilai-Nilai Ekonomi Dalam Perspektif Alquran*, (Jakarta, Hartomo Media Pustaka, 2013), hal. 63.

¹³ Naf'an, *Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah*, (Yogyakarta, Graha Ilmu, 2014), hal. 123.

¹⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta, Kencana, 2011), hal. 168.

pembiayaan mudharabah adalah akad kerja sama suatu usaha antara pihak pertama (milik, *shohibul maal*, atau bank syariah) yang menyediakan seluruh modal, dan pihak kedua (*amil, mudharib*, atau nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh bank syariah, kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian.

Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan mudharabah adalah suatu pembiayaan yang diberikan oleh si pemilik modal kepada si pengelola untuk menjalankan usaha, dimana seluruh dananya dari si pemilik modal, si pengelola yang menjalankan aktivitas usaha dan keuntungannya disepakati bersama.

5. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur kepada kreditornya.

Istilah "*zekerheid*" atau "*cautie*" mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin kalau tagihan itu dapat terpenuhi, disamping itu juga memuat pertanggung jawaban debitur. Sedangkan istilah "*zakerheidsrecht*" digunakan untuk hukum jaminan atau hak jaminan. Namun istilah hukum jaminan ternyata mempunyai makna yang lebih luas

dan umum serta bersifat mengatur dibandingkan dengan hak jaminan seperti halnya hukum kebendaan yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas dan mempunyai sifat mengatur dari pada hak kebendaan.¹⁵

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menetapkan bahwa “segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya”.

Hartono Hadisaputro menyatakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.¹⁶

6. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan yang dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdeini bahwa hak tanggungan memberikan definisi hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan. Ini mengartikan hak tanggungan adalah penguasaan atas hak tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai hak tanggungan yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung, PT. Alumni, 2005), hal. 12.

¹⁶ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid 2*, (Jakarta, Ind-Hil Co, 2008), hal. 6.

hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.¹⁷

Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 butir 1 dinyatakan bahwa :

“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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Hak tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan.¹⁸

7. Pengertian Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah

Dalam kamus besar bahasa Indonesia Koperasi adalah perserikatan yang bertujuan memenuhi keperluan para anggotanya dengan cara menjual barang keperluan sehari-hari dengan harga murah (tidak bermaksud mencari untung).¹⁹

Kata koperasi berasal dari bahasa Inggris yaitu *cooperation* atau bahasa Belanda yaitu *cooperatie*, artinya kerja sama yang terjadi antara

¹⁷ Sutan Remy sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, (Surabaya, Air Langga University Press), hal. 3.

¹⁸ Maria. S.W. Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 67.

¹⁹ Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta, PT. Gramedia, 2008), hal. 732.

beberapa orang untuk mencapai tujuan yang sulit dicapai secara perseorangan. Tujuan yang sama itu adalah kepentingan ekonomi berupa peningkatan kesejahteraan bersama.²⁰

Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, bahwa koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-seorang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.

Simpan menurut kamus besar bahasa Indonesia sama dengan menyimpan yang berarti menaruh sesuatu di tempat yang aman supaya tidak rusak, hilang dan sebagainya. Simpanan adalah sesuatu yang disimpan (uang, barang dan sebagainya).²¹ Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 17 tahun 2012 tentang Perkoperasian, bahwa simpanan adalah sejumlah uang yang disimpan oleh Anggota kepada Koperasi simpan pinjam, dengan memperoleh jasa dari Koperasi Simpan Pinjam sesuai perjanjian.

Pinjam yang berarti meminjam yaitu memakai barang, uang dan sebagainya milik orang lain untuk waktu tertentu, kalau sudah sampai waktunya harus dikembalikan. Pinjaman adalah yang dipinjam atau dipinjamkan (barang, uang dan sebagainya).²² Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 17 tahun 2012 tentang Perkoperasian, pinjaman adalah penyediaan uang oleh koperasi simpan pinjam kepada anggota

²⁰ Farida Hasyim, *Hukum Dagang*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2010), hal. 167.

²¹ Depdiknas, *Op.Cit*, hal. 1308.

²² Depdiknas, *Op.Cit*, hal. 1077.

sebagai peminjam berdasarkan perjanjian, yang mewajibkan peminjaman untuk melunasi dalam jangka waktu tertentu dan membayar jasa.

Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) merupakan entitas keuangan mikro syariah yang unik dan spesifik khas Indonesia. Kiprah KSPPS dalam melaksanakan fungsi dan perannya menjalankan peran ganda yaitu sebagai lembaga bisnis (tamwil) dan disisi yang lain melakukan fungsi sosial yakni menghimpun, mengelola dan menyalurkan dana ZISWAF (Zakat, infak, Shodaqoh, dan wakaf).

KSPPS merupakan lembaga yang terlahir dari BMT, maka sebelum dikeluarkannya dasar hukum untuk KSPPS telah diterbitkan terlebih dahulu dasar hukum untuk BMT. Pendirian BMT di Indonesia diilhami oleh keluarnya kebijakan pemerintah berdasarkan UU No. 7/1992 tentang Perbankan dan PP No. 72 tentang Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Bagi Hasil.

8. Pengertian *Baitul Maal Wattamwil* (BMT)

Baitul Maal Wattamwil (BMT) adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan *bait al-maal wattamwil* yaitu sebagai kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil bawah dalam rangka upaya pengentasan kemiskinan dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonomi.²³

BMT menjalankan dua macam kegiatan bisnis, sebagai kegiatan utama dan kegiatan sosial sebagai kegiatan penunjang. Kegiatan Baitul

²³ Djazuli dan Yadi Janwari, *Lembaga-Lembaga Perekonomian Umat: Sebuah Pengenalan*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 183.

Maal lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non-profit, seperti zakat, infaq dan shodaqoh.²⁴ Sedangkan *Baitul Tamwil* mengutamakan pengembangan kegiatan-kegiatan investasi dan produksi dengan sasaran atau usaha ekonomi yang dalam pelaksanaannya saling mendukung untuk pembangunan usaha-usaha kesejahteraan masyarakat.²⁵ Usaha-usaha tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari BMT sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil dengan berlandaskan syariah.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Pelaksanaan hukum adalah salah satu cara untuk penyelesaian permasalahan yang timbul di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, yang berkaitan dengan masalah hukum antar individu, hukum antar masyarakat ataupun individu dengan masyarakat dan negara. Hukum merupakan alat atau sarana untuk mencapai tujuan non-yuridis dan berkembang karena rangsangan yang dari luar hukum. Tujuan pokok dari hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan untuk melindungi kepentingan masyarakat maupun individu.

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan

²⁴ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah; Deskripsi dan Ilustrasi*, (Yogyakarta, Ekonisia, 2003), hal. 96.

²⁵ Baihaqi Abd. Majid dan Syaifuddin A. Rasyid, *Paradigma Baru Ekonomi Kerakyatan Sistem Syariah: Perjalanan Gagasan dan Gerakan BMT di Indonesia*, (Jakarta, PINBUK, 2000), hal. 182.

kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan.²⁶

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sebab dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :²⁷

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

²⁶ Fence M.Wantu, *Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*, (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2011), hal. 58.

²⁷ *Ibid.*, hal. 59.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

2. Teori Perlindungan Hukum

Awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles dan Zeno. Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak dapat dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.²⁸

Hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan

²⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 53.

kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.²⁹

Hukum adalah karya dari manusia yang berisikan norma-norma dan nilai-nilai yang berisikan petunjuk terhadap tingkah laku manusia. Hukum merupakan pencerminan terhadap kehendak manusia tentang bagaimana masyarakat itu dibina dan kemana harus diarahkan. Sebagai masyarakat tempat dimana hukum itu diciptakan, harus mempunyai ide-ide untuk dapat menerima hukum sebagai sesuatu hal yang penting didalam kehidupan sosial masyarakat. Ide-ide tersebut merupakan sesuatu hal dalam bentuk keadilan terhadap apa yang ada di masyarakat itu sendiri. “Kata “perlindungan” memiliki arti tempat berlindung atau suatu perubahan melindungi. Sedangkan kata “hukum” memiliki arti sebuah sistem yang terpenting (peraturan perundang-undangan) dalam pelaksanaan atas rangkaian kekuasaan kelembagaan”.³⁰

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, perlindungan diartikan: (1) tempat berlindung; (2) perbuatan atau hal dan sebagainya

²⁹ *Ibid.*, hal. 54.

³⁰ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, hal. 521 dan 729.

memperlindungi. Dari kedua definisi tersebut secara kebahasaan terdapat kemiripan makna unsur-unsur dari makna perlindungan, yaitu :

- a. Unsur tindakan melindungi;
- b. Unsur adanya pihak-pihak yang melindungi;
- c. Unsur cara melindungi.

Berdasarkan unsur-unsur di atas, kata perlindungan hukum mengandung makna sebagai suatu tindakan perlindungan atau tindakan melindungi dari pihak-pihak tertentu yang ditujukan untuk pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara-cara tertentu. Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara perlindungan terhadap warga negara dapat dilakukan melalui berbagai bentuk diantaranya perlindungan ekonomi, sosial, politik atau perlindungan hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum berfungsi sebagai instrumen perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia dapat terlindungi, maka hukum harus dapat dilaksanakan dengan seadil-adilnya. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal dan damai, akan tetapi dapat terjadi juga yang namanya pelanggaran hukum.³¹ Pelanggaran hukum ini dapat terjadi ketika subjek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan atau karena melanggar hak-hak subjek hukum lain. Maka, dalam hal ini subjek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapatkan perlindungan hukum.

³¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta, Liberty, 2008), hal. 40-41.

G. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.³² Berikut metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu :

1. Metode Pendekatan

Pendekatan yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.³³ Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis

³² Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. ke-7, (Jakarta, Sinar Grafika, 2016), hal. 18.

³³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia Press, 2005), hal. 51.

dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam pembiayaan mudharabah dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wattamwil An Najah Pekalongan.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data merupakan salah satu komponen yang paling vital dalam penelitian. Sebab kesalahan dalam menggunakan dan memahami serta memilih sumber data, maka data yang diperoleh juga keliru dari yang diharapkan. Oleh karenanya, penulis harus mampu memahami sumber data mana yang harus digunakan dalam penelitiannya itu. Sumber data dibagi menjadi dua macam yaitu:

a. Data Primer

Sumber data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber utama yakni para pihak yang menjadi obyek dari penelitian ini. Data primer dalam penelitian ini adalah data yang dihasilkan melalui wawancara secara langsung dengan informan,³⁴ data primer dalam penelitian ini didapatkan melalui wawancara mendalam, serta menggunakan wawancara tidak terstruktur, agar dalam memperoleh data atau informasi tidak terpaku pada teks wawancara. Pada penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan beberapa informan yang dianggap kompeten dengan permasalahan.

³⁴ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial; Format-Format Kuantitatif dan Kualitatif*, (Surabaya, Airlangga Press, 2001), hal.129.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang berupa bahan tertulis seperti buku teks, peraturan perundang-undangan dan data dari instansi atau lembaga tempat penelitian yang berhubungan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian.³⁵

Penelitian ini menggunakan buku-buku dan undang-undang yang berkaitan dengan masalah teoritis sebagai landasan hukum, khususnya yang berkaitan dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam pembiayaan mudharabah dengan jaminan hak tanggungan dan juga dokumentasi lain yang ditemukan di lapangan. Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari :

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

³⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, hal. 53.

- 5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.
- 6) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- 7) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- 8) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 tahun 1992 tentang Perkoperasian.
- 9) Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah.
- 10) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
- 11) Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah RI Nomor: 16/Per/M.KUKM/IX/2015.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah mencari data-data yang diperlukan dari obyek penelitian yang sebenarnya. Langkah-langkah dalam pengumpulan data adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah untuk tujuan tertentu, mencoba mendapat keterangan atau pendapat secara lisan dengan seorang responden secara langsung. Wawancara yang digunakan adalah semi struktural, yaitu peneliti menanyakan pertanyaan yang telah disusun secara rinci atau sudah terstruktur, kemudian satu-persatu diperdalam dalam mengorek keterangan lebih lanjut dengan tujuan mendapatkan jawaban yang diperoleh bisa meliputi semua variabel, dengan keterangan yang lengkap dan mendalam.³⁶ Yang menjadi responden penggalan data dalam tesis ini adalah :

- 1) Bapak Hariadi Prihatmanto, S.E., selaku Manajer Pembiayaan (*Bisnis Officer*) KSPPS Baitul Maal wa Tamwil An Najah.

b. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu upaya untuk mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan transkrip, buku, surat kabar, majalah, dokumen-dokumen, prasasti, agenda dan sebagainya.³⁷ Dengan metode dokumentasi ini, yang diamati bukan benda hidup, tetapi benda mati

³⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Yogyakarta, PT Rineka Cipta, 1998), hal. 231-232.

³⁷ *Ibid.*, hal. 236.

sebagai pelengkap. Sebagai dokumentasi dalam tesis ini berupa catatan, foto-foto, dan rekaman wawancara.

5. Metode Analisis Data

Analisis data dan/atau bahan hukum diartikan sebagai proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditentukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.³⁸

Data yang diperoleh dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.³⁹ Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode Deduktif adalah suatu metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

H. Sistematika Penelitian

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari 4 (empat) bab, dimana antara bab yang lain saling berkaitan dan merupakan

³⁸ *Ibid.*, hal. 19.

³⁹ Soeryono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta, UI Press, cetakan 3, 1998) hal. 10.

suatu kesatuan yang tidak terpisahkan. Adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, dan Jadwal Penelitian.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini berisi uraian mengenai landasan-landasan teori berdasarkan literatur-literatur dan bahan-bahan hukum yang Penulis gunakan yaitu tentang gambaran umum KSPPS Baitul Maal wa Tamwil An Najah Pekalongan, pembiayaan mudharabah, perbuatan wanprestasi, dan jaminan hak tanggungan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas tentang analisa yuridis terkait perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh mudharib dalam pelaksanaan pembiayaan mudharabah dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wattamwil An Najah Pekalongan, dan penyelesaian terhadap permasalahan mudharib melakukan wanprestasi dalam pembiayaan mudharabah dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan

Pinjam dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wattamwil An Najah
Pekalongan.

BAB IV PENUTUP

Bab ini meguraikan tentang kesimpulan hasil penelitian dan saran
tentang hal-hal yang menurut Penulis perlu dilakukan perbaikan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Pustaka Tentang Perjanjian

A. Pengertian tentang perjanjian

Pengertian perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam Bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan⁴⁰.

Perjanjian merupakan terjemahan dari *oveereenkomst* sedangkan perjanjian merupakan terjemahan dari *toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Menurut pendapat yang banyak dianut (*communis opinio cloctortinz*) perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Hal itu sependapat pula dengan Sudikno, "perjanjian merupakan hubungan hukum antara 1 Sudikno Mertokusumo, 1985, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, hal.97. 20 dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo, 1985, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, hal.97.

menimbulkan suatu akibat hukum⁴¹”.

Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal⁴². R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih⁴³.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih⁴⁴. Dari pendapat-pendapat di atas, maka pada dasarnya perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum dan dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak. Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdara).

B. Subjek dan objek perjanjian

1. Subjek Perjanjian Subjek dari perbuatan hukum adalah subjek hukum. Subjek hukum terdiri dari manusia serta badan hukum. Maka dari pada itu semua manusia dan badan hukum dapat melakukan

⁴¹ Ibid, hal 97-98

⁴² Subekti, 2001, Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT. Intermasa, Jakarta, hal.36.

⁴³ R. Setiawan, 1987, Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya, Bina Cipta, Bandung, hal.49

⁴⁴ Sri Sofwan Masjchoen, op.cit, hal.1

perjanjian, dengan syarat manusia (orang) dan badan hukum tersebut sudah dinyatakan cakap menurut hukum.

a. Subjek Perjanjian berupa Manusia (Orang)

R. Subekti berpendapat yang dikatakan subjek perjanjian adalah⁴⁵:

1) Yang membuat perjanjian (orang) sudah cakap atau sanggup melakukan perbuatan hukum tersebut.

2) Para pihak yang membuat perjanjian harus melaksanakan perjanjian dengan dasar kebebasan menentukan kehendaknya. Artinya dalam membuat perjanjian tidak ada paksaan dari pihak manapun, tidak ada kehilafan, atau penipuan. Karena sepakat diantara keduanya akan mengikat mereka.

b. Badan Hukum

Badan hukum adalah badan-badan perkumpulan dari orang-orang yang diciptakan oleh hukum. Badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) seperti halnya manusia. Karena badan hukum dapat melakukan persetujuan-persetujuan. Persetujuan-persetujuan yang dilakukan oleh badan hukum menggunakan perantara orang sebagai pengurusnya.

Badan hukum dibedakan menjadi dua:

⁴⁵ Subekti R, 1970, Hukum Perjanjian, Jakarta, PT. Pembimbing Masa, hlm. 16.

1) Badan Hukum Publik (Publiek Recht Persoon)

Badan hukum publik adalah badan hukum yang didirikan secara publik dimana tujuan pendiriannya untuk kepentingan publik atau orang banyak. Dengan demikian badan hukum publik merupakan badan hukum negara yang dibentuk oleh yang berkuasa (pemerintah) dengan dasar Undang-Undang yang dijalankan secara fungsional. Contohnya adalah Bank Indonesia dan Perusahaan Negara

2) Badan Hukum Privat (Privat Recht Persoon)

Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau perdata yang mana didirikan untuk kepentingan orang yang ada di dalam badan hukum itu sendiri. Berbeda dengan badan hukum publik yang tidak mencari keuntungan didalamnya, badan hukum privat didirikan karena untuk mencari keuntungan sebuah kelompok, yang bergerak dibidang sosial, pendidikan, ilmu penerahan, dan lain-lain dengan mengacu pada hukum yang sah. Contohnya adalah Perseroan Terbatas, Koperasi, Yayasan, Badan Amal

Akibat dari subjek hukum yang tidak sah maka suatu perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan (voidable).

2. Objek Perjanjian

Objek perjanjian harus dapat ditentukan. Tidak dilihat dari apakah barang itu sudah ada untuk sekarang atau yang akan ada nanti. Sehingga yang dapat menjadi objek perjanjian antara lain:

- a. Barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata)
- b. Barang yang dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata) Tidak menjadi masalah jika untuk sekarang jumlahnya tidak bisa ditentukan, yang jelas dikemudian hari jumlahnya dapat ditentukan.
- c. Barang-barang yang akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata)

Selain itu ada barang yang tidak dapat dijadikan objek perjanjian, antara lain:

- a. Barang diluar perdagangan. Misalnya senjata resmi yang dipakai negara
- b. Barang yang dilarang Undang-Undang. Misalnya narkoba
- c. Warisan yang belum terbuka

Subekti menambahkan terkait objek perjanjian:

- a. Yang telah dijanjikan para pihak harus jelas agar dapat menentukan hak dan kewajiban para pihak.
- b. Yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketentuan umum, kesusilaan.

Jika suatu objek perjanjian tidak sesuai maka perjanjian yang dibuat batal demi hukum (void/noid)

C. Asas dalam perjanjian

Asas secara etimologi adalah dasar (sesuatu yang menjadi tumpukan berfikir untuk berpendapat)⁴⁶. Mahadi memaparkan pengertian asas adalah sesuatu yang dapat dijadikan alas atau dasar, sebagai tumpuan, sebagai tempat untuk menyandarkan, untuk mengembalikan suatu hal, yang hendak dijelaskan⁴⁷.

Didalam perjanjian dikenal banyak asas, antara lain:

1. Asas Konsensualisme

Makna asas ini adalah perjanjian lahir pada saat terjadinya kesepakatan. Maka dari pada itu jika kedua belah pihak telah sepakat, lahirlah perjanjian, walaupun perjanjian yang dibuat belum dilaksanakan pada saat itu juga. Hal ini juga berarti bahwa telah timbulnya hak dan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini memberikan jaminan kebebasan untuk :

- a. Bebas menentukan apakah seseorang membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Bebas menentukan dengan siapa membuat perjanjian

⁴⁶ Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, 1990, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta, Balai Pustaka, hlm. 52.

⁴⁷ Mahdi, 1989, Falsafah Suatu Pengantar, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 199

- c. Bebas menentukan isi perjanjian
- d. Bebas menentukan bentuk perjanjian
- e. Kebebasan lain yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, ketertiban umum

3. Asas Mengikatnya Suatu Kontra (Pacta Sunt Servanda)

Setiap orang yang membuat perjanjian harus memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut berisi janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat kedua belah pihak sebagai mana mengikatnya Undang-Undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai mana Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya .

4. Asas Itikad Baik

Ketentuan asas ini pada Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Walaupun biasanya itikad baik ini dilakukan pada saat praperjanjian, secara umum itikad baik harus selalu ada pada setiap tahapan dari perjanjian.

D. Unsur-unsur perjanjian

Unsur-unsur yang ada di dalam perjanjian antara lain adalah:

1. Unsur Essensialia

J. Satrio menjelaskan bahwa unsur essensialia adalah unsur yang harus ada dalam perjanjian. Jadi tidak mungkin dalam suatu

perjanjian tidak ada unsur ini⁴⁸. Salah satu unsur ini adalah klausula yang halal. Perjanjian yang dibicarakan pada perjanjian ini adalah perjanjian pada umumnya ataupun pada perjanjian bernama dan tidak bernama.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata maka unsur essentialia yang menjadikan adanya perjanjian secara umum adalah:

- a. Sepakat para pihak
- b. Adanya para pihak
- c. Objek perjanjian
- d. Klausula yang halal Pada umumnya, meskipun tidak ada pernyataan tegas, unsur yang terdapat dalam buku ke III KUH Perdata ini sifatnya memaksa (*dwigen recht*), dimana ciri tersebut adalah jika ketentuan itu tidak ada maka perjanjiaanya batal demi hukum.

2. Unsur Naturalia

Unsur ini adalah unsur yang telah diatur dalam Undang-Undang. Jadi jika tidak diatur oleh para pihak maka telah ada yang mengatur yaitu UndangUndang. Unsur naturalia adalah unsur yang selalu dianggap ada dalam kontrak. Contohnya jika dalam sebuah kontrak tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, maka secara otomatis KUH Perdata menjelaskan penjualan harus bertanggungjawab atas hal tersebut.

⁴⁸ Satrio J, 1995, Hukum Perikatan “Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian” Buku 1, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 67.

3. Unsur Accidentalialia

Perjanjian yang ditambah oleh para pihak karena tidak diatur dalam Undang-Undang. Unsur ini akan ada satu mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

Contohnya jika dalam perjanjian jual beli dengan cara angsuran maka saat debitur tidak membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh pihak kreditur.

E. Syarat sahnya perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata syarat sah perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Diri

Maksudnya adalah para pihak yang melakukan perjanjian itu harus sepakat atau setuju, seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang telah dibuatnya⁴⁹. Sepakat ini terbukti dari adanya kehendak dari pihak pertama kepada pihak kedua dengan tegas (*vitdrukkelijk*) atau dengan diam-diam (*stilzwijgend*)⁵⁰.

2. Kecakapan Untuk Membuat Perjanjian

Orang yang membuat perjanjian adalah orang yang cakap menurut hukum, yaitu setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya. Dijelaskan pada KUH Perdata bahwasanya ada orang yang tidak cakap atau tidak biasa membuat

⁴⁹ Subekti, 1990, Hukum Perjanjian, Jakarta, Intermasa, hlm. 35.

⁵⁰ Bachsan Mustofa, Bewa, Ragawino, 1985, Asas-Asas Hukum Perdata dan Hukum Dagang, Bandung, Armico, hlm. 65.

suatu perjanjian yang mana terdapat pada Pasal 1330, yaitu:

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ada di bawah pengampuan
- c. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat persetujuan tertentu

Apabila orang melakukan perjanjian dengan orang yang telah disebutkan pada Pasal 1330 di atas maka perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permohonan orang tersebut atau walinya, hal ini terdapat di Pasal 1331 KUH Perdata. Tapi apabila orang yang tidak cakap tersebut menuntut agar persetujuan dilaksanakan, maka ia wajib melakukan kontra prestasi.

3. Suatu Pokok Persoalan Tertentu

Maksudnya ialah apa yang menjadi objek perjanjian tersebut. Pada umumnya yang menjadi objek dari suatu perjanjian adalah barang atau barang tapi seiring berjalannya waktu perjanjian kerja dijadikan objek perjanjian. Dimana hal ini diatur dalam Pasal 1601 KUH Perdata.

Barang yang dapat dijadikan suatu objek perjanjian adalah barang yang bisa diperdagangkan, hal ini terdapat dalam Pasal 1332 ayat (1), sedangkan Pasal 1333 ayat (2) menentukan tidak menjadi masalah jika barangnya belum tentu jumlahnya, asalkan dikemudian hari jumlahnya dapat ditentukan.

Hal ini diperjelas di Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata, yaitu bahwa barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi objek perjanjian. Jadi ada beberapa barang yang dapat dijadikan objek perjanjian walaupun keberadaannya pada saat ini belum ada yang terbagi menjadi dua, yaitu:

a. Objek Prestasi Yang Akan Datang Mutlak (Absolut Toekomstig)

Barangnya belum ada pada saat perjanjian dibuat.

Misalnya mobil yang masih akan dibuat

b. Objek Prestasi Yang Akan Datang Nisbi (Relative Toekomstig)

Barangnya sudah ada pada saat perjanjian dibuat tapi belum ada dibawah kekuasaan debitur. Misalnya penjual saham yang masih harus dibeli

4. Suatu Sebab Yang Halal

Pada dasarnya orang boleh menentukan sendiri dengan siapa, apa, bagaimana perjanjian dibuat tetapi terdapat batasan yang telah dijelaskan dalam Pasal 1337 KUH Perdata bahwasanya perjanjian tidak boleh sampai melanggar ketentuan Undang-Undang, kesusilaan, serta ketertiban umum.

F. Wanprestasi dalam perjanjian

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu “Wanprestasie” yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah

ditetapkan dalam perjanjian semula. Tidak dipenuhinya kewajiban tersebut kemungkinan bisa disebabkan karena unsur kesengajaan atau kelalaian.

Adapun pengertian wanprestasi secara umum adalah tidak dilaksankannya prestasi oleh debitur karena adanya unsur kesalahan, baik karena kesengajaan maupun karena adanya kelalaian.

Wanprestasi adalah istilah dari bahasa Belanda "wanprestatie" berarti tidak dipenuhi prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Menurut KBBI, pengertian wanprestasi artinya salah satu pihak bersepakat dalam perjanjian memiliki prestasi buruk akibat dari kelalaiannya. Jadi dapat disimpulkan, pengertian wanprestasi adalah tindakan ingkar janji oleh salah satu pihak dalam perjanjian di atas materai sebagai akibat dari kelalaiannya sehingga tidak bisa memenuhi kewajibannya.

Pasal wanprestasi 1234 dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan". Sementara gugatan wanprestasi dapat diajukan sesuai aturan KUHP pasal wanprestasi 1267.

Terdapat pasal pasal wanprestasi lainnya diantaranya:

1. Pasal 1243 BW mengenai kewajiban mengganti kerugian yang diderita oleh salah satu pihak
2. Pasal 1267 BW mengatur pemutusan kontrak perjanjian bersamaan dengan pembayaran ganti kerugian
3. Pasal 1237 ayat (2) BW terkait penerimaan peralihan resiko sejak wanprestasi
4. Pasal 181 ayat (2) HIR tentang penanggungan biaya perkara di pengadilan

Contoh kasus wanprestasi sering kali dijumpai dalam utang-piutang, kerja sama suatu proyek/bisnis, dan sebagainya. Biasanya pada utang-piutang sering dijumpai kasus dimana kreditur tidak sanggup membayar kewajibannya dengan berbagai alasan. Akibatnya merugikan pihak debitur.

Sedangkan contoh kasus wanprestasi dalam kerja sama proyek atau bisnis, misalnya terjadi antara pemodal dan pelaku usaha. Ketika bisnis menghasilkan laba, persentase pembagian profit tidak sesuai perjanjian di awal. Sehingga salah satu pihak dirugikan.

Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Setelah mengetahui pengertian wanprestasi, Anda juga harus memahami bentuk-bentuk wanprestasi yang sering dijumpai dalam masyarakat. Adapun bentuk-bentuk wanprestasi adalah berikut ini.

1. Janji Melakukan Sesuatu, Tapi Tidak Dilaksanakan

Sesuai dengan pengertian wanprestasi adalah penyelewengan akan suatu kesepakatan. Ketika suatu pihak telah berjanji di kesepakatan awal, kemudian praktiknya pihak tersebut tidak melaksanakannya, maka kondisi demikian merupakan bentuk wanprestasi. Kasus seperti ini banyak sekali ditemui dalam masyarakat. Biasanya mereka tidak melakukan ingkar janji karena tidak sanggup memenuhi kewajibannya, berubah pikiran, tidak mau mengambil risiko dan sejenisnya.

2. Melakukan Janji Tapi Terlambat

Bentuk lain dari wanprestasi adalah melakukan janji tapi terlambat dalam memenuhi kesepakatan tersebut. Salah pihak yang berjanji baru melakukan perjanjian di luar batas waktu kesepakatan. Meskipun kewajiban terpenuhi, namun hal ini juga merugikan salah satu pihak atas keterlambatan pemenuhan perjanjian.

3. Melakukan Janji, Tapi Tidak Sesuai Kesepakatan

Bila salah satu pihak melaksanakan kewajibannya tepat waktu tetapi pelaksanaannya tidak sesuai kesepakatan awal. Sehingga kondisi demikian masuk dalam bentuk wanprestasi. Hal tersebut juga bisa merugikan salah satu pihak, pemenuhan kewajiban tidak sesuai porsinya. Dalam hal ini, contoh kasus wanprestasi adalah saat kreditur membayar kewajiban hutangnya tapi besaran nominalnya tidak sesuai dengan jumlah hutangnya. Maka pihak debitur merasa dirugikan karena uang yang dipinjamkan tidak kembali sesuai besaran di awal.

4. Melakukan Sesuatu yang Dilarang dalam Perjanjian

Bentuk lain wanprestasi adalah adanya pelanggaran perjanjian. Ketika salah satu pihak berani melakukan suatu tindakan dilarang dalam perjanjian. Contoh kasus wanprestasi dalam hal ini yaitu pelanggaran perjanjian sewa rumah. Penyewa rumah berani menjadikan rumah tersebut sebagai markas kriminalitas. Hal tersebut telah dilarang oleh pemilik rumah dan tertuang dalam kesepakatan.

Unsur Unsur Wanprestasi

Terdapat unsur unsur wanprestasi yang patut Anda ketahui dalam melakukan perjanjian. Selengkapnya unsur unsur wanprestasi dijelaskan di bawah ini.

1. Terdapat Perjanjian di Atas Materai Oleh Para Pihak

Pertama, unsur unsur wanprestasi adalah adanya perjanjian di atas materai oleh para pihak. Suatu kesepakatan di atas hitam dan putih disertai materai memberikan kekuatan hukum tersendiri bagi seluruh pihak perjanjian. Apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran atau tindakan di luar perjanjian di atas materai, maka hal tersebut masuk dalam kategori wanprestasi.

2. Ada Pihak Melakukan Pelanggaran Kesepakatan

Timbulnya wanprestasi adalah saat terdapat pihak yang melanggar kesepakatan. Kondisi demikian merupakan unsur unsur wanprestasi. Karena ada pihak dirugikan atas perbuatan pelanggaran tersebut

3. Sudah Dinyatakan Bersalah Tapi Tetap Melanggar Perjanjian

Terakhir, unsur unsur wanprestasi adalah salah satu pihak perjanjian sudah dinyatakan bersalah karena suatu tindakan pelanggaran. Meskipun demikian, pihak tersebut masih melanggar kesepakatan dan tidak jera atas kesalahan yang telah dituduhkan.

Suatu perjanjian yang sah secara yuridis adalah merupakan perikatan dan hal ini berarti bahwa kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian itu bila tidak dipenuhi dapat dipaksakan pelaksanaannya.

Bila terdapat pihak yang berkewajiban (debitur) yang tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi), maka pihak yang berhak (kreditur) dapat menuntut melalui pengadilan agar debitur memenuhi kewajibannya atau mengganti biaya, rugi dan bunga (Pasal 1236 dan Pasal 1242 KUHPerdara)⁵¹

Menurut Subekti wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 macam:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

⁵¹ Hardijah Rusli, 1996, *Hukum Perjanjian dan Common Law*, Jakarta Pustaka Sinar Harapan, hlm 131.

Akibat hukum bagi debitur yang telah dilakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi yaitu⁵²:

1. Debitur harus membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur
2. Dalam perjanjian timbal balik, wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim
3. Resiko beralih kepada debitur sejak saat terjadi wanprestasi
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim.

Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara

5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian
6. Dalam menentukan besarnya kerugian harus diperhatikan :
7. Obyektifitas, yaitu harus diteliti berapa kiranya jumlah kerugian seorang kreditur pada umumnya dalam keadaan yang sama seperti keadaan kreditur yang bersangkutan⁵³.
8. Keuntungan yang diperoleh kreditur disebabkan terjadinya ingkar janji dari debitur, misalnya : karena penyerahan barang tidak dilaksanakan maka pembeli tidak perlu mengeluarkan biaya untuk mengambil dan menyimpan barang

⁵² Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Op.Cit, hlm 24.

⁵³ Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Op.Cit, hlm 23.

G. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian merupakan selesai atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dengan debitur tentang sesuatu hal. Pihak kreditur adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi, dalam hal ini disebut Bank, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi, dalam hal ini disebut nasabah peminjam. Setiap kontrak yang akan diakhiri oleh salah satu pihak maka ia harus memberitahukannya kepada pihak lainnya⁵⁴.

Dalam Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat di dalam bab ini (bab kedua) dan bab yang lalu (bab kesatu). Ini berarti perjanjian kredit yang merupakan perjanjian yang tidak dikenal di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga harus tunduk pada ketentuan-ketentuan umum yang termuat di dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Karenanya Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur cara hapusnya perikatan dapat diberlakukan pula pada perjanjian kredit bank⁵⁵ Cara berakhirnya atau hapusnya perikatan

⁵⁴ Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Op.Cit, hlm 23.

⁵⁵ Rachmadi Usman, Op. cit, h. 278.

sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut antara lain⁵⁶:

1. Pembayaran
2. Penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan (konsignasi)
3. Pembaharuan utang (novasi)
4. Perjumpaan utang atau kompensasi
5. Percampuran utang (konfusio)
6. Pembebasan utang
7. Musnahnya barang yang terutang.
8. Kebatalan atau pembatalan.
9. Berlakunya suatu syarat batal.
10. Lewatnya waktu (daluwarsa).

Disamping itu masih ada beberapa hal yang dapat membuat suatu perjanjian itu berakhir, misalnya⁵⁷:

1. Berakhirnya suatu ketetapan waktu (termijn) dalam suatu perjanjian, atau
2. Meninggalnya salah satu pihak dalam beberapa macam perjanjian seperti meninggalnya seorang persero dalam suatu perjanjian firma.

⁵⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumi, Bandung, 1994, h. 29.

⁵⁷ R. Soebekti, *Jaminan-Jaminan Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, h. 64.

3. Dan pada umumnya dalam perjanjian-perjanjian dimana prestasi hanya dapat dilaksanakan oleh debitur sendiri dan tidak oleh orang lain.

Selain itu, dalam praktik dikenal pula cara berakhirnya kontrak⁵⁸, yaitu:

1. Jangka waktunya berakhir;
2. Dilaksanakan objek perjanjian;
3. Kesepakatan kedua belah pihak;
4. Pemutusan kontrak secara sepihak oleh salah satu pihak;
5. Adanya putusan pengadilan.

Dari sepuluh cara yang disebutkan diatas tadi yaitu pada Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, umumnya perjanjian kredit bank harus hapus atau berakhir karena hal-hal di bawah ini:

1. Pembayaran

Pembayaran (lunas) ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitur, baik pembayaran utang pokok, bunga, denda maupun biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar lunas oleh debitur.

Pembayaran lunas ini, baik karena jatuh tempo kreditnya atau karena diharuskannya debitur melunasi kreditnya secara seketika dan sekaligus (opelbaarheid clause).

2. Subrogasi (subrogatie)

⁵⁸ Salim H.S., Op. cit, h. 165.

Pasal 1382 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan kemungkinan pembayaran (pelunasan) utang dilakukan oleh pihak ketiga kepada pihak berpiutang (kreditur), sehingga terjadi penggantian kedudukan atau hak-hak kreditur oleh pihak ketiga. Inilah yang dinamakan dengan subrogasi. Jadi subrogasi ini terjadi karena adanya penggantian kedudukan atau hak-hak kreditur lama oleh kreditur baru dengan mengadakan pembayaran. Dengan adanya subrogasi, maka segala kedudukan atau hak-hak yang dimiliki oleh kreditur lama beralih kepada pihak ketiga.

Berdasarkan Pasal 1400 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terjadinya subrogasi bisa karena perjanjian atau demi undang-undang. Subrogasi berdasarkan perjanjian dan subrogasi demi undang-undang, diatur lebih lanjut dalam Pasal 1401 dan Pasal 1402 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Pembaruan hutang (novasi)

Pembaruan utang terjadi dengan jalan mengganti utang lama dengan utang baru, debitur lama dengan debitur baru, dan kreditur lama dengan kreditur baru. Dalam hal ini, bila utang lama diganti dengan utang baru terjadilah penggantian objek perjanjian yang disebut “novasi objektif”. Disini utang lama lenyap. Dalam hal terjadi penggantian orangnya (subjeknya), maka jika diganti debiturnya, pembaruan ini disebut “novasi

subjektif pasif”. Jika yang diganti itu krediturnya, pembaruan ini disebut “novasi subjektif aktif”. Dalam hal ini, utang lama lenyap.

Pada umumnya pembaruan utang yang terjadi dalam dunia perbankan adalah dengan mengganti atau memperbarui perjanjian kredit bank yang ada. Dalam hal ini yang diganti adalah perjanjian kredit banknya dengan perjanjian kredit bank yang baru. Dengan terjadinya penggantian atau pembaruan perjanjian kredit, otomatis perjanjian kredit bank yang lama berakhir atau tidak berlaku lagi.

Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan tiga cara untuk melaksanakan novasi, yaitu:

- a. Dengan membuat suatu perikatan utang baru yang menggantikan perikatan utang lama yang dihapuskan karenanya.
- b. Dengan cara *expromissie*, yakni mengganti debitur lama dengan debitur baru.
- c. Mengganti debitur lama dengan debitur baru sebagai akibat suatu perjanjian baru yang diadakan.

4. Perjumpaan utang (kompensasi)

Kompensasi adalah perjumpaan dua utang, yang berupa benda-benda yang ditentukan menurut jenis (*generieke ziken*), yang dipunyai oleh dua orang atau pihak secara timbal balik,

dimana masing-masing pihak berkedudukan baik sebagai kreditur maupun debitur terhadap orang lain, sampai jumlah terkecil yang ada diantara kedua utang tersebut.

Dasar kompensasi ini disebutkan dalam Pasal 1425 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Dikatakan jika dua orang saling berhutang satu pada yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan utang-piutang, dengan mana utang-piutang antara kedua orang tersebut dihapuskan. Kondisi demikian ini dijadikan oleh bank dengan cara mengkompensasikan barang jaminan debitur dengan utangnya kepada bank, sebesar jumlah jaminan tersebut yang diambil alih tersebut.⁵⁹

Dari sejumlah cara berakhirnya perjanjian kredit yang telah penulis uraikan diatas, dalam prakteknya hanya dijumpai cara berakhirnya perjanjian kredit dengan pembayaran. Karena apabila debitur tidak memenuhi kewajiban melakukan pembayaran ini, biasanya agunan/jaminan dalam perjanjian kredit akan dijual untuk memenuhi pembayaran hutangnya debitur.

2. Tinjauan Pustaka tentang Pembiayaan Mudharabah

A. Pengertian tentang pembiayaan mudharabah

Istilah “mudharabah” merupakan istilah yang paling banyak

⁵⁹ Rachmadi Usman, Op. cit, h. 279-280.

digunakan oleh bank-bank Islam. Prinsip ini juga dikenal sebagai “qiradh” atau “muqaradah”⁶⁰. Mudharabah berasal dari kata dharb, artinya memukul atau berjalan. Pengertian memukul atau berjalan ini lebih tepatnya adalah proses seseorang memukulkan kakinya dalam menjalankan usaha.

Secara teknis, al-mudharabah adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (shahibul maal) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara mudharabah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian si pengelola,. Seandainya kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian si pengelola, maka si pengelola harus bertanggungjawab atas kerugian tersebut⁶¹.

Mudharabah ini hukumnya boleh dengan mengambil dasar : “ Dan yang lain lagi, mereka berpergian dimuka bumi mencari karunia Allah SWT”. (Al Muzammil-20). Dalam ayat tersebut terdapat kata yadribun yang asal katanya sama dengan mudharabah, yakni dharaba yang berarti mencari pekerjaan atau menjalankan usaha.

Dalam hadits dari Shalih bin Shuhaib, r.a. bahwa rasulullah SAW bersabda, “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan, yaitu : jual

⁶⁰ Wiroso, Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah, (Jakarta : PT Grasindo, 2005), hal 33

⁶¹ Muhammad Syafi’I Antonio, Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum, (Jakarta : Tazkia Institute, 1999), hal 135

beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), serta mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga dan bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majjah).⁶²

Imam Saraksi, salah seorang pakar perundangan Islam yang dikenal dalam kitabnya “al Mabsut” telah memberikan definisi mudharabah dan keterangan sebagai berikut. “Perkataan mudharabah adalah diambil daripada perkataan “darb (usaha) diatas bumi”. Dinamakan demikian karena mudharib (pengguna modal orang lain) berhak untuk bekerjasama bagi hasil atas jerih payah dan usahanya. Selain mendapatkan keuntungan ia juga berhak untuk mempergunakan modal dan menentukan tujuannya sendiri. Orang-orang madinah memanggil kontrak jenis ini sebagai “muqaradah” dimana perkataan ini diambil dari perkataan “qard” berarti “menyerahkan” Dalam hal ini pemilik modal akan menyerahkan hak atas modalnya kepada amil (pengguna modal).

Mudharabah disebut juga qiradh yang berarti “memutuskan”. Dalam hal ini, si pemilik uang itu telah memutuskan untuk menyerahkan sebilangan uangnya untuk diperdagangkannya berupa barang-barang dan memutuskan sekalian sebagian dari keuntungannya bagi pihak kedua orang yang berakad qiradh ini⁶³.

Menurut istilah, mudharabah atau qiradh dikemukakan oleh para

⁶² Muhammad Ridwan, Konstruksi Bank Syariah Indonesia, (Yogyakarta : Pustaka SM, 2007), hal 41-42

⁶³ Wiroso, Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah, (Jakarta : PT Grasindo, 2005), hal 33

ulama sebagai berikut :

1. Menurut para fuqaha, mudharabah ialah akad antara dua pihak (orang) saling menanggung, salah satu pihak menyerahkan hartanya kepada pihak lain untuk diperdagangkan dengan bagian yang telah ditentukan dari keuntungan, seperti setengah atau sepertiga dengan syarat-syarat yang telah ditentukan.
2. Menurut Hanafiyah, mudharabah adalah memandang tujuan dua pihak yang berakad yang berserikat dalam keuntungan (laba), karena harta diserahkan kepada yang lain dan yang lain punya jasa mengelola harta itu. Maka mudharabah ialah : “Akad syirkah dalam laba, satu pihak pemilik harta dan pihak lain pemilik jasa”
3. Malikiyah berpendapat bahwa mudharabah ialah : “Akad perwakilan, dimana pemilik harta mengeluarkan hartanya kepada yang lain untuk diperdagangkan dengan pembayaran yang ditentukan (mas dan perak)”
4. Imam Hanabilah berpendapat bahwa mudharabah ialah : “Ibarat pemilik harta menyerahkan hartanya dengan ukuran tertentu kepada orang yang berdagang dengan bagian dari keuntungan yang diketahui”
5. Ulama Syafi’iyah berpendapat bahwa mudharabah ialah : “Akad yang menentukan seseorang menyerahkan hartanya kepada yang lain untuk ditijarakan”

Setelah diketahui beberapa pengertian yang dijelaskan oleh para ulama diatas, dapat dipahami bahwa mudharabah atau qiradh ialah akad antara pemilik modal (harta) dengan pengelola modal tersebut, dengan syarat bahwa keuntungan diperoleh dua belah pihak sesuai jumlah kesepakatan⁶⁴.

Dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah, dijelaskan karakteristik mudharabah (PSAK 59, Akuntansi Perbankan Syariah) adalah sebagai berikut :

1. Mudharabah adalah akad kerjasama usaha antara shahibul maal (pemilik dana) dan mudharib (pengelola dana) dengan nisbah bagi hasil menurut kesepakatan di muka.
2. Jika usaha mengalami kerugian maka seluruh kerugian ditanggung oleh pemilik dana, kecuali jika ditemukan adanya kelalaian atau kesalahan oleh pengelola dana (mudharib) seperti penyelewengan, kecurangan, dan penyalahgunaan dana.
3. Mudharabah terdiri dari dua jenis yaitu mudharabah muthlaqoh(investasi tidak terikat) dan mudharabah muqayyadah(investasi terikat).
4. Mudharabah muthlaqoh adalah mudharabah dimana pemilik dana memberikan kebebasan kepada pengelola dana(mudharib) dalam pengelolaan investasinya.

⁶⁴ Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hal 136-138

5. Mudharabah muqayyadah adalah mudharabah dimana pemilik dana memberikan batasan kepada pengelola dan(mudharib) mengenai tempat, cara, dan obyek investasi. Sebagai contoh, pengelola dana (mudharib) dapat diperintahkan, yakni :

- a. Tidak mencampurkan dana pemilik dana dengan dana lainnya
- b. Tidak menginvestasikan dananya pada transaksi penjualan cicilan, tanpa penjamin, atau tanpa jaminan
- c. Mengharuskan pengelola dana(mudharib) untuk melakukan investasi sendiri tanpa melalui pihak ketiga

6. Bank dapat bertindak baik sebagai pemilik dana maupun pengelola dana(mudharib). Apabila bank bertindak sebagai pemilik dana yang disalurkan disebut pembiayaan mudharabah. Apabila bank sebagai pengelola dana(mudharib) maka dana yang diterima adalah sebagai berikut.:

- a. Dalam mudharabah muqayyadah disajikan dalam laporan perubahan investasi terikat sebagai investasi terikat dari nasabah.
- b. Dalam mudharabah muthlaqah disajikan dalam neraca sebagai investasi tidak terikat.

B. Rukun Mudharabah

Rukun Mudharabah dari segi teori akad adalah : 1) shighat (pernyataan yang berupa penawaran untuk melakukan mudharabah (ijab) dan pernyataan penerimaannya (qabul); 2) dua pihak yang berakad

(shahib al-mal, investor) dan mudharib (pelaku usaha); 3) obyek akad (ma`qud, yaitu modal usaha, ra`s al-mal) dan 4) akibat hukum (maudhu al-aqd, yaitu tujuan utama kontrak dilakukan).

Suatu akad mudharabah dipandang sah secara hukum apabila syarat-syarat masing-masing rukun akad telah terpenuhi, yaitu :

1. Syarat-syarat ijab-qabul adalah : 1) ijab dan qabul harus secara jelas menunjukkan maksud kedua belah pihak; 2) antara ijab dan qabul harus muttashil (bersambung) dan dilakukan dalam satu majelis akad, yaitu suatu kondisi dimana kedua belah pihak yang berakad terfokus perhatiannya untuk melakukan kontrak (tidak lagi dipahami secara harfiah, yaitu pertemuan secara fisik);
2. Pelaku kontrak („aqid) disyaratkan harus mukallaf, yaitu dewasa, berakal sehat, dan cakap hukum baik untuk menanggung beban maupun untuk menunaikan kewajiban (ahliyyat al-wujub wa al-ada`);
3. Objek akad (ma`qud) harus memenuhi empat syarat : 1) obyek akad harus sudah ada secara konkret ketika kontrak dilangsungkan, kecuali akad yang mengandung unsur al-dzimmah (tanggung jawab) seperti akad jual-beli salam dan istishna`; 2) obyek akad harus merupakan sesuatu yang menurut hukum islam sah dijadikan obyek kontrak, yaitu harta yang dimiliki serta halal dimanfaatkan; 3) obyek akad harus dapat diserahkan (altaslim); dan 4) obyek akad harus jelas

(tertentu dan/atau ditentukan) dan diketahui oleh pihak-pihak yang berakad;

4. Akibat hukum / tujuan utama akad (maudhu⁶⁵ al-aqd); dalam kitab fikih dijelaskan bahwa yang menentukan akibat hukum kontrak adalah Allah dan Rasul Saw. Akibat hukum suatu kontrak hanya diketahui melalui syariah dan harus sejalan dengan syariah. Oleh karena itu, semua bentuk kontrak yang tujuannya bertentangan dengan syariah, tidak sah dan karenanya tidak menimbulkan akibat hukum. Jual beli benda haram antara lain minuman keras tidak menyebabkan perpindahan kepemilikan minuman keras tersebut⁶⁵.

3. Tinjauan Pustaka Tentang Jaminan

A. Pengertian tentang jaminan

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur⁶⁶. Jaminan adalah aset pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan.

⁶⁵ Jaih Mubarak, Hukum Ekonomi Syariah Akad Mudharabah, (Bandung : Fokusmedia, 2013), hal 38-39

⁶⁶ Gatot Supramono, Perbankan dan Masalah Kredit, h 75

Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh nasabah tidak selalu menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar pada saat itu). Dengan kata lain, nasabah kadangkadang menaksir barang-barang yang digunakannya di atas harga yang sesungguhnya.

Penilaian yang terlalu tinggi bisa berakibat lembaga keuangan berada pada posisi yang lemah, jika likuiditas/penjualan barang agunan tidak dapat dihindarkan, keadaan tersebut dapat membawa lembaga keuangan kepada kerugian karena hasil penjualan agunan biasanya akan lebih rendah dari pada harga semula maupun harga pasar pada saat agunan akan dijual sehingga tidak dapat menutupi kewajiban nasabah lembaga keuangan⁶⁷.

B. Jenis-jenis jaminan

Hukum perdata melakukan penggolongan atas jaminan berdasarkan sifat atau bentuknya, dalam hal menurut pada sifatnya jaminan dibedakan jadi sebagai berikut :

1. Jaminan Umum

Jaminan umum dibahas pada Pasal 1131 BW yang menyatakan jika “segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur baik yang sudah ada maupun yang akan

⁶⁷ Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, (Jakarta:Raja Grafindo persada, 2008), h. 666-667

ada menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan debitur”, dari aturan itu maka dapat diartikan jika setiap perjanjian yang telah disusun dan pada selanjutnya melahirkan suatu hutang atau suatu prestasi maka pembayarannya akan dijamin dengan semua harta benda milik debitur, baik harta yang sudah ada ataupun harta yang baru akan ada di kemudian hari⁶⁸.

Dalam jaminan umum memposisikan kreditur yang mempunyai piutang dan dijamin menggunakan jaminan umum bakal memperoleh pembayaran lunas secara adil bersama dengan para kreditur lain yang sederajat.

2. Jaminan Khusus

Dalam jaminan khusus kreditur mempunyai hak khusus, yang bisa dikarenakan oleh Undang-Undang ataupun dikarenakan pihakpihak yang dengan sengaja membuat perjanjian atasnya.

Selanjutnya dalam hal jaminan didasarkan pada bentuk nya di bagi jadi 2 jenis :

1. Jaminan perseorangan

Jaminan perseorangan mempunyai suatu karakteristik jika disana terdapat pihak yang menanggung serta pihak yang ditanggung utang-utang prestasinya;

2. Jaminan kebendaan

⁶⁸ D.Y Witanto, 2015, Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen, Bandung: Mandar Maju, hlm.58.

Perjanjian jaminan kebendan, selalu mensyaratkan adanya suatu barang tertentu yang dapat dalam bentuk benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang menjadi jaminan atas pembayaran utang debitur.

C. Fungsi adanya jaminan

Jaminan memiliki harus ada dalam setiap perjanjian, adanya jaminan memiliki fungsi sebagai berikut:

1. Memberikan jaminan supaya debitur membiayai usahanya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya semakin kecil;
2. Mendorong debitur agar melaksanakan prestasinya, terkhusus tentang dengan membaya hutang kembali sesuai pada syarat-syarat yang sudah disepakati agar debitur serta pihak ke-3 yang turut menjamin tak kehilangan hartanya yang telah menjadi jaminan ke bank;
3. Lembaga keuangan akan mendapatkan kepastian hukum mengenai kreditnya, yang bakal tetap dibayar dengan cara dilakukannya eksekusi atas suatu yang telah dijaminan;
4. Memberi hak & kekuasaan pada lembaga keuangan agar piutangnya dibayar dengan beraasal dari angunan jika debitur tidak membayar⁶⁹.

⁶⁹ Rachmadi Usman, Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia , Cet. 2, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 286.

4. Tinjauan Pustaka Tentang Hak Tanggungan

A. Pengertian tentang hak tanggungan

Setelah menunggu selama 34 tahun sejak Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) yang menjanjikan akan adanya Undang – Undang Tentang Hak Tanggungan, maka pada tanggal 9 April 1996 telah disahkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda – Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, yang telah lama ditunggu – tunggu oleh masyarakat⁷⁰.

Pengertian hak tanggungan yang di kemukakan oleh St. Remy Shahdeini bahwa Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya di sebut Hak Tanggungan. Ini mengartikan hak tanggungan adalah Penguasaan atas Hak Tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya⁷¹.

Menurut Undang - Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 butir 1 dinyatakan bahwa :

⁷⁰ Sjahdeini Rehmi, Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan),(Bandung: Alumni, 1999), hlm. 1.

⁷¹ Sutan Remy sjahdeini, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan, Air Langga University Press, hal 3.

“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 kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain”

Pengertian hak tanggungan yang di kemukakan oleh St. Remy Shahdeini, bahwa Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan. Ini mengartikan Hak Tanggungan adalah Penguasaan atas Hak Tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan tanggal 9 April 1996, terhadap tanah-tanah yang akan dijadikan jaminan kredit setelah tanggal 9 April

1996 tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan⁷². Oleh karenanya kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya⁷³.

Dari definisi tentang Hak Tanggungan di atas dapat di simpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang didahulukan/diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur - kreditur yang lain.

Dilihat dari penjabaran Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, unsur – unsur pokok yaitu :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang
2. Obyek Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat pula di bebankan berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan – kedudukan yang diutamakan oleh kreditur lain.

⁷² Sutedi, Adrian, Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah.(Jakarta :BP. Cipta Jaya, 2006), Hal. 9.

⁷³ Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan, (Jakarta :Prenada Media, 2005), Hal. 16.

Sebagai bagian dari Hak Jaminan, Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya (*droit de preference*), Hak Tanggungan mempunyai beberapa ciri – ciri pokok, yaitu:

1. Memberikan kedudukan diutamakan (*preferensi*) kepada kreditur – kreditur nya.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun berada.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas.
4. Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya⁷⁴.

Dengan lahirnya Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan Hipotek dalam KUHPerdara.

B. Subjek dan objek hak tanggungan

1. Subjek hak tanggungan

Mengenai subyek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang – Undang Hak Tanggungan, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subyek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan

⁷⁴ Maria SW Soemardjono, Hak Tanggungan dan Fidusia, (Bandung :Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 2

pemegang. Pemberi Hak Tanggungan dapat berupa perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan dapat berupa perorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Kebiasaan dalam praktek pemberi Hak Tanggungan disebut sebagai Debitur sebagai orang yang berutang, sedangkan pemegang Hak Tanggungan disebut sebagai Kreditur yaitu orang atau Badan Hukum dan berkedudukan sebagai berpiutang.

2. Objek Hak Tanggungan

Berdasarkan Undang - Undang Hak Tanggungan, obyek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak - hak atas tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam pasal 4 Undang - Undang Hak Tanggungan tersebut di jelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindah tangankan.
- e. Hak - Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik

pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembebanan harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

C. Proses pembebanan hak tanggungan

Berdasarkan penjelasan umum angka 7 Undang – Undang Hak Tanggungan (Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996) proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT,

meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Pasal 10 Undang – Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak

Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Di dalam pasal 11 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Menurut pasal 13 Undang – Undang Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak

Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Di dalam pasal 14 Undang – Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa sebagai tanda bukti telah adanya hak tanggungan, kepada pemegang hak tanggungan akan diberikan Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena Sertipikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan, maka sertifikat tersebut membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pembiayaan Mudharabah dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wattamwil An Najah Pekalongan

Lembaga keuangan mikro (LKM) di Indonesia saat ini berkembang pesat dan mempunyai peran penting dalam meningkatkan perekonomian masyarakat. Pesatnya perkembangan LKM ini karena hampir 51,2 juta unit atau 99,9% pelaku usaha dalam perekonomian Indonesia didominasi oleh unit usaha mikro dan kecil LKM bisa dikatakan sebagai salah satu pilar penting dalam proses intermediasi keuangan yang dibutuhkan oleh masyarakat kecil dan menengah guna untuk konsumsi maupun produksi serta juga menyimpan hasil usaha mereka.

Di Indonesia, LKM diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro. Menurut Pasal 1 (1) Undang-undang No. 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro, yang dimaksud dengan LKM adalah: “Lembaga keuangan yang khusus didirikan untuk memberikan jasa pengembangan usaha dan pemberdayaan masyarakat, baik melalui pinjaman atau pembiayaan dalam usaha skala mikro kepada anggota dan masyarakat, pengelolaan simpanan, maupun pemberian jasa konsultasi pengembangan usaha yang tidak semata-mata mencari keuntungan.

Berdasarkan definisi di atas dapat dipahami bahwa LKM

merupakan lembaga keuangan yang berfungsi sebagai lembaga intermediary yang bertujuan tidak hanya semata-mata mencari keuntungan (profit motive) saja, tetapi mempunyai tujuan lain yakni tujuan sosial (social motive) yang kegiatannya lebih bersifat community development.

Selain menjalankan aktivitas secara konvensional, LKM juga bisa beroperasi berdasarkan prinsip syariah. Khusus untuk lembaga keuangan mikro syariah (LKMS), kegiatan yang dilakukannya dalam bentuk pembiayaan, bukan simpanan. Pembiayaan di sini diartikan sebagai penyediaan dana kepada masyarakat yang harus dikembalikan sesuai dengan yang diperjanjikan menurut prinsip syariah (lihat Pasal 1 (4) UU-LKM). LKMS dalam menjalankan usahanya harus merujuk kepada fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Di samping itu, LKMS juga wajib membentuk Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertugas memberi nasihat dan saran kepada direksi atau pengurus, dan mengawasi kegiatan LKM sesuai dengan prinsip syariah (lihat Pasal 12 & 13 UU-LKM).

LKM sebelum beroperasi harus mendapat izin terlebih dahulu dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) (lihat Pasal 9 UU-LKM). Bentuk badan hukumnya bisa berbentuk koperasi dan Perseroan terbatas (lihat Pasal 5 UU-LKM). Kegiatan usaha LKM bisa meliputi jasa pengembangan usaha dan pemberdayaan masyarakat, baik melalui pinjaman atau pembiayaan usaha skala mikro kepada anggota dan masyarakat, pengelolaan simpanan, maupun pemberian jasa konsultasi pengembangan usaha (lihat Pasal 11 UU-LKM). LKM yang akan beroperasi harus mengajukan

permohonan untuk mendapat izin usaha dari OJK semenjak diberlakukannya UU-LKM pada tanggal 8 Januari 2015. Adapun bagi LKM yang selama ini telah beroperasi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro wajib memperoleh izin usaha dengan pengukuhan sebagai LKM oleh OJK selambat-lambatnya 8 Januari 2016 (lihat Pasal 29 ayat 1 POJK nomor 12/POJK.05/2014 tentang Perizinan Usaha dan Kelembagaan Lembaga Keuangan Mikro). Saat ini, berdasarkan data OJK per 31 Januari 2017, terdapat 138 Lembaga Keuangan Mikro yang telah terdapat di OJK.

LKMS dalam menjalankan usahanya berada dalam satu wilayah desa/kelurahan, kecamatan, atau kabupaten/kota. Jika LKMS melakukan kegiatan usaha melebihi 1 (satu) wilayah kabupaten/kota maka ia wajib merubah bentuknya menjadi bank (lihat Pasal 16 & 27 UU-LKM). Dalam hal pembinaan, pengaturan, dan pengawasan LKM, baik yang berbadan hukum koperasi dan perseroan terbatas, dilakukan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Terkait dengan pembinaan terhadap LKM berbadan hukum koperasi, OJK akan melakukan koordinasi dengan kementerian yang menyelenggarakan urusan koperasi.

Sebelum lahirnya Undang-undang No. 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro, LKMS di Indonesia dikenal dengan nama Baitul Mal wa Tamwil (BMT) atau Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS). Lembaga tersebut di atas pada umumnya berbadan hukum koperasi. Berdasarkan Undang-undang No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian yang secara spesifik diatur dalam Peraturan

Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 16/Per/M.KUM/IX/2015 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Koperasi, perihal perizinan, pendirian, pengawasan dan pembinaan badan koperasi jenis KSPSS harus dilakukan oleh Pemerintah. Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa BMT/KSPSS merupakan lembaga keuangan mikro yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah yang berbadan hukum koperasi di bawah pengawasan kementerian koperasi dan usaha kecil dan menengah.

BMT mempunyai peran penting dalam perekonomian nasional. BMT tumbuh dan berkembang dengan pesat, sehingga keberadaannya berkontribusi dalam meningkatkan usaha masyarakat kecil dan menengah. Beberapa fungsi yang dijalankan BMT selain menghimpun dana juga berfungsi menyalurkan dana disertai imbalan jasa dana yang dihimpun/disalurkan dan memiliki fungsi sosial sebagai baitul maal. Sampai saat ini tidak ada data yang jelas tentang jumlah BMT dan sebarannya. Meski demikian, BMT link memperkirakan jumlah BMT tahun 2006 sebesar 3.200 dengan jumlah nasabah sebanyak 3 juta orang, kemudian sampai akhir tahun 2010 tumbuh menjadi sekitar 5.200 BMT untuk melayani nasabah 10 juta orang. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Kholim, terdapat tiga wilayah yang memiliki jumlah BMT yang terbesar di Indonesia, yaitu di wilayah Jawa Barat dengan 637 BMT (433 BMT yang melaporkan ke PINBUK), Jawa Timur dengan 600 BMT (519 BMT yang melaporkan ke PINBUK) dan Jawa Tengah menduduki urutan ketiga dengan 513 BMT (447 BMT

yang melaporkan kegiatannya.

BMT atau KSPPS sering disebut juga dengan Balai Usaha Mandiri Terpadu adalah LKM berbadan hukum koperasi yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan tujuan menyediakan permodalan bagi masyarakat usaha mikro dan dan kecil. Saat ini berdasarkan data yang dimiliki oleh Kementerian Koperasi dan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM), sampai dengan akhir tahun 2011, secara umum ada sekitar 187.598 unit koperasi, yang mana sebanyak 71.365 unit merupakan koperasi simpan-pinjam, dan kurang lebih 5.500 unit (7,7%) diantaranya adalah BMT.

Dengan diberlakukannya Undang-undang No. 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro semakin mengukuhkan eksistensi LKM di Indonesia untuk melegitimasi aktivitasnya yang selama ini dianggap bermasalah dan tidak memiliki kepastian hukum. Namun, lahirnya UU-LKM ini juga menimbulkan persoalan baru, terutama terkait dengan pengaturan LKMS, seperti BMT dan KSPPS yang berbadan hukum koperasi. Sebelum diberlakukan UU-LKM, BMT dan KSPPS merupakan lembaga keuangan mikro yang mayoritas bentuk hukumnya adalah koperasi, sehingga pengaturannya tunduk pada Undang-undang No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian. Berdasarkan undang-undang koperasi pengawasan dan pembinaannya di bawah kementerian koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah. Jika melihat Pasal 29 (1) POJK Nomor 12/POJK.05/2014 tentang Perizinan Usaha dan Kelembagaan Lembaga Keuangan Mikro secara jelas diatur bahwa LKM yang telah beroperasi

sebelum berlakunya Undang-Undang No 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro seperti Baitul Maal wa Tamwil (BMT), Baitul Tamwil Muhammadiyah (BTM), wajib mendapat ijin usaha dan dikukuhkan oleh OJK. Hal ini juga berlaku bagi BTM yang ada sebelum diundangkannya BMT.

Di samping itu, berkaitan dengan persoalan di atas, LKM yang berbadan hukum koperasi memiliki konsekuensi hukum tunduk pada dua peraturan perundang-undangan yang berbeda, yaitu undang-undang koperasi dan undang-undang tentang lembaga keuangan mikro. Hal ini menyebabkan terjadinya aturan ganda bagi LKM Syariah. Dualisme pengaturan hukum itu berimplikasi terjadinya overlapping kewenangan antar instansi yang mengaturnya, inkonsistensi, dan kontradiksi dalam pengaturan, pengawasan dan pembinaan terhadap LKM Syariah. Mengingat pentingnya keberadaan lembaga keuangan mikro dalam meningkatkan perekonomian masyarakat, maka penting untuk memperhatikan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Semua peraturan terkait LKM diharapkan semakin memperkuat keberadaan dan mempermudah kinerjanya sehingga menjadi lebih baik, bukan malah sebaliknya

Penyaluran dana yang dihimpun dari anggota disalurkan dalam bentuk pembiayaan menempati jumlah yang dominan dari seluruh aktiva produktif koperasi. Aktiva produktif adalah penanaman dana pada bank, penyaluran pembiayaan, penyertaan dan penanaman lainnya, dengan

tujuannya untuk memperoleh pendapatan. Di dalam pemberian pembiayaan perlu diperhatikan dalam rangka melindungi dan mengamankan dana anggota koperasi yang dikelola dan dipercayakan kepada Koperasi.

Harus diperhatikan juga bahwa kegiatan usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah dengan tata kelola yang baik, menerapkan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko, serta mematuhi peraturan yang terkait dengan pengelolaan usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah.

Dalam mendapatkan keyakinan bahwa anggota yang *bankable* setelah melalui penganalisan dan penelitian. Adapun acuan dalam penganalisan dan penelitian tersebut meliputi watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari para calon anggota pembiayaan, yang kemudian dikenal dengan prinsip 5C yang meliputi *Character* (sifat-sifat calon anggota pembiayaan, seperti kejujuran, perilaku dan ketaatannya); *Capital* (permodalan) yaitu terkait dengan struktur modal termasuk kinerja hasil dari modal itu sendiri; *Capacity* (kemampuan) yang menyangkut kepemimpinan dan kinerjanya dalam perusahaan; *Collateral* (agunan) yaitu kemampuan calon anggota pembiayaan memberikan agunan yang baik secara nilai, baik secara hukum maupun baik secara ekonomi dan *Condition of economy* (kondisi perkonomian) ini meliputi pada kebijakan pemerintah, politik, sosial, budaya, dan segi lainnya yang dapat mempengaruhi kondisi ekonomi itu sendiri.

Pada prinsipnya konsep 5C ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) anggota pembiayaan dalam melunasi kembali pembiayaan berikut dengan margin dan beban lainnya⁷⁵.

Dalam rangka mengetahui itikad baik (*willingness to pay*), maka diperlukan penilaian watak. Penilaian watak ini didasarkan pada hubungan yang telah terjalin antara koperasi dan anggota yang bersangkutan. Atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang dipercaya, sehingga Koperasi dapat menyimpulkan bahwa calon anggota penerima pembiayaan jujur, beritikad baik dan tidak menyulitkan koperasi di kemudian hari.

Adapun penilaian yang terkait dengan kemampuan membayar (*ability to pay*), maka koperasi harus meneliti tentang keahlian calon anggota pembiayaan dalam bidang usahanya dan manajemen yang dijalankannya, sehingga koperasi menjadi yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dikelola oleh orang yang tepat.

Sedangkan terkait dengan penilaian modal yang dimiliki calon anggota pembiayaan, maka dilakukan analisis terhadap posisi keuangan secara keseluruhan, baik untuk masa yang telah lalu maupun perkiraan masa yang akan datang. Sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon anggota pembiayaan dalam menunjang usaha yang dijalankannya.

Bilamana KSPPS BMT An Najah Pekalongan telah memperoleh

⁷⁵ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, h. 246.

keyakinan atas kemampuan calon mudharib untuk mengembalikan hutangnya, maka bank diperkenankan untuk meminta agunan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, atau berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak. Diatur juga dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Jaminan yang bersifat umum)⁷⁶.

Sedangkan guna memperoleh keyakinan tersebut, maka sebelum memberikan pembiayaan harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari anggota.

Sedangkan untuk mengurangi resiko pemberian pinjaman dan pembiayaan syariah, Koperasi syariah dapat:

1. Menerapkan simpanan wajib pinjaman atau pembiayaan syariah;
2. Menerapkan sistem tanggung renteng di antara anggota.
3. Menetapkan jaminan atas pinjaman atau pembiayaan yang dapat berupa barang atau hak tagih yang diperhitungkan senilai dana pinjaman atau pembiayaan yang bersangkutan;
4. Apabila diperoleh keyakinan mengenai kemampuan dalam mengembalikan pinjaman atau pembiayaannya, maka agunan dapat berupa barang yang secara fisik tetap berada pada pemiliknya (fidusia);

⁷⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1131-1132.diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, 2001, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, cet.31.

5. Melindungi keamanan pinjaman dan pembiayaan melalui penjaminan dan asuransi

Salah satu aspek penting dalam KSPPS adalah proses pembiayaan yang sehat yaitu proses pembiayaan yang berimplikasi kepada investasi halal dan baik. Oleh karena itu dalam hal ini penulis akan menyampaikan mekanisme pelaksanaan pembiayaan mudharabah pada KSPPS BMT An-Najah dari proses pengajuan permohonan sampai usaha berjalan dalam transaksi pembiayaan mudharabah antara pihak KSPPS BMT An-Najah sebagai pemilik dana dan nasabah sebagai pengelola dana, mekanisme pelaksanaan pembiayaannya adalah sebagai berikut:

1. Pengajuan permohonan pembiayaan

Permohonan pembiayaan dilakukan oleh nasabah atau calon nasabah dengan tujuan mendapatkan pembiayaan sesuai dengan yang dibutuhkan. Sebelum mengajukan permohonan pengajuan pembiayaan, pemohon harus sudah menjadi anggota dan memiliki simpanan tabungan minimal Rp. 50.000.00,- Permohonan ini harus dilakukan secara tertulis dan ditunjukkan ke pihak koperasi. Permohonan ini menjelaskan kebutuhan pembiayaan yang diinginkan serta jenis pembiayaan yang diharapkan. Permohonan pembiayaan ini juga merupakan langkah awal hubungan antara pihak koperasi dengan nasabah⁷⁷.

Langkah untuk menjadi anggota koperasi ialah mengisi

⁷⁷ Ade Arthesa dan Edia Handiman, 2006, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, PT. Indeks Kelompok Gramedia, Jakarta, h. 170.

formulir keanggotaan dan formulir pembukaan simpanan tabungan/ simpanan berjangka yang sudah disediakan oleh koperasi itu sendiri, selanjutnya untuk mengajukan permohonan pembiayaan pemohon harus melengkapi syarat-syarat yang harus dipenuhi seperti sebagai berikut :

- a. Fotokopi KTP Pemohon
- b. Fotokopi KTP suami/istri
- c. Fotokopi Kartu Keluarga/ C1
- d. Fotokopi Akta/ Surat Nikah
- e. Fotokopi slip gaji/ data keuangan usaha
- f. Fotokopi jaminan (BPKB Kendaraan, Sertifikat, dan SHM) dilampirkan pajak bangunan
- g. Fotokopi Portofolio

Selanjutnya pemohon menyerahkan formulir permohonan pembiayaan beserta syaratnya kepada pihak customer service atau teller koperasi agar memeriksa semua syarat yang sudah diserahkan, apabila semua syarat sudah terpenuhi maka customer service atau teller koperasi mempersiapkan berkas selanjutnya untuk dilanjutkan ke analisis pembiayaan dan komite pembiayaan

2. Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan adalah proses pengolahan informasi dasar yang telah diperoleh menjadi informasi yang lengkap. Informasi yang lengkap terdiri dari beberapa faktor diantaranya

peluang dan ancaman yang akan memengaruhi usaha serta kelancaran angsuran. Analisis pembiayaan juga dilengkapi dengan evaluasi atas kebutuhan modal yang dibutuhkan nasabah. Mengenai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Untuk langkah-langkah yang dilakukan koperasi adalah sebagai berikut:

a. Proses inisiasi dengan cara mengumpulkan dan mengecek informasi nasabah potensial didapat dari pengecekan intern melalui database nasabah KSPPS di sistem maupun dari data extern seperti: referensi, customer nasabah maupun supplier

b. Proses solitasi yaitu dengan cara kunjungan secara langsung ke usaha calon anggota anggota pembiayaan syariah. Informasi yang dikumpulkan:

- 1) Data usaha meliputi filosofi usaha, sasaran yang ingin dicapai, rencana jangka pendek, menengah dan panjang, para pendiri, pemegang saham, jumlah karyawan, tingkat pendidikan karyawan, sistem penggajian karyawan, jaminan sosial, dll
- 2) Kemampuan membayar
- 3) Barang yang akan dijaminkan

Setelah semuanya dilakukan maka dibuatlah laporan yang sesuai ada di lapangan berdasarkan hasil survey yang sudah dilakukan

c. Persiapan analisa dengan mengumpulkan informasi untuk persiapan analisa baik yang bersifat umum (reputasi, data ekonomi proyek, dll) maupun yang bersifat khusus (yuridis, keuangan, tekhnis manajemen, dll). Di proses inilah terjadi penetapan titik kritis yang akan dibiayai, titik penentuan aspek mana yang harus dianalisa yang menjadi faktor dominan dalam keberhasilan proyek

d. Setelah penetapan titik kritis maka langkah selanjutnya adalah analisa setiap aspek calon mudharib seperti aspek:

1) Aspek yuridis yaitu dengan mengetahui status badan usaha dan kapasitas calon pembiayaan secara hokum

2) Aspek pemasaran meliputi sistem hidup produksi, produk substitusi, competitor, daya beli masyarakat, program promosi, daerah pemasaran, faktor musim, manajemen pemasaran, kontrak penjualan

3) Aspek teknis tentang lokasi usaha, fasilitas, mesin-mesin produksi, proses produksi Aspek jaminan untuk mengetahui nilai jaminan dan nilai yuridis barang yang dijamin

- e. Analisa kualitatif yang lebih menekankan kepada aspek kemauan membayar dari nasabah. Hal ini mencakup karakter/watak dan komitmen dari calon debitur
- f. Analisa kuantitatif merupakan analisa untuk menilai kemampuan membayar dari calon debitur pendekatan yang dipakai adalah
 - 1) Pendekatan pendapatan bersih
 - 2) Pendekatan kemampuan menabung
 - 3) Pendekatan kebutuhan modal

3. Persetujuan Permohonan Pembiayaan

Setelah dilakukan Analisis Pembiayaan yang dilakukan oleh bidang marketing KSPPS BMT An Najah Pekalongan, maka selanjutnya diadakan rapat oleh komite pembiayaan dalam rangka untuk menentukan status permohonan pembiayaan tersebut dengan mempergunakan hasil survey dan perhitungan analisa pembiayaan.

Jika permohonan ditolak atau ditangguhkan, maka komite pembiayaan membubuhkan tanda tangan pada kolom penolakan dalam lembar persetujuan komite dan memberikan surat jawaban tersebut yang dibuat oleh administrasi pembiayaan. Namun apabila permohonan persetujuan tersebut disetujui maka komite pembiayaan membubuhkan tanda tangan pada kolom persetujuan didalam lembar persetujuan komite, tentunya persetujuan pemberian pembiayaan tersebut harus didasarkan pada penilaian

menyeluruh atas semua fasilitas jenis kredit yang diberikan oleh koperasi secara bersamaan atau secara bertahap. Hal ini terutama berkaitan dengan analisis pembiayaan, administrasi dan dokumentasi pembiayaan, monitoring atau pengawasan pembiayaan, peninjauan ulang atau kolektibilitas pembiayaan dan pembinaan pembiayaan.

4. Perjanjian Pembiayaan

Didalam proses ini terdapat 2 tahapan yang mempunyai fungsi untuk mengikat kedua belah pihak, berikut ini adalah tahapan-tahapan yang ada didalam proses perjanjian pembiayaan:

a. Akad Pembiayaan Mudharabah

Perjanjian pembiayaan dilakukan oleh koperasi sebagai shohibul maal dan calon anggota nasabah sebagai pengelola modalnya. Dibuat secara tertulis di hadapan notaris akta notaris. Bagian ini amat penting untuk diketahui oleh nasabah mudharib sebab dengan dasar perjanjian pembiayaan, koperasi dapat menyatakan kredit tersebut bermasalah atau tidak sehingga dapat mengambil langkah-langkah tertentu yang bisa jadi memberatkan nasabah. Perjanjian pembiayaan adalah perjanjian pokok atau prinsipil yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *assessor*-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Dilihat dari

bentuknya, umumnya perjanjian pembiayaan menggunakan bentuk perjanjian baku.

Dalam proses ini menjelaskan pokok-pokok klausul standar minimal yang harus tercantum dalam setiap kontrak (perjanjian) akad mudharabah pada Bank Syariah. Perjanjian atau akad dalam perbankan syariah merupakan hal yang esensial. Perjanjian atau akad yang telah disepakati akan diikuti oleh hak dan kewajiban yang mesti dipatuhi oleh masing-masing pihak. Dalam bab ini, hanya akan diberikan standar dan ketentuan yang bersifat umum dalam produk pembiayaan mudharabah. Berdasarkan Buku Standar Produk Mudharabah yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Para pihak yang melakukan perjanjian yaitu pihak Bank Syariah dan pihak Nasabah diberikan kebebasan dalam menyusun kontrak perjanjian. Selama kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan prinsip syariah sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (al hurriyah).

Komposisi suatu perjanjian pembiayaan Mudharabah yang disusun oleh Bank Syariah harus terdiri dari 4 (empat) bagian yaitu: Judul, Komparasi, Isi, dan Penutup. Isi perjanjian pembiayaan Mudharabah harus didasarkan pada asas konsensualisme, yaitu kesepakatan para pihak. Kesepakatan para pihak ini merupakan wujud atas keridhoan (ar radhaiyyah) yang dinyatakan dalam bentuk ijab kabul (sighatul akad) saat pengikatan perjanjian. Dalam

proses mencapai kesepakatan dalam perjanjian tersebut, pihak Bank Syariah menjelaskan isi perjanjian yang akan ditandatangani dan memberikan kesempatan bagi Calon Nasabah untuk memahami dan memberikan pendapat terkait seluruh klausul standar perjanjian pembiayaan Mudharabah yang dibuat oleh Bank Syariah.

Perjanjian atau akad pembiayaan Mudharabah harus memenuhi rukun dan syarat sah sebagaimana telah diatur dalam pasal 187-188 KHEs dan 1320 KUH Perdata. Akad perjanjian yang sah atau shahih akan memunculkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak serta seluruh akibat hukum yang timbul mengikat kedua belah pihak. Berikut adalah hak dan kewajiban masing-masing pihak yang ada di dalam perjanjian pembiayaan mudharabah:

- 1) Hak KSPPS BMT An-Najah Pekalongan
 - a) Menerima angsuran pembiayaan dari nasabah dengan skala waktu yang telah ditetapkan oleh KSPPS BMT An-Najah Pekalongan
 - b) Melakukan penagihan terhadap nasabah jika nasabah tidak melakukan prestasi yang telah ditentukan.
 - c) Melakukan penjualan terhadap benda jaminan jika nasabah wanprestasi.
 - d) Sanggup menjaga nama baik KSPPS BMT An-Najah Pekalongan

2) Kewajiban KSPPS BMT An-Najah Pekalongan

- a) Memberikan pinjaman uang pembiayaan baik kepada nasabah yang besarnya telah ditetapkan bersama.
- b) Melaksanakan penghitungan terhadap nisbah (bagi hasil terhadap pendapatan objek akad) pada setiap periode.
- c) Sanggup menjaga kerahasiaan identitas nasabah

3) Hak dari Nasabah

- a) Mendapatkan pinjaman dari KSPPS BMT An-Najah Pekalongan yang besarnya telah ditetapkan dan disepakati bersama.
- b) Mendapatkan pembayaran penghitungan terhadap nisbah (bagi hasil terhadap pendapatan objek akad) pada setiap periode.
- c) Jaminan kerahasiaan identitas.

4) Kewajiban dari Nasabah

- a) Menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan angsuran jumlah kewajiban tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati oleh para pihak serta jumlah-jumlah uang lain sehubungan dengan akad pada perjanjian pembiayaan *mudharabah* ini.
- b) Menyerahkan persyaratan dan menyerahkan seluruh dokumen yang dipersyaratkan dalam syarat-syarat

umum serta jaminan dalam akad pada perjanjian pembiayaan *mudharabah* ini.

- c) Menggunakan uang pembiayaan sesuai dengan tujuan dari akad pada perjanjian pembiayaan *mudharabah* ini.

Dalam kontrak akad Mudharabah, kesepakatan bidang usaha yang akan dilakukan dapat bersifat bebas (mutlak) dan terbatas (muqayyad) pada bidang usaha tertentu, tempat tertentu, dan waktu tertentu. Pihak Nasabah yang melakukan kontrak akad Mudharabah harus memiliki keterampilan yang diperlukan.

Dalam setiap akad perjanjian mudharabah harus disertakan klausul yang harus disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu pihak KSPPS BMT An-Najah sebagai shohibul maal dan nasabah sebagai mudharib atau penerima modal, menurut Buku Standar Produk Mudharabah yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) klausul yang harus ada dalam perjanjian pembiayaan mudharabah antara lain adalah:

- 1) Klausul Identitas, Jumlah, Tujuan, dan Jangka Waktu Pembiayaan Mudharabah
- 2) Klausul Modal
- 3) Klausul Nisbah atau Bagi Hasil
- 4) Klausul Biaya
- 5) Klausul Condition of Precedent
- 6) Klausul Jaminan

- 7) Klausul Kewajiban Nasabah
- 8) Klausul Larangan
- 9) Klausul Cidera Janji
- 10) Klausul Force Majure
- 11) Klausul Penyelesaian Sengketa

b. Proses Pengikatan Jaminan dengan Jaminan Hak Tanggungan

Proses pengikatan jaminan merupakan rangkaian tindakan hukwn mulai dari pembuatan APHT sampai dilakukanya pendaftaran dan diterbitkan SHT dari Kantor Pertanahan. Proses pengilcatan hak tanggungan di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan secara sederhana adalah:

- 1) KSPPS BMT An-Najah Pekalongan menunjuk seoraog notaris untuk membuat order dengan identitas lengkap mudharib.
- 2) KSPPS, Notaris dan mudharib hadir bersama dengan dibacakan surat persetujuan pembiayaan dari KSPPS (offering letter) yang dibacakan oleh Acount Officer (A/O).

Jika tidak terjadi kesepakatan maka bisa dilakukan pembatalan pengikatan Hak Tanggungan

- 3) Pengikatan akad pembiayaan dan akad jaminan
- 4) Pembuatan SKMHT dengan tanda tangan pihak KSPPS sebagai pchnerima kuasa dan pemilik tanah dengan persetujuan suami istri,

- 5) Pembuatan APHT dengan tanda tangan Direktur KSPPS sebagai pemegang kuasa dan penerima kuasa.
- 6) Permohonan penerbitan SIIT,
- 7) Dengan diterbitkan SHT, akan dituliskan dalam setifikat hak atas tanah bahwa tanah tersebut telah dibebani dengan peringkat hak Tanggungan.

5. Pencairan Pembiayaan

Berikut ini adalah prosedur pencairan pembiayaan di KSPPS BMT An Najah Pekalongan:

- a. Anggota harus terlebih dulu menyerahkan surat kuasa menjual (SKM), kuasa debit rekening (KDR), dan Aplikasi asuransi pembiayaan kepada Customer Service KSPPS BMT An Najah Pekalongan.
- b. Kadiv marketing atau analis pembiayaan melakukan kalkulasi kebutuhan pembiayaan berdasarkan hasil survey yang telah dipunyai
- c. Setelah melakukan kalkulasi maka kadiv marketing menyerahkan berkas lengkap berikut persetujuan dan hasil kalkulasi kepada administrasi pembiayaan untuk diproses lebih lanjut
- d. Administrasi pembiayaan melengkapi data pembiayaan dan kartu pembiayaan pada sistem untuk mengubah status kartu dari pengajuan menjadi disetujui

- e. Administrasi Pembiayaan membuat slip realisasi pembiayaan sejumlah pembiayaan yang telah disetujui dan slip setoran biaya administrasi dan materai
- f. Administrasi pembiayaan melakukan transaksi realisasi pada LKMS online dan merubah status menjadi dicairkan
- g. Teller menerima slip: setoran pembiayaan, biaya administrasi dan materai
- h. Teller memasukan dana realisasi pembiayaan kedalam rekening anggota.
- i. Anggota menarik dana pembiayaan melalui teller dengan slip penarikan (penarikan tabungan seperti biasa)
- j. Pembuatan kartu pembiayaan
- k. Administrasi pembiayaan mengarsipkan semua dokumen pembiayaan

6. Monitoring

Tahap setelah pencairan adalah memonitoring nasabah dengan memantau perkembangan usaha nasabah. Jika terjadi tidak tercapainya target maka pegawai KSPPS melakukan tindakan penyelamatan yaitu turun kelapangan menemui nasabah untuk mengetahui permasalahan yang dialami nasabah.

B. Penyelesaian terhadap mudharib wanprestasi dalam pembiayaan mudharabah dengan jaminan hak tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wattamwil An Najah Pekalongan

Sejauh ini sudah cukup banyak undang-undang, regulasi, maupun peraturan yang bersumber dari Hukum Islam yang sudah dpositivisasi untuk dijadikan sebagai pijakan hukum penyelenggaraan bisnis syariah. Beberapa diantara adalah UU No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, UU No 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah, beberapa Peraturan Bank Indonesia (PBI) tentang bank syariah, regulasi di sektor pasar modal syariah dan sebagainya. Aturan-aturan tersebut jika ditelisik banyak bersumber dari ajaran Islam yang telah dituangkan dalam Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) maupun Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN).

Kesesuaian operasi dan praktek bank syariah dengan ketentuan syariah merupakan piranti mendasar dalam perbankan syariah. Untuk melindungi ketaatan bank syariah terhadap prinsip dan kaidah syariah, maka lembaga keuangan yang beroperasi dengan sistem syariah wajib memiliki institusi internal yang independen, yang secara khusus bertugas memastikan lembaga keuangan tersebut berjalan sesuai syariah Islam. Hal ini sebagaimana yang diamanatkan dalam UU Perbankan No 10/1998 yang menyebutkan bahwa bank syaria'ah wajib memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS) bagi lembaga keuangan bank. dan Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Nomor 11 Tahun 2017 mengatur bahwa setiap Koperasi Simpan Pinjam

Pembiayaan Syariah (KSPPS) dan Unit Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (USPPS) wajib memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan setengahnya wajib memiliki sertifikat pendidikan dan pelatihan dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).DPS inilah yang akan memberikan perlindungan hukum bagi nasabah dengan menjamin kepastian lembaga keuangan syariah berjalan sesuai prinsip dan kaidah syariah Islam.

Peranan Dewan Pengawas Syari'ah sangat strategis dalam penerapan prinsip syariah di lembaga perbankan syariah. Menurut Surat Keputusan Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) No.Kep-98/MUI/III/ 2001 bahwa DSN memberikan tugas kepada DPS untuk:

1. Melakukan pengawasan secara periodik pada lembaga keuangan syariah
2. Mengajukan usul-usul pengembangan lembaga keuangan syariah kepada pimpinan lembaga yang bersangkutan dan kepada DSN
3. Melaporkan perkembangan produk dan operasional lembaga 101 keuangan syariah yang diawasinya kepada DSN sekurang-kurangnya dua kali dalam satu tahun anggaran
4. Merumuskan permasalahan yang memerlukan pembahasan dengan DSN.

Sebagaimana digariskan, bahwa lembaga keuangan berdasarkan prinsip syariah harus menjalankan kegiatannya berdasarkan hukum islam. Dengan demikian, menurut hubungan yang terjadi antara pihak lembaga keuangan dan nasabah, harus didasarkan pada syariat islam. Pola hubungan yang didasarkan pada keinginan untuk menegakan sistem syariah tersebut diyakini sebagai pola hubungan yang kokoh antara pihak koperasi syariah dan

nasabah. Jika terjadi perselisihan pendapat, baik dalam penafsiran maupun pelaksanaan isi perjanjian, kedua belah pihak akan berusaha menyelesaikan secara musyawarah menurut ajaran islam.

Permasalahan yang dialami Lembaga Keuangan Mikro seperti KSPPS BMT tidak berbeda dengan Lembaga Keuangan pada umumnya. dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor: 5/7/PBI/2003 Tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah, pasal 2 ayat (1) yang berbunyi “Penanaman dana Bank Syariah pada Aktiva Produktif wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian”. Dalam penjelasannya, analisis kelayakan usaha berdasarkan prinsip kehati-hatian sekurang-kurangnya menggunakan prinsip 5 C.

Dalam meminimalisir risiko pembiayaan *mudharabah* di KSPPS BMT An-Najah Pekalongan, bagian pembiayaan dan manajer KSPPS BMT An-Najah Pekalongan melakukan analisis kelayakan pembiayaan kepada calon anggota dengan menggunakan prinsip 5 C. Hal tersebut seperti kebanyakan hal yang dilakukan oleh lembaga keuangan mikro maupun makro. Prinsip 5 C tersebut yaitu :

1. *Character* (karakter)

Dalam prinsip ini, pihak KSPPS BMT An-Najah Pekalongan melihat dari sisi kepribadian calon anggota. Biasanya jenis kepribadian calon anggota dapat dilihat ketika wawancara antara customer service kepada calon anggota yang hendak mengajukan pembiayaan. Hal tersebut dapat dilihat dari prilaku, latar belakang, pola hidup dan yang terkait

dengan kepribadian calon anggota tersebut. Tujuan dari prinsip ini adalah penilaian terhadap calon anggota apakah dapat dipercaya dalam melakukan kerjasama dengan KSPPS BMT An-Najah Pekalongan.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Dalam hal ini, marketing harus mengetahui sejauh mana kemampuan anggota dalam pengembalian pembiayaan. Prinsip ini menilai anggota dari segi kemampuannya dalam mengelola keuangan yang ada pada usaha yang sedang dijalankannya. Dalam analisisnya akan diketahui apakah anggota tersebut pernah mengalami sebuah permasalahan keuangan amupun pembiayaan sebelumnya atau tidak.

3. *Capital* (Modal)

Prinsip ini terkait dengan kondisi aset dan kekayaan yang dimiliki anggota. Capital dinilai dari laporan tahunan pada usaha yang dikelola anggota, dari penilaian tersebut KSPPS BMT An-Najah Pekalongan dapat melihat dan menentukan kelayakan calon anggota tersebut untuk mendapatkan pembiayaan dan dari analisis ini juga dapat menjadi pertimbangan untuk jangka waktu yang akan diambil calon anggota tersebut dalam permohonan pembiayaan.

4. *Collateral* (Agunan)

Dalam prinsip ini penilaian meliputi jaminan atau agunan calon anggota yang dibebankan kepada anggota untuk jaminan pembiayaan kepada KSPPS BMT An-Najah Pekalongan. Hal ini dilakukan untuk menghindari risiko wanprestasi atau pembiayaan bermasalah dan

kerugian yang akan di alami oleh KSPPS BMT An-Najah Pekalongan apabila calon anggota tidak dapat membayar angsuran pembiayaan. Jaminan dapat berupa benda bergerak seperti kendaraan bermotor dan benda tidak bergerak seperti sertifikat rumah dan atau bangunan yang dimiliki calon anggota. Jaminan yang diberikan calon anggota merupakan jaminan yang sah di miliki anggota dan memiliki nilai dari segi ekonomis maupun yuridis.

Hal ini merupakan tugas pembiayaan untuk menganalisa jaminan dengan memeriksa kelengkapan surat-surat dan keasliannya dari sisi yuridis agar jaminan tersebut dapat diikat sesuai dengan jenis jaminan.

Adapun pengikatan untuk jaminan yang berupa benda bergerak dilakukan dengan akta fidusia. Sedangkan jaminan berupa benda tidak bergerak diikat dengan akta SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) atau APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan).

5. *Condition* (Kondisi)

Prinsip ini berkaitan dengan kondisi ekonomi calon anggota. Di mana bagian pembiayaan KSPPS BMT An-Najah Pekalongan menilai dari prospek usaha yang di jalankan calon anggota, apakah usahanya akan berjalan sukses ke depannya atau justru sebaliknya. Usaha calon anggota pun sangat terpengaruh dengan kebijakan ekonomi baik dari pemerintah daerah maupun pusat, karena memang ada korelasi yang sangat kuat antara fluktuasi usaha masyarakat dengan kondisi ekonomi mikro maupun makro.

Akan tetapi meskipun pihak KSPPS BMT An Najah sudah melakukan langkah-langkah tersebut, potensi terjadinya wanprestasi tetap akan terjadi, yaitu tindakan ingkar janji oleh salah satu pihak dalam perjanjian di atas materai sebagai akibat dari kelalaiannya sehingga tidak bisa memenuhi kewajibannya.

Wanprestasi adalah istilah dari bahasa Belanda "wanprestatie" berarti tidak dipenuhi prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Menurut KBBI, pengertian wanprestasi artinya salah satu pihak bersepakat dalam perjanjian memiliki prestasi buruk akibat dari kelalaiannya.

Pasal wanprestasi 1234 dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa, "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan". Sementara gugatan wanprestasi dapat diajukan sesuai aturan KUHP pasal wanprestasi 1267.

Selain itu pasal pasal wanprestasi lainnya diantaranya terdapat pada pasal 1243 BW mengenai kewajiban mengganti kerugian yang diderita oleh salah satu pihak, pasal 1267 BW mengatur pemutusan kontrak perjanjian bersamaan dengan pembayaran ganti kerugian, pasal 1237 ayat (2) BW terkait penerimaan peralihan resiko sejak wanprestasi, pasal 181 ayat (2) HIR tentang penanggungian biaya perkara di pengadilan

Contoh kasus wanprestasi sering kali dijumpai dalam utang-piutang, kerja sama suatu proyek/bisnis, dan sebagainya. Biasanya pada utang-piutang sering dijumpai kasus dimana kreditur tidak sanggup membayar kewajibannya dengan berbagai alasan. Akibatnya merugikan pihak debitur.

Sedangkan contoh kasus wanprestasi dalam kerja sama proyek atau bisnis, misalnya terjadi antara pemodal dan pelaku usaha. Ketika bisnis menghasilkan laba, persentase pembagian profit tidak sesuai perjanjian di awal. Sehingga salah satu pihak dirugikan.

Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Setelah mengetahui pengertian wanprestasi, Anda juga harus memahami bentuk-bentuk wanprestasi yang sering dijumpai dalam masyarakat. Adapun bentuk-bentuk wanprestasi adalah berikut ini :

1. Janji Melakukan Sesuatu, Tapi Tidak Dilaksanakan

Sesuai dengan pengertian wanprestasi adalah penyelewengan akan suatu kesepakatan. Ketika suatu pihak telah berjanji di kesepakatan awal, kemudian praktiknya pihak tersebut tidak melaksanakannya, maka kondisi demikian merupakan bentuk wanprestasi. Kasus seperti ini banyak sekali ditemui dalam masyarakat. Biasanya mereka tidak melakukan ingkar janji karena tidak sanggup memenuhi kewajibannya, berubah pikiran, tidak mau mengambil risiko dan sejenisnya.

2. Melakukan Janji Tapi Terlambat

Bentuk lain dari wanprestasi adalah melakukan janji tapi terlambat dalam memenuhi kesepakatan tersebut. Salah pihak yang berjanji baru

melakukan perjanjian di luar batas waktu kesepakatan. Meskipun kewajiban terpenuhi, namun hal ini juga merugikan salah satu pihak atas keterlambatan pemenuhan perjanjian.

3. Melakukan Janji, Tapi Tidak Sesuai Kesepakatan

Bila salah satu pihak melaksanakan kewajibannya tepat waktu tetapi pelaksanaannya tidak sesuai kesepakatan awal. Sehingga kondisi demikian masuk dalam bentuk wanprestasi. Hal tersebut juga bisa merugikan salah satu pihak, pemenuhan kewajiban tidak sesuai persinya.

Dalam hal ini, contoh kasus wanprestasi adalah saat kreditur membayar kewajiban hutangnya tapi besaran nominalnya tidak sesuai dengan jumlah hutangnya. Maka pihak debitur merasa dirugikan karena uang yang dipinjamkan tidak kembali sesuai besaran di awal.

4. Melakukan Sesuatu yang Dilarang dalam Perjanjian

Bentuk lain wanprestasi adalah adanya pelanggaran perjanjian. Ketika salah satu pihak berani melakukan suatu tindakan dilarang dalam perjanjian. Contoh kasus wanprestasi dalam hal ini yaitu pelanggaran perjanjian sewa rumah. Penyewa rumah berani menjadikan rumah tersebut sebagai markas kriminalitas. Hal tersebut telah dilarang oleh pemilik rumah dan tertuang dalam kesepakatan.

Unsur Unsur Wanprestasi

Unsur-unsur wanprestasi yang patut Kita ketahui dalam melakukan perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Terdapat Perjanjian di Atas Materai Oleh Para Pihak

Pertama, unsur unsur wanprestasi adalah adanya perjanjian di atas materai oleh para pihak. Suatu kesepakatan di atas hitam dan putih disertai materai memberikan kekuatan hukum tersendiri bagi seluruh pihak perjanjian. Apabila salah satu pihak melakukan pelanggaran atau tindakan di luar perjanjian di atas materai, maka hal tersebut masuk dalam kategori wanprestasi.

2. Ada Pihak Melakukan Pelanggaran Kesepakatan

Timbulnya wanprestasi adalah saat terdapat pihak yang melanggar kesepakatan. Kondisi demikian merupakan unsur unsur wanprestasi. Karena ada pihak dirugikan atas perbuatan pelanggaran tersebut.

3. Sudah Dinyatakan Bersalah Tapi Tetap Melanggar Perjanjian

Terakhir, unsur unsur wanprestasi adalah salah satu pihak perjanjian sudah dinyatakan bersalah karena suatu tindakan pelanggaran. Meskipun demikian, pihak tersebut masih melanggar kesepakatan dan tidak jera atas kesalahan yang telah dituduhkan.

Faktor Penyebab Wanprestasi

Wanprestasi dapat terjadi karena beberapa sebab. Adapun faktor penyebab wanprestasi adalah tersebut dibawah ini :

1. *Force Majeure* atau Keadaan Memaksa

Poin pertama penyebab wanprestasi adalah terjebak dalam keadaan memaksa. Faktor ini terjadi apabila salah satu pihak tidak mampu

memenuhi kewajiban karena terjadi kondisi di luar kontrol pihak tersebut. Ketidakmampuan dalam menjalankan kesepakatan bukan atas kehendak pihak tersebut. Dengan demikian pelaku tidak dapat disalahkan. Unsur unsur wanprestasi dalam keadaan memaksa meliputi, adanya bencana alam, obyek binasa karena ketidaksengajaan, obyek hilang atau dicuri, dan lain sebagainya.

2. Adanya Kelalaian Salah Satu Pihak

Penyebab lain wanprestasi adalah adanya kelalaian salah satu pihak. Pihak sebagai pelaku perjanjian melakukan tindakan yang merugikan pihak lain akibat dari kelalaian atau kesengajaannya menyalahi kesepakatan.

3. Pihak Sengaja Melanggar Perjanjian

Penyebab fatal dari wanprestasi adalah salah satu pihak sengaja melanggar perjanjian. Pihak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan kesepakatan awal. Akibatnya, salah satu pihak terdampak kerugian.

Cara Mengajukan Gugatan Wanprestasi

Ketika terlibat dalam suatu perjanjian dengan potensi wanprestasi, kita bisa membuat gugatan wanprestasi dan mengajukannya ke pengadilan perdata. Cara mengajukan gugatan wanprestasi adalah berikut ini :

1. Mendaftarkan Gugatan Wanprestasi ke Pengadilan

Cara pertama mengajukan gugatan wanprestasi adalah melakukan pendaftaran gugatan secara tertulis kepada pengadilan. Berdasarkan Pasal Wanprestasi 118 ayat 1 HIR menjelaskan bahwa penggugat harus memilih

pengadilan negeri yang tingkatannya sesuai dengan kapasitas gugatan tersebut.

2. Membayar Biaya Panjar Perkara

Apabila gugatan diterima pihak pengadilan, selanjutnya cara mengajukan gugatan wanprestasi adalah Anda melakukan pembayaran biaya panjar perkara. Biaya panjar merupakan dana ketika final perkara diperhitungkan setelah terbit putusan pengadilan.

Pada tahap awal, biaya ini akan dikeluarkan oleh penggugat. Namun di akhir putusan pengadilan, pihak yang kalah akan menanggung biaya panjar. Biaya ini diperlukan pengadilan untuk memenuhi hal administratif seperti pembuatan dokumen, pemanggilan saksi, materai, dan biaya lainnya.

3. Melakukan Registrasi Perkara

Jika sudah membayar biaya panjar, silahkan lakukan registrasi perkara. Gugatan wanprestasi yang Anda ajukan akan dicatat dalam Buku Register Perkara untuk memperoleh nomor gugatan. Nomor gugatan nantinya digunakan dalam proses penyelesaian wanprestasi di pengadilan.

4. Melimpahkan Berkas Perkara ke Pengadilan

Gugatan Anda akan diproses oleh Ketua Pengadilan Negeri sesuai nomor gugatan. Proses pelimpahan kasus ini harus dilakukan selambat-lambatnya 7 hari pasca registrasi. Hal ini dilakukan agar tidak melanggar prinsip-prinsip penyelesaian kasus perkara.

5. Menunggu Penetapan Majelis Sidang

Selanjutnya, cara mengajukan gugatan wanprestasi adalah menunggu penetapan Majelis Sidang. Setelah pemeriksaan, dokumen gugatan Anda akan diputuskan oleh Hakim selambat-lambatnya 7 hari setelah penerimaan berkas.

6. Mengikuti Prosesi Sidang dengan Baik

Langkah terakhir yaitu melaksanakan proses sidang sesuai aturan berlaku. Anda beserta pihak-pihak terkait akan disidang oleh pihak pengadilan untuk menyelesaikan kasus tersebut. Usahakan mengikuti prosesi sidang dengan baik dan kepala dingin.⁷⁸

Untuk menghindari terjadinya wanprestasi seperti tersebut di atas, upaya penyelamatan pembiayaan mudharabah bermasalah yang dilakukan oleh KSPPS BMT An-Najah Pekalongan adalah sebagai berikut :

1. Peringatan tertulis kesatu diberikan kepada nasabah/ mudharib yang terlambat mengangsur 1 (satu) bulan dari jatuh tempo angsuran atau yang tidak melakukan aktifitas kegiatan usaha selama 3 (tiga) bulan berturut-turut tanpa keterangan yang dapat dipertanggungjawabkan.
2. Peringatan tertulis kedua diberikan kepada nasabah/ mudharib apabila dalam jangka 30 (tiga puluh) hari peringatan tertulis kesatu tidak diperhatikan.
3. Peringatan tertulis ketiga diberikan kepada nasabah/mudharib apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari peringatan kedua tidak diperhatikan.

⁷⁸ <https://www.ocbenisp.com/id/article/2021/08/12/wanprestasi>

4. Rescheduling

Yaitu penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan menjadwalkan ulang waktu jatuh tempo angsuran dan merubah jumlah besaran angsuran.

5. Reconditioning

Proses pengaturan ulang terhadap perjanjian atau akad awal yang telah disepakati sebelumnya ditambah dengan penurunan bagi hasil atau marjin, kemudian marjin menjadi hutang pokok, penundaan pembayaran marjin hingga pembebasan marjin.

6. Restructuring

Yaitu penambahan modal pembiayaan jika anggota memang dinilai mempunyai prospek yang baik kedepannya

Dari data di lapangan yang disampaikan melalui wawancara, bentuk wanprestasi yang terjadi di KSPPS BMT An Najah dapat dianalisis sebagai berikut (dari data pembiayaan tahun 2021) :

No	Bentuk Wanprestasi	Prosentase
1	Janji melakukan sesuatu tapi tidak ditepati	40 %
2	Melakukan janji tapi terlambat	40 %
3	Melakukan janji tapi tidak sesuai kesepakatan	15 %
4	Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian	5 %

Dari table di atas dapat dijelaskan bahwa wanprestasi yang terjadi di KSPPS BMT An Najah sebagian besar anggota yaitu sebanyak 40 % melakukan wanprestasi dalam bentuk janji melakukan sesuatu tapi tidak ditepati dan melakukan janji tapi terlambat. Hal ini dapat dilihat dari

tindakan anggota pembiayaan dalam memenuhi perjanjian, seperti :

1. Anggota yang melakukan angsuran tidak sesuai dengan tanggal yang tercantum dalam perjanjian, tanggal angsuran mereka mundur dari yang seharusnya.
2. Anggota yang melakukan angsuran pembiayaan dengan besaran nominal tidak sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian
3. Anggota tidak rutin membayar angsuran setiap bulan (menunggak)

Selanjutnya sejumlah 15% anggota pembiayaan termasuk dalam kategori bentuk wanprestasi melakukan janji tapi tidak sesuai kesepakatan. Bentuk wanprestasi ini biasanya anggota pembiayaan yang sudah menunggak / tidak tepat membayar angsuran melakukan janji saat dikunjungi dari pihak KSPPS BMT An Najah, tetapi janji itu sering tidak ditepati.

Sedangkan bentuk wanprestasi yang lain adalah melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian, ini hanya terdapat sekitar 5% dari seluruh anggota pembiayaan yang melakukan wanprestasi. Salah satu contoh nyata di lapangan adalah mereka menjual jaminan yang telah dijaminkan di KSPPS BMT An Najah tanpa sepengetahuan pihak KSPPS BMT An Najah. Hak ini jarang terjadi, hanya 5% dari seluruh anggota yang masuk kategori melakukan tindakan wanprestasi.

Dari anggota pembiayaan Mudharabah / mudharib yang melakukan

wanprestasi tersebut harus mendapat perhatian khusus dan upaya penyelesaian yang tepat dari pihak KSPPS BMT An Najah, sehingga tidak merugikan pihak KSPPS BMT An Najah.

Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh KSPPS BMT An-Najah terkait pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh anggota wanprestasi harus melalui analisa pengamatan dan perhitungan terhadap kondisi dari anggota dan mengambil kesimpulan cara penyelesaian yang paling tepat yaitu bisa dilakukan melalui musyawarah, walaupun tidak menutup kemungkinan apabila musyawarah tidak tercapai dan untuk menutup kerugian pihak KSPPS BMT An Najah, dapat melakukan penyelesaian melalui jaminan yang diberikan.

Berdasarkan keterangan tersebut diatas, upaya penyelamatan atau penyelesaian pembiayaan bermasalah yang terjadi di KSPPS BMT An Najah untuk membantu anggota agar dapat menyelesaikan kewajibannya berupa:

- a. Anggota dengan kondisi mengalami penurunan kemampuan pembayaran tetapi masih memiliki prospek usaha yang baik, maka pihak KSPPS BMT An Najah bisa melakukan negoisasi untuk *Rescheduling* (penjadualan kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian pembiayaan yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu pembiayaan termasuk tenggang (*grace period*). Termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan pembiayaan.

b. Anggota dengan kondisi usaha pailit, pihak KSPPS BMT An Najah melakukan negoisasi agar anggota mengajukan untuk melakukan *Reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan seluruh persyaratan perjanjian yang tidak hanya terbatas pada perubahan angsuran atau jangka waktu pembiayaan saja, tetapi perubahan pembiayaan tersebut tanpa memberikan tambahan pembiayaan konversi atas seluruh atau sebagian dari pembiayaan menjadi *equity* perusahaan.

Penyelesaian yang dilakukan melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* diharapkan memungkinkan pembiayaan diselamatkan tidak hilangnya dana pembiayaan mudharabah yang diberikan diluar perhitungan yang diharapkan. Upaya penyelamatan atau penyelesaian pembiayaan bermasalah (restukturisasi) ini dapat dilakukan paling banyak 3 (tiga) kali dalam jangka waktu akad pembiayaan awal. Restrukturisasi pembiayaan kedua dan ketiga dapat dilakukan paling cepat 6 (enam) bulan setelah resturkturisasi sebelumnya (Peraturan BI No.10/18/PBI/2002 pasal 6).

Setelah melakukan upaya-upaya penyelamatan atau penyelesaian pembiayaan bermasalah di atas, jika anggota masih melakukan wanprestasi maka dilakukan jalan terakhir berupa eksekusi jaminan.

Sebagai contoh kasus yang ada di KSPPS BMT An Najah pada tahun 2021 telah menempuh upaya penyitaan jaminan berupa tanah dan bangunan di desa Bandar. Dalam kasus ini anggota melakukan wanprestasi dalam bentuk melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian, yaitu

pembiayaan yang diberikan KSPPS BMT An Najah sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) ternyata yang menggunakan tidak hanya anggota yang bersangkutan tetapi ada 3 (tiga) anggota lainnya, sehingga mengalami kesulitan dalam pembayaran angsuran. Setelah semua usaha seperti penjadwalan kembali, persyaratan kembali, dan penataan kembali dilakukan dan mudharib dalam hal ini tetap tidak bisa memenuhi kewajibannya maka langkah selanjutnya yang dilakukan oleh KSPPS BMT An Najah adalah mengajukan lelang kepada pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dalam hal ini pengajuan lelang dapat dilakukan tanpa memberitahu pihak mudharib karena sudah tercantum dalam perjanjian awal.

Dalam hal ini semua syarat yang harus diajukan dalam berkas untuk melakukan pelelangan antara permohonan lelang, pemilik barang, tempat pelaksanaan lelang, waktu pelaksanaan lelang, surat keterangan tanah, pembatalan sebelum lelang, uang jaminan penawar lelang, nilai limit, pengumuman lelang.

Setelah semua persyaratan telah disetujui oleh pihak KPKNL, maka pihak KPKNL akan menjadwalkan pelaksanaan lelang tersebut, maka pihak KSPPS BMT An Najah mengambil biaya kewajiban ditambah dengan bagi hasil yang harus diselesaikan oleh pihak mudharib, akan tetapi apabila harga dari jaminan tersebut memiliki kelebihan maka dana hasil pelelangan tersebut akan dikembalikan kepada pihak mudharib. Sepanjang perjalanan KSPPS BMT An Najah penyelesaian yang pernah terjadi hanya selesai pada

tahap penjualan barang jaminan di KPKNL, belum pernah sampai hingga ke ranah pengadilan.

Adapun gambaran pembiayaan di KSPPS BMT An Najah di sampaikan dalam tabel sebagai berikut:

**LAPORAN
JUMLAH ANGGOTA PEMBIAYAAN DAN PEMBIAYAAN YANG DIBERIKAN
KONSOLIDASI SEMUA CABANG**

TAHUN	JUMLAH		
	ANGGOTA	PEMBIAYAAN (Rp.)	TIDAK LANCAR
2017	2.183	13.036.943.240	122 ORANG
2018	2.613	15.684.210.000	142 ORANG
2019	2.640	17.780.338.000	160 ORANG
2020	2.735	14.989.663.000	161 ORANG
2021	2.159	20.735.942.000	113 ORANG
Jul-22	2.276	15.323.984.200	109 ORANG

Melihat dari tabel di atas dapat dianalisis bahwa selama perjalanan 5 (lima) tahun terakhir jumlah anggota pembiayaan yang mengalami wanprestasi atau pembiayaan bermasalah semakin lama semakin mengalami penurunan. Hal ini disebabkan antara lain :

1. Pengajuan pembiayaan sudah sesuai prosedur yang ada.
2. Analisis kelayakan pembiayaan kepada calon anggota dengan menggunakan prinsip 5 C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*) yang dilakukan sebelum pembiayaan dilakukan dengan semakin berhati-hati dan teliti.
3. Usaha yang dibiayai merupakan usaha yang potensial, serta didukung oleh kondisi mikro maupun makro ekonomi.

BAB IV

PENUTUP

A. SIMPULAN

1. Pelaksanaan pembiayaan mudharabah dengan jaminan hak tanggungan di KSPPS BMT An Najah antara lain adalah Pengajuan permohonan pembiayaan, analisis pembiayaan, persetujuan pembiayaan, perjanjian pembiayaan, pencairan pembiayaan, dan monitoring. Semua langkah tersebut dilakukan dengan menggunakan prinsip prinsip 5C yang meliputi Character (sifat-sifat calon anggota pembiayaan, seperti kejujuran, perilaku dan ketaatannya); Capital (permodalan) yaitu terkait dengan struktur modal termasuk kinerja hasil dari modal itu sendiri; Capacity (kemampuan) yang menyangkut kepemimpinan dan kinerjanya dalam perusahaan; Collateral (agunan) yaitu kemampuan calon anggota pembiayaan memberikan agunan yang baik secara nilai, baik secara hukum maupun baik secara ekonomi dan Condition of economy (kondisi perkonomian) ini meliputi pada kebijakan pemerintah, politik, sosial, budaya, dan segi lainnya yang dapat mempengaruhi kondisi ekonomi itu sendiri.
2. Penyelesaian sengketa pembiayaan mudharabah di KSPPS BMT An Najah antara lain adalah Rescheduling (penyelamatan kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian pembiayaan yang berkenaan dengan

jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu pembiayaan termasuk tenggang (grace period). Reconditioning (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan seluruh persyaratan perjanjian yang tidak hanya terbatas pada perubahan angsuran dana atau jangka waktu pembiayaan saja, tetapi perubahan pembiayaan tersebut tanpa memberikan tambahan pembiayaan konversi atas seluruh atau sebagian dari pembiayaan menjadi equity perusahaan. Restructuring (penataan kembali), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian pembiayaan atau pemberian tambahan pembiayaan atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian pembiayaan perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa rescheduling dana atau reconditioning

B. SARAN

1. Pelaksanaan pembiayaan mudharabah dengan jaminan hak tanggungan harus selalu berpedoman pada al quran dan as Sunnah serta harus sesuai dengan undang-undang yang berlaku
2. Apabila terjadi permasalahan dalam perjanjian pembiayaan, langkah musyawarah secara kekeluargaan lebih dahulu dilakukan. Sehingga jalur hukum dijadikan solusi terakhir penyelesaiannya
3. Jika langkah secara kekeluargaan tidak bisa dilaksanakan dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah, maka solusi terakhir melalui eksekusi jaminan. Agar pelaksanaan eksekusi jaminan bisa berjalan lancar maka semua proses dan persyaratan pembiayaan harus sesuai dengan SOP di KSPPS BMT An Najah dan ketentuan yang berlaku

4. Untuk lebih meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah di KSPPS BMT An Najah maka satu hal penting yang harus diperhatikan adalah proses analisa pembiayaan dengan prinsip 5C yang lebih teliti dan hati-hati diperlukan SDM yang berkualitas, berpengalaman dan bertanggung jawab, sehingga upgrade SDM harus selalu dilakukan secara periodik



DAFTAR PUSTAKA

A. Al Qur'an

Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 188 Tentang Gharar

Al Qur'an surat An Nisa ayat 161 Tentang Riba

Al Quran surat Al Maidah ayat 90 Tentang Masisir

B. Buku

A. Zainuddin dan Muhammad Jamhari, 1999, Al-Islam 2, Muamalah dan Akhlaq, Pustaka Setia, Bandung.

Abdul Kadir Muhammad, 1993, Segi-segi Hukum Perikatan, Alumni Bandung.

Abdulkadir Muhamad, 1992, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bandung.

Abdullah Saeed, 2008, Bank Islam Dan Bunga Studi Kritis Dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Atha' bin Khalil Abu ar-Rasytah, Taysîr fî Ushûl at-Tafsîr(Sûrah al-Baqarah).

Dewan Syariah Nasional MUI, 2005, Konsep & Implementasi Bank Syariah, Renaisan, Jakarta.

Dewan Syari'ah Nasional, 2001, Himpunan Fatwa DSN-MUI, BI dan DSN, Jakarta.

Fathurrahman Djamil, 2013, Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah, Jakarta: Sinar Grafika,

cetakan kedua.

Gary Goodpaster, 1993, *Negosiasi dan Mediasi, Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi*, Jakarta: ELIPS Project.

Ghufron A.M. As'adi, 2002, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cet. I..

Hassan Sadily, 2000, *Ensiklopedi Islam, Jilid V*, PT. Ichtiar van Hoove, Jakarta.

Hendi Suhendi, 2002, *Fiqh Muamalah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cet. I.

Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, 2006, *Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945*, Sekretaris Jenderal MPR RI, Jakarta,

Moch Chindir Ali, 1992, *Pengertian-pengertian Elementer Perjanjian Hukum Perdata*, Mandar maju.

Muhal. Syafei Antonio, 2003, *Bank Syariah dan Dari Teori Ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta.

Muhammad Usman Syubair, 1996, *Al-Mu'amalat al-Muliyah al-Mu'ashirah fi al-Fiqh al-Islami*, Yordan: Dar al-Nafais.

Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum*

- Normatif & Empiris, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Perum Pegadaian, Manual Operasi Unit Layanan Gadai Syariah.
- Rachmadi Usman, 2001, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia, Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Rahayu, Esmi Warassih, 2005, Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis, PT. Suryandaru Utama.
- Rahman I. Doi, 1996, Muamalah Syariah III, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cet. I.
- Riduan Syahrani, 2004, Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, Bandung: Alumni.
- Satjipto Rahardjo, 2006, Sisi-Sisi Lain Dari Hukum di Indonesia, Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Sayyid Sabiq, 1987, Fiqh Sunnah, PT. Al-Ma'arif, Bandung, Cet. I.
- Subekti, 1987, Hukum Perjanjian, Intermassa, Jakarta.
- Usman, Rohmadi, 2009, Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Wahbah Az-Zuhayli, 2007, Fiqh Islam Wa Adillatuhu, Jakarta: Gema Insani.

C. Jurnal

- Adrian Alexander Posumah, Lex Privatum Vol. V/No. 1/Jan-Feb/2017
- Eis Fitriyana Mahmud, 2013, Batas-batas Kewajiban Ingkar Notaris dalam Penggunaan Hak Ingkar pada Proses Peradilan Pidana, Jurnal, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang.

- Ahmad Nur Qodin, Analisis Penyelesaian Pembiayaan Di KJKS BMT Fastabiq Pati, *Iqtishaduna*, Vol. 8, No. 2, September 2015, h. 305.
- Darwinsyah Minin, Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Ekonomi Syariah Di Luar Pengadilan Menurut Hukum Islam, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Nomor 53, April, 2011, h. 1.
- Eni Susana & Annisa Prasetyanti, Pelaksanaan dan Sistem Bagi hasil Pembiayaan al-Mudharabah Pada bank Syariah, *Jurnal Keuangan*
- Fatkul Jannah, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Mudharib Wanprestasi Di BMT Barokah Desa Cepogo, Uin Walisongo Semarang, Fakultas Syariah Dan Hukum, 2016, h. 8.dan *Perbankan*, Vol.15, 2011, h. 468.
- Herman Notaris, Studi SKMHT Dalam Perjanjian KPR BTN, Seminar Terbatas di Bagian Perdata Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 2 September 2004.
- Jamal Wiwoho, Anis Masdhurohatun, 2017, *Hukum Kontrak, Ekonomi Syariah, dan Etika Bisnis*.
- Luthfiana, Analisis Pelaksanaan Fatwa DSN Nomor: 07/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah (Studi Di Koperasi Jasa Keuangan Syatiah Cemerlang Weleri), *Jurnal UIN Walisongo*, Semarang, h. 30.
- Mustaming, Pengeyelsaian Sengketa Akad Lembaga Keuangan Mikro, *Jurnal Muamalah* : Vol IV, 2014, h. 1.
- Nurul Hidayah & Airy Khaeruddin, Wanprestasi Dan Model

Penyelesaiannya Di LKMS (Studi Pada Lembaga KSP-PS BMT Bina Ummat Sejahtera), Jurnal Serambi Hukum Vol. 8 No. 2, 2014-2015, h. 298.

Oting Supartini, Anis Masdhurohatun, 2016, Akibat Hukum, Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Notaris Dengan Jaminan Hak Tanggungan adanya kepastian hokum dan keadilan para pihak, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume 3 No. 2, 200-215

Penna Rahmawati, Akibat Hukum Perjanjian Kredit dengan Jaminan Benda Tak Bergerak yang dibuat dibawah tangan pada Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tegal unit singkil, Privat Law Vol. IV No. 2 Juli - Desember 2016

Raden Putria Danu Negara, Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Akad Simpanan Mudharabah (Studi Pada BMT Ben Taqwa), Jurnal Fakultas Hukum, Universitas Negeri Malang, 2015, h. 2.

Setyaningsih Setyaningsih, Hidayat Abdulah, Anis Mashdurohatun, 2018, Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap Perjanjian kredit antara kreditu dan debitur dengan jaminan hak tanggungan di purwokerto, Volume 5, No.1, 187-196

Thalis Noor Cahyadi, Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia, Volume II, No.2 Desember 2012

D. Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang
Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang
Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang
Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2013 tentang
Lembaga Keuangan Mikro

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang
Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang
Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang
Perbankan Syariah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak
Tanggungjawab Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan
Dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 tahun 1992 tentang
Perkoperasian.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan
Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik
Indonesia Nomor 11 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Kegiatan
Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah..

Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah RI Nomor:
16/Per/M.KUKM/IX/2015.

Keputusan Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) No.Kep-98/MUI/III/ 2001

E. Internet

Abdul Rasyid, “Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Hukum Positif dan Hukum Islam” Maret 2017. Artikel diakses pada hari selasa, tanggal 2 Agustus 2022, pukul 22.14 <https://businesslaw.binus.ac.id/2017/03/31/asas-pacta-sunt-servanda-dalam-hukum-positif-dan-hukum-islam/>

Andika Prasetyo, “UMKM Sumber Ekonomi Baru Indonesia” 18 Agustus 2017. artikel di akses pada hari sabtu, tanggal 30 Juli 2022, pukul 23.10 WIB. melalui m.mediaindonesia.com/read/detail/118207-umkm-sumber-ekonomi-baruindonesia.

Ria Andrea, “Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah (Arbitrase Syariah) di akses pada pukul 21.36 hari senin tanggal 1 agustus 2022 melalui <https://www.kompasiana.com/ria78562/5b01a577f1334437025dbc92/penyelesaian-pembiayaan-bermasalah-bank-syariah-arbitrase-syariah?page=all>

Siti Yuniarti, “Ragam Dan Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa” Mei 2017. Artikel di akses pada hari sabtu, tanggal 30 Juli 2022, pukul 22.31 WIB. melalui http://businesslaw.binus.ac.id/2017/05/31/ragam-dan-bentuk-alternatif-penyelesaian-sengketa/#_ftn5

Redaksi ocbc nisp, “Apa itu Wanprestasi? Ini Pengertian, Unsur, & Dampak Hukum, 12 Agustus 2021, diakses pada hari Jum’at, 25 Agustus 2022. Artikel di akses pada pukul 22.00 WIB. melalui <https://www.ocbcnisp.com/id/article/2021/08/12/wanprestasi-adalah>