

P-ISSN: 2598-3156

E-ISSN: 2622-8661

QAWANIN

JOURNAL OF ECONOMIC SYARIA LAW

Editorial Office: Syaria Faculty, IAIN Kediri

Sunan Ampel Street No.7, Ngronggo, City District, Kediri City, East Java Province, Postal Code: 64127, Phone: (0354) 689282

Email: redaksi.qawanin@iainkediri.ac.id

Website: <http://jurnalfasya.iainkediri.ac.id/index.php/qawanin>

INTERNALISASI EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM PEMBIAYAAN KREDIT PADA BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) KOTA MALANG

(THE INTERNALIZATION OF GUARANTEE RIGHTS EXECUTION IN CREDIT FINANCING AT INDONESIAN SHARIA BANK (BSI) MALANG CITY)

Arini Sekar Kinasih Putri¹⁾; Aminah Firdausi²⁾; Kadek Indri Renitayani³⁾; Iva Khoiril Mala⁴⁾

Universitas Airlangga¹⁻³⁾; Institut Agama Islam Tribakti⁴⁾

arini.sekar.kinasih-2020@fh.unair.ac.id¹⁾; aminah.firdausi-2020@fh.unair.ac.id²⁾; kadek.indri.renitayani-2020@fh.unair.ac.id³⁾; ivamala180496@gmail.com

Article	Abstract
<p>Keywords: <i>BSI, credit financing, internalizing of Mortgage</i></p> <p><i>BSI, pembiayaan kredit, proses Hak Tanggungan</i></p> <p>Article History: Received: May, 13, 2022 Reviewed: May, 23, 2022</p>	<p><i>Financial institutions under the government and supervised by the OJK regarding credit financing in accordance with sharia provisions are Indonesian Sharia Banks. This study uses a normative juridical approach with a descriptive approach, primary root information and secondary information from elections and legislation. The method in this study uses monitoring and question and answer. The results of this study are the internalization of the Republic of Indonesia Law Number 21 of 2008 concerning Sharia Banking</i></p>

Accepted: May, 25, 2022
 Published: May, 27, 2022

DOI:

and Article 6 of the Republic of Indonesia Law concerning Mortgage Rights. Article 6 concerning Mortgage Rights. The obstacle faced in this study is that there are still many activities in the field of delinquency from various characteristics of debtors who ignore their installments intentionally or for many other reasons, some are vague. Efforts made to overcome these problems are through mediation, coaching to sell the object of mortgage guarantees together and if this method does not produce results, it is carried out by a court decision. It is hoped that the increase in surveys on objects of mortgage guarantees can be re-evaluated before approving loan applications from debtors.

Lembaga Keuangan di bawah pemerintahan dan diawasi OJK tentang pembiayaan kredit sesuai ketentuan syariah adalah Bank Syariah Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normative dengan pendekatan deskriptif, sumber data primer dan data sekunder dari dokumentasi dan perundang-undangan. Teknik dalam penelitian ini menggunakan observasi dan wawancara. Hasil Penelitian ini internalisasi yang digunakan adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Undang-Undang Republik Indonesia Pasal 6 Tentang Hak Tanggungan. Terdapat kendala terkait kenakalan dari berbagai karakteristik debitur yang mengabaikan angsurannya. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah dengan mediasi, membina untuk menjualkan objek jaminan hak tanggungan secara bersama-sama dan apabila cara tersebut tidak membuahkan hasil akan dilakukan dengan

	<i>putusan pengadilan. Peningkatan dalam survey objek jaminan hak tanggungan diharapkan lebih bisa di evaluasi lagi sebelum menyetujui pengajuan pembiayaan kredit dari debitur.</i>
--	--

©2022; This is an Open Access Research distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original works are properly cited.

PENDAHULUAN

Perbankan merupakan lembaga keuangan yang ada di Indonesia dan awal mulanya dari jaman belanda atau disebut konvensional. Akan tetapi system yang di terapkan oleh jaman belanda tersebut dirasa kurang cocok untuk Indonesia karena dalam Negara ini lebih dominan muslim. Yang menjadi trending dikalangan Indonesia ini adalah system perbankan syariah yaitu system yang diatur menurut agama islam secara syar'i dan tidak menyimpang dari ajaran islam. Dengan adanya system pembiayaan secara sya'i akan memudahkan masyarakat untuk menyelesaikan masalah yang mereka hadapi.

Masalah terbanyak yang dihadapi dari kalangan masyarakat berupa pembiayaan kredit untuk menjalankan berbagai usaha atau utang piutang dengan menjaminkan hartanya. Pemberian pembiayaan secara terjalin sebab terdapat salah satu pihak(debitur) menginginkan dukungan anggaran ataupun modal pada kreditur. Salah satu badan yang bisa menyediakan permasalahan itu bersumber pada bab 19 poin(1) huruf(c) UU 21 atau 2008 mengenai Perbankan Syariah merupakan Bank Syariah Indonesia.¹

Pembiayaan bersumber pada sistem syariah, dari pihak bank selaku kreditur harus memiliki keyakinan berdasarkan analisa atas itikad serta keahlian dan kemampuan pelanggan debitur buat melunaskan utangnya ataupun mengembalikan pembiayaan diartikan dengan pas durasi cocok dengan perjanjian kedua belah pihak. Disebabkan uraian itu diatur dalam Pasal 23(1) UU Perbankan Syariah. Karena sebab itu, buat menganggunkan kalau peminjam hendak melunaskan anggunan atau pinjaman yang diserahkan, hingga mengharuskan peminjam guna memberikan agunan.²

¹ UU RI No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

² *Ibid.*

Wujud agunan yang kerap kali dipakai dalam aplikasi pembiayaan merupakan agunan kebendaan³. Bersumber pada bab 1 nomor(26) UU Perbankan Syariah, Agunan kebendaan yang diletakan oleh debitur bisa berbentuk barang beranjak ataupun tidak beranjak. Hendak namun, yang sangat kerap dicoba ataupun doyong digemari oleh kedua konyak pihak merupakan Hak Tanggungan sebab pokok jaminannya berbentuk barang tidak beranjak(semacam tanah, rumah, apartemen, dan lain- lain), yang harga bendanya terus menjadi lama terus menjadi naik⁴.

Pada dasarnya semua kejadian dilapangan tidak bias dikatakan lancer 100%. Apalagi kebanyakan yang mengajukan pembiayaan kredit yaitu orang-orang dari kalangan pedagang mulai dari eceran hingga grosir. Sehingga merka membutuhkan dana yang lebih untuk mengembangkan usahanya atau menutupi kekurangan mereka. Oleh karena itu, pihak bank sebagai kreditur otomatis akan melakukan eksekusi jaminan kepada debitur yang telah wanprestasi. Begitu juga yang sudah dipaparkan dalam Pasal 20 UUHT sebenarnya kreditur memiliki hak buat melaksanakan pokok agunan lewat gedung lelang biasa dengan aturan metode yang sudah ditetapkan dalam undang-undang buat pelunasan hutang.⁵

Riset yang dilakukan sebelumnya oleh Dewi Nurul Musjtari mengenai Studi lebih dahulu yang dicoba oleh Dewi Nurul Musjtari hal penanganan pembayaran atas agunan hak tanggungan terhadap aplikasi perbankan syariah sesudah Tetapan Dewan Konstitusi No 93 atau PUU- X atau 2012. Keadaan nyatanya dalam studi menciptakan kenyataan bersumber pada riset permasalahan yang sudah dicoba oleh periset kalau Semenjak terdapatnya Tetapan Dewan Konstitusi No 93 atau PUU- X atau 2012 ada 15 perkara perkara akad pembiayaan atas agunan hak piutang dalam aplikasi perbankan syariah yang dituntaskan lewat Peradilan Agama(sejumlah 8 permasalahan) ataupun Peradilan Biasa(sejumlah 7 permasalahan)⁶.

Dalam artikel ini peneliti hanya berfokus kepada aspek eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan kredit di bank syariah Indonesia. Berdasarkan permasalahan di atas

³ Terok, G. Fungsi Jaminan dalam Pemberian Kredit. *Lex Privatum*, 1(5), pp. 5-16, 2013

⁴ Mulyanti, W. Pengaruh Konsolidasi Lahan Perkotaan terhadap Harga Tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur - Kota Semarang. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 11(1), pp. 63-75, 2015

⁵ J, Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya, Bandung, 2017

⁶ Musjtari, D. N. (2016). Rekonstruksi Lembaga Penyelesaian Sengketa Akad,,,. *Jurnal Media Hukum*, june, 23(1), pp. 62-75.

bagaimana internalisasi sebelum melelang barang jaminan tersebut sesuai juga dengan SOP yang diterapkan oleh bank syariah Indonesia.

KAJIAN TEORI

Internalisasi Progam Pembiayaan Kredit *BSI* Kota Malang

Internalisasi bisa disebut lainkan dari Kamus Bahasa Indonesia yaitu proses, ataupun penerapan⁷. Sedangkan biaya kredit bisa dinamakan lainkan angunan ataupun orang yang butuh dana⁸. Kalau digabung makna kata itu ialah sesuatu proses ataupun penerapan yang biasa dilakukan untuk orang yang lagi butuh dana. Banyak badan yang melabelkan ke legalitasnya untuk pnegurusan masalah biaya. Dilihat banyak sekali orang yang sekarang memilih untuk tidak repot masalah pinjam-meminjam. Indonesia saat ini sudah menerapkan masalah biaya dengan basis syar'i, karena minset dari orang memakai jalan tersebut lebih aman dan murah, di dukung mayoritas warga di negara ini yaitu islam. Salah satu badan yang mengurus masalah kredit ataupun angunan berada di naungan pemerintah atas dasar sesuai hukum syar'i yang berlaku adalah Bank Syariah Indonesia. Adanya perubahan status dari berbagai nama bank yang menyerupai bank konvensional akhirnya bank syariah indonesia ini berdiri sendiri tanpa adanya campur tangan kembali dengan bank konvensional.

Lembaga ini mempunyai beberapa program terkait pembiayaan kredit yang bisa di buat referensi masyarakat untuk mendapatkan pinjaman. Berbagai program yang ada pada lembaga ini lebih detail karena menerapkan system yang berbasis syariat.

Berikut adalah macam-macam program pembiayaan dari BSI adalah: BSI Griya Milad, BSI Griya, BSI Multiguna Hasanah, BSI OTO, Mitraguna Online, BSI Distributor Financing, KUR dalam BANK Konven, BSI Mitraguna Berkah dll. Adanya program tersebut memudahkan untuk masyarakat untuk memilih program mana yang cocok untuk mereka membuat pinjaman. Disamping banyaknya system yang ada di BSI banyaknya persyaratan yang harus diajukan agar debitur mendapatkan pinjaman sesuai kebutuhan.

⁷ Depdikbud, "Kamus Besar Bahasa Indonesia," *Balai Pustaka 2*, no. Jakarta (2021).

⁸ *Ibid*

BSI meluncurkan program tersebut pada pelanggan dengan angunan ada surat upaya serta kecocokan izin upaya, laporan keuangan serta strategi manajemennya contoh misalnya ada berapa karyawan yang ada kalau bidang jasa ataupun produksi. Selanjutnya bank dan timnya mengambil tindakan caranya evaluasi layak nya usaha gimana. Tak lupa bank juga mengecek BI Checkingnya apakah masuk kategori dalam pengajuan kredit itu. BI Checking adalah identitas individu yang merekam semua biaya transaksi yang pernah dilakukan pelanggan, apakah itu lancar ataupun macet⁹. Kalau sudah semua dianggap memenuhi syarat maka bank akan menyetujui pengajuan kredit dari pelanggan dan dana akan cair. Keputusan berapa dana yang diajukan oleh pelanggan tidak akan sama, melainkan akan diputusi oleh bank karena itu sudah haknya menganalisa berapa jumlah dana yang akan didapat. Kalau sudah keduanya setuju akan ada perjanjian yang akan ditanda tangani kedua belah pihak. Disitulah kepercayaan antar keduanya dianggap. Jadi, debitur (pelanggan) tidak boleh ada pelanggaran yang dilakukan serta wajib bayar angsuran seperti yang dijanjikan sampai lunas.

Berbagai syarat yang harus di penuhi seperti melampirkan KTP asli dan fotokopi, KK asli dan fotokopinya, Surat Nikah (suami dan istri), surat jaminan usaha atau jaminan lainnya bisa berupa kendaraan maupun tanah bangunan. Dengan kelengkapan persyaratan tersebut pihak kreditur akan mengecek terlebih dahulu barang jaminannya sesuai dengan berkas yang dilampirkan¹⁰. Apabila semuanya sudah dirasa lengkap dan sesuai pinjaman dari kreditur akan segera diproses pencairannya dengan menandatangani berbagai surat perjanjian yang di setujui oleh semuanya.

Jaminan Hak Tanggungan

Hak piutang merupakan hak agunan guna pelunasan hutang ataupun dapat dimaksud sesuatu hak benda yang wajib terbuat atas akta asli serta didaftarkan dan bersifat *accessoir* serta eksekutorial, yang diserahkan oleh debitur pada penagih selaku agunan tanah tersebut ataupun tanpa seluruh suatu yang terdapat di atasnya, yang

⁹ Abdul Wahid Mongkito et al., "IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KREDIT USAHA RAKYAT (KUR) MIKRO SYARIAH DALAM PENGEMBANGAN USAHA MIKRO," *Robust: Research of Business and Economics Studies* 1, no. 1 (2021), <https://doi.org/10.31332/robust.v1i1.2886>.

¹⁰ Peraturan SOP Bank Syariah Indonesia tentang pembiayaan kredit, (<https://www.bankbsi.co.id/>), diakses pada tanggal 18 Maret 2022.

membagikan hak prioritas untuk pemegangnya buat menemukan pembiayaan pinjaman lebih dulu dari penagih yang lain walaupun tidak wajib yang mendapat awal, yang sanggup dieksekusi lewat pelelangan biasa ataupun dasar penagih pemegang hak agunan, serta yang menjajaki benda pokok agunan ke manapun pokok hak tanggung jawab itu dialihkan.¹¹

Pokok hak tanggungan, ialah barang ataupun yang bisa bersinggungan dengan hak terhadap jawab, merupakan: a. hak kepemilikan atas tanah; b. hak untuk upaya; c. hak untuk gedung; d. hak gunakan atas tanah negeri, selama hak gunakan itu didaftarkan serta hak gunakan itu memiliki watak yang bisa dialihkan; e. hak gunakan atas tanah hak kepemilikan; f. hak atas buatan seperti gedung dll; g. rumah susun serta hak kepemilikan atas dasar rumah susun; h. dasar tanah, selama dengan cara wujud terdapat hubungannya dengan gedung yang terdapat di atas tanah.¹²

Pokok hak tanggungan yang telah diucap semenjak dari determinasi Hukum Utama Agraria Nomor. 5 tahun 1960. Begitu juga dikenal, Hukum Utama Agraria mengatakan 3 hak yang bisa diagunkan atas hak tanggungan, ialah: a. hak kepemilikan(bab 25 UUPA); b. hak untuk upaya(bab 33 UUPA); . hak untuk gedung(bab 39 UUPA). Kehadiran hak kepemilikan, untuk gedung, serta untuk upaya selaku subjek agunsn ini setelah itu dikukuhkan balik oleh UU Hak Tanggungan, melalui Pasal 4 bagian(1) Butuh pula dilebihi kalau salah satu kepribadian penting dari hak amanah merupakan perpindahan hak atas subjek barang ke pihak lain kala barang itu disita, ialah bila pinjaman dalam akad utama tidak terlunasi cocok yang diperjanjikan. Sebab itu, hak atas barang subjek hak tanggungan pula wajib memiliki sifat bisa bertukar serta dialihkan pada pihak lain. Ketentuan bisa berpindah serta dialihkan telah terlaksana untuk hak kepemilikan(bab 25 UUPA), hak untuk upaya(bab 33 UUPA), serta hak untuk gedung(bab 39 UUPA).¹³

Dalam sesuatu akad pembiayaan eksekusi agunan hak tanggungan umumnya dicoba dengan metode grose. Grose merupakan tiruan dari sesuatu akta, sesuatu catatan

¹¹ Jamilus. 2017. Persoalan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Dan Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Penelitian De Jure*. Vol.17 (2); <https://ejournal.balitbangham.go.id/index.php/dejure/article/view/266/pdf>, diakses pada tanggal 18 maret 2022

¹² *Ibid.*

¹³ UU Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

yang diserahkan pada pihak yang bersangkutan. Grose ialah jiplakan dari sesuatu minuta yang terdapat pada administratur yang berhubungan. Eksekusi bersumber pada grose akta notariil ialah jalur pintas dengan tujuan membagikan keringanan pada kreditur dalam meminta piutang bila debitur wanprestasi. Daya eksekutorial grose akta diatur dalam Pasal 224 H. I. R yang membagikan dispensasi kepada akta ataupun akta-akta yang bukan tetapan juri yang bisa dieksekusi dengan cara menuntut atas dorongan(perintah) pengadilan negara. Pasal 224 H. I. R sebagai limitatif cuma mengatakan 2 berbagai grose akta saja yang bisa dieksekusi atas perintah majelis hukum negara, ialah grose akta hipotik serta grose akta pengakuan hutang¹⁴.

Berdasarkan persoalan diatas peneliti ingin mendalami mengenai bagaimana internalisasi eksekusi jaminan hak tanggungan yang ada di BSI Kota Malang terkait dengan masih banyak kecurangan dan kenakalan dil apangan yang dilakukan kreditur.

METODOLOGI

Riset ini memakai pendekatan yuridis normative dengan pendekatan deskriptif, akar informasi primer serta informasi sekunder dari pemilihan serta perundang-undangan. Metode dalam riset ini memakai pemantauan serta tanya jawab. Data yang digunakan primer (data nasabah) dan data sekunder (UU RI Nomor 21 Tahun 2008¹⁵ dan UU No.5 Tahun 1960¹⁶). Teknik penelitian ini dengan cara observasi dan wawancara.

Teknik analisis data di penelitian ini menggunakan deskriptif kualitatif. Penelitian ini dilakukan meliputi pengumpulan data, menganalisis data, menginterpretasi data dan di akhiri dengan sebuah kesimpulan pada pengalisan data tersebut. Data nasabah yang mengikuti program pembiayaan kredit dalam 3 tahun terakhir yang berjumlah 150 nasabah dan 18 nasabah diantaranya yang mengalami permasalahan dalam penunggakan angsuran. Lokasi dalam penelitian ini adalah kantor Bank Syariah Indonesia Kota Malang.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ UU Republik Indonesia No 21 Thn 2008 tentang Perbankan Syariah.

¹⁶ UU No.5 Thn 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

PEMBAHASAN

Analisis Internalisasi pada Eksekusi Hak Tanggungan di BSI Pasca UU No 3 Thn 2006

Dalam proses proses hak piutang di BSI pasca UU No 3 Thn 2006 terutama pada Pasal 49 Menjabarkan yakni ada keterkaitan pengadilan agama mengenai penanganan sengketa tentang masalah ekonomi syariah. Dalam masalah ini perbankan syariah memberikan keringan kepada nasabah untuk mereschedule jadwal angsuran mereka apabila terdapat kedesakan waktu yang dialami oleh nasabah. Apabila terjadi kemacetan yang diakibatkan oleh pelanggan, bank bisa memohon supaya pelanggan menuntaskan segera, tercantum penyerahan materi yang dipakai pada bank, serta bila penanganan diluar majelis hukum tidak digapai, hingga bank bisa menempuh lajur hukum¹⁷.

Dalam menyelesaikan permasalahan ini terdapat dua lembaga yang dapat menangani yakni pengadilan agama/badan arbitrase, akan tetapi perbankan syariah menggunakan arbitrase. Mengapa perbankan syariah memilih arbitrase? Dapat dijelaskan karena memakai arbitrase dapat memudahkan proses dari pihak perbankan syariah untuk menegosiasi terlebih dahulu kepada para nasabah yang mengalami permasalahan kredit. Apabila dengan cara ini masih tidak berjalan lancar maka pihak perbankan syariah akan menindak lanjuti ke pengadilan agama untuk memberikan somasi untuk memproses hak piutang pada agunan yang sudah di berikan oleh nasabah.

Cara Akad dalam bank syariah berbeda dengan bank konvensional. Kalau akad dalam perbankan syariah melalui pengadilan agama sedangkan konvensional adalah pengadilan negeri. Akan tetapi, proses hak piutang lewat pengadilan agama membutuhkan durasi yang lama serta pengeluaran, disebabkan dalam permasalahan pembiayaan buat berjalannya cara eksekusi dibiayai oleh si pemohon. Perihal ini jadi suatu hambatan untuk bank sendiri, dengan durasi yang lama sedangkan kalkulasi kehilangan perbankan berjalan lalu. Dalam permasalahan ini merupakan banyak sekali timbul usaha hukum perlawanan pihak lain(derden verzet) ataupun adanya perlawanan.

¹⁷ Undang Undang No.3 Tahun 2006 tentang Perubahan Pasca Hak Tanggungan di Bank Syariah <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/40154/uu-no-3-tahun-2006>, diakses pada tanggal 20 Maret 2022.

Dengan begitu bisa dibilang kalau polemik sekeliling kompetensi peradilan agama terhadap masalah ekonomi pada dasarnya timbul dampak perbandingan sudut penglihatan serta kebutuhan dalam memaknakan UUP serta UUPS, tidak dinafikan terdapatnya politik hukum didalamnya. Dan penyelesaian dengan peradilan agama dirasa seimbang. Berlainan dengan penanganan masalah lewat parate eksekusi, ataupun eksekusi dibawah tangan tanpa lewat majelis hukum agama, perihal ini terkesan berat sisi dikarenakan penyelesaian dengan parate eksekusi yaitu pihak kreditur bisa langsung menjual dg cara melelang hak tanggungan yang sudah di jaminkan oleh nasabah.

Begitulah internalisasi di BSI untuk kenyamanan bersama, anggapan semuanya proses di pengadilan agama tidak seketat seperti pengadilan negeri. Banyak cara yang diajukan untuk bisa menyelesaikan masalah ini, jadi tidak ada yang dirugikan dari keduanya. Semua akan ditangani secara adil sama seperti aturan majelis hokum yang ada. Penentuan terakhir di jatuhkan oleh majelis hakim otomatis mau tidak mau terima tidak terima pelanggan ini harus menerima konsekuensinya.

Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Kredit Objek Hak Tanggungan Pada Bank Syari'ah Di Kota Malang

Sengketa dimulai dari nasabah yang sudah wanprestasi. Ada berbagai cara yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia khususnya Kota Malang untuk menyelesaikan hal tersebut. Pada standarisasi suatu lembaga terdapat sebuah SOP Hak Tanggungan yang dimiliki dan sudah diatur sesuai dengan Standar Nasional Perundang-Undangan. Begtu pula dengan Bank Syariah Indonesia Kota Malang mempunyai standarisasi sendiri untuk lembaga nya, sehingga dapat menguntungkan baik nasabah maupun perbankan.¹⁸

Perihal SOP tersebut terdapat sebuah UU yang telah membahas tentang penyelesaian sengketa pembiayaan kredit dengan objek jaminan hak tanggungan yaitu Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Secara umum proses yang dilakukan oleh bank syariah ini berbda dengan bank konvensional. Terdapat perbedaan tempat/ pengadilan yang menyelesaikan sengketa ini. Pada bank konvensional penyelesaian

¹⁸ Peraturan SOP Bank Syariah Indonesia tentang pembiayaan kredit, (<https://www.bankbsi.co.id/>), diakses pada tanggal 18 Maret 2022.

dilakukan di pengadilan negeri sedangkan bank syariah yaitu dilakukan di pengadilan agama¹⁹.

Dalam hasil wawancara penelitian ini kepada Mas Indra selaku pihak bank syariah kota malang yang menangani kasus seperti ini, ada tahap-tahap yang akan dilakukan oleh pihak kreditur untuk memberikan peringatan kepada debitur yang mengalami wanprestasi.

Penyelesaian yang *pertama* yaitu dengan memberikan surat negosiasi kepada pihak debitur untuk melakukan mediasi/musyawarah antar kedua belah pihak untuk melihat kondisi sebenarnya dari debitur. Sebagai contoh, debitur bisa reschedule jadwal angsuran untuk meringankan beban mereka. Apabila surat tersebut terabaikan maka pihak bank akan menawarkan restrukturisasi perjanjian. Misalnya, menawarkan jasanya kepada debitur untuk menjualkan objek jaminan hak tanggungan tersebut lalu hasilnya akan dipotong dengan sisa angsuran yang ada di debtor.

Kedua, apabila cara pertama diabaikan penyelesaian akan dilanjutkan ke pengadilan agama dengan cara memberikan surat peringatan somasi 1, somasi 2 dan somasi 3 yang surat tersebut berlaku sepuluh (10) hari setelah terbit. Selanjutnya, barang objek jaminan hak tanggungan tersebut akan di putusi oleh pengadilan sehingga pihak kreditur dapat segera melelang objek jaminan dari debitur.

Dengan demikian, ada 2 cara yang akan dilakukan oleh pihak bank syariah sesuai SOP mereka apabila terdapat nasabah yang rewel dan bermasalah akan menempuh jalan tersebut.

Hasil wawancara selanjutnya kepada Manager Kredit BSI Kota Malang Mas Irawan, mengatakan kalau dari awal sebenarnya ada catatan yang dicantumkan di perjanjian antara kedua pihak saat pengambilan kredit. Dari bank kalau semua syarat sudah terpenuhi akan muncul rasa kepercayaan, tetapi lain dari hati debitur atau pelanggan itu ingin benar-benar melakukan kewajibannya atau menjadi pelanggan yang nakal. Sudah ada 2 pilihan kalau terjadi masalah di pelanggan yang nakal, caranya mediasi ataupun pengadilan. Masalah seperti itulah yang pasti menjadi beban oleh tim

¹⁹ UU Pasal 6 Tentang Hak Tanggungan, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/12694/LELANG-PASAL-6-UUHT-DAN-LELANG->, diakses pada tanggal 20 Maret 2022

lapangan atau tim penagih. Mereka mau tidak mau harus menuntaskan pelanggan yang rewel supaya masalah cepat selesai dan tidak membuat rugi bank. Kalau tim penagih tidak bisa memutuskan masalah ini pastinya akan menurunkan kinerjanya bahkan kalau sampai 3x tidak berhasil, perusahaan pasti melayangkan SP kepadanya.

Halangan yang dihadapi dalam Proses Penyelesaian Pembiayaan Kredit Objek Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Indonesia Kota Malang

Dalam hasil wawancara pada penelitian ini dengan Mas Yusuf dari pihak Bank Syariah Indonesia Kota Malang, menyatakan bahwa ada berbagai kendala yang terjadi dilapangan terkait penyelesaian sengkete pembiayaan kredit objek hak tanggungan.

Kendala *pertama* yaitu permasalahan yang ada di debitur, ada berbagai macam debitur yang unik dengan karakteristik mereka. Dari hasil wawancara penelitian, debitur pertama bernama Ibu Asih pedagang grosir di pasar yang mempunyai niat untuk mengangsur akan tetapi dengan perekonomiannya dia masih belum ada uang untuk mengangsurnya ke pihak kreditur, sehingga pihak kreditur harus memberikan solusi untuk reschedule pembayarannya. Dengan solusi tersebut Ibu Asih menyatakan dapat meringankan bebannya apalagi disaat situasi pandemi covid yang belum usai.

Debitur kedua yang bernama Ibu Kemi seorang karyawan swasta, mengabaikan niat untuk mengangsur dan perekonomiannya sulit sehingga pihak kreditur memberikan surat peringatan untuk proses angsurannya diberikan waktu beberapa hari atau diberikan penindakan untuk menjual objek hak tanggungannya bersama-sama sehingga hasilnya dapat dipotong untuk sisa angsurannya. Oleh karena itu dengan kejadian ini keputusan yang diambil oleh debitur adalah dengan menjual objek hak tanggungan tersbut.

Debitur ketiga bernama Pak Soni, tidak ada niat mengangsur dan perekonomiannya stabil, sehingga masalah seperti ini menjadi beban untuk pihak kreditur mencari solusi terbaik yaitu dengan cara menindaklanjuti terkait objek hak tanggungannya dijual secara bersama-sama sehingga hasilnya nanti bisa untuk bayar agsurannya. Apabila cara untuk debitur ini tidak memberikan hasil makan pihak kreditur akan mengajukan ke pengadilan agama. Dengan tahap ini cara penanganan litigasi mempunyai keunggulan khusus ialah vonis hakim bersifat mengikat serta eksekutorial, meski dalam cara beracara tergugat tidak muncul di sidang(vonis verstek).

intensitas vonis hakim yang mengikat serta eksekutorial pasti hendak berguna pihak penuntut. Tetapi wajib diketahui kalau sebab tidak terdapat batas durasi kepada lamanya cara masalah di pengadilan, ditambah dengan terdapatnya usaha hukum baik usaha hukum normal ataupun luar normal, bisa membuat cara penanganan di pengadilan memerlukan durasi yang lama²⁰. Akan tetapi, dengan adanya campur tangan dari pengadilan Bapak Soni menjadi kooperatif menyikapi hal ini dan juga menjelaskan sebagai pengalaman agar kejadian ini tidak terulang kembali.

Kendala *kedua*, terkait dengan objek hak tanggungan yang dijaminan debitur. Dengan penjualan objek hak tanggungan adalah solusi bagi kedua belah pihak merasa diuntungkan. Dikarenakan dengan pemikiran permasalahan akan cepat terselesaikan. Akan tetapi, kejadian di lapangan tidak seperti ekspektasi yang divbayangkan. Yang menjadi penyebab utamanya adalah letak/lokasi yang kurang strategis dan tidak sesuai dengan geografis pasaran. Misalnya, tidak ada akses jalan, sanitasi yang jelek, bahkan bangunan yang tidak memadai, letak tanah yang serasa angker itu yang membuat calon pembeli akan berpikir ulang untuk memberikan keputusan dalam pembelian.

Dengan adanya kejadian tersebut, peneliti memberikan saran agar untuk proses selanjutnya dilakukan survey tempat objek hak tanggungan terlebih dahulu untuk keputusan memberikan pembiayaan kredit kepada calon nasabah.

KESIMPULAN

Dalam proses bisa dinamakan lain yaitu internalisasi ataupun penerapan eksekusi jaminan kredit pada bank syariah Indonesia kota Malang sudah sesuai dengan UU RI No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan UU RI Pasal 6 Tentang Hak Tanggungan. SOP yang digunakan dalam bank syariah Indonesia juga sudah termasuk kuat dan sesuai terhadap UU yang berlaku. Ada juga dukungan dari banyaknya syarat yang diajukan diajuan kredit itu sudah dianggap wajar karena tidak ada tekanan di awal antar bank (kreditur) dan pelanggan (debitur).

Di penelitian ini, tetapi masih banyak terjadi halangan yang ada di lapangan. Terutama dengan adanya karakteristik para debitur yang berbeda-beda dengan

²⁰ Puspasari, N. I, dkk. PENYELESAIAN SENGKETA PEMBIAYAAN DENGAN OBJEK,,, *Jurnal Ilmu Hukum: De LEGA LATA*. <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata/article/view/3371>, 2020, diakses pada tanggal 19 Maret 2022.

permasalahan mereka yang beda sehingga pihak kreditur harus bisa menyelesaikan permasalahan tersebut. Kebanyakan yang melakukan seperti ini ialah orang yang ingin memajukan usahanya, ada juga orang yang kelilit angunan di bank gelap jadi menjaminkan warisannya seperti tanah ataupun gedungnya untuk prosesajuan di BSI. Ada juga orang yang punya ego ingin punya kendaraan sendiri tapi jaminannya pakai surat yang dianggap benda tidak beranjak dan masih banyak lagi menagapa orang melakukan kredit ini.

Masih banyaknya debitur yang nakal dengan mengabaikan kewajiban mereka dikarenakan merasa sudah memberikan objek jaminan yang berupa hak atas tanggungan terhadap kreditur. Kendala lain yang dihadapi yaitu bentuk fisik dari objek jaminan hak tanggungan dari debitur yang terkadang kurang memuaskan pihak kreditur sehingga perlu adanya peningkatan survey dari kreditur untuk menyetujui pengajuan pinjaman dari debitur.

Upaya atau internalisasi yang dilakukan kreditur mengatasi permasalahan debitur nakal adalah mediasi terlebih dahulu, apabila tidak membuahkan hasil mengajak untuk menjualkan bersama-sama objek jaminan hak tanggungannya dan dengan dua cara tersebut tidak berhasil baru pihak kreditur akan mengajukan kepada pengadilan.

Saran dari peneliti untuk penelitian ini diharapkan untuk melakukan evaluasi terlebih dahulu mengenai awal mula pengajuan pinjaman dari debitur. Diharapkan melakukan survei lapangan setiap minggu kepada nasabah untuk meminimalisir kenakalan yang akan dilakukan kepada pihak Bank Syariah Indonesia Kota Malang. Diharapkan melakukan survey terlebih dahulu terhadap objek anggunan yang diberikan ke bank syariah Indonesia agar tidak ada unsur kekecewaan di lain hari.

DAFTAR PUSTAKA

Depdikbud. "Kamus Besar Bahasa Indonesia." *Balai Pustaka* 2, no. Jakarta (2021).

Jamilus. Persoalan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Dan Hak Tanggungan.

Jurnal Hukum Penelitian De Jure. Vol.17 (2); 2017,

<https://ejournal.balitbangham.go.id/index.php/dejure/article/view/266/pdf>,

diakses pada tanggal 18 maret 2022

J, Satrio. Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Citra Aditya, Bandung. 2017

- Mongkito, Abdul Wahid, Trisno Wardy Putra, Muhammad Imran, Kiki Novita, and Andi Nasrawati Ansar. "IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KREDIT USAHA RAKYAT (KUR) MIKRO SYARIAH DALAM PENGEMBANGAN USAHA MIKRO." *Robust: Research of Business and Economics Studies* 1, no. 1 (2021). <https://doi.org/10.31332/robust.v1i1.2886>.
- Mulyanti, W. Pengaruh Konsolidasi Lahan Perkotaan terhadap Harga Tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur - Kota Semarang. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 11(1), pp. 63-75. 2015
- Musjtari, D. N. Rekonstruksi Lembaga Penyelesaian Sengketa,,,. *Jurnal Media Hukum*, june, 23(1), pp. 62-75. 2016
- UU Republik Indonesia No 21 Thn 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Undang Undang No.3 Tahun 2006 tentang Perubahan Pasca Hak Tanggungan di Bank Syariah <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/40154/uu-no-3-tahun-2006>, diakses pada tanggal 20 Maret 2022
- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Pasal 6 Tentang Hak Tanggungan, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumut/baca-artikel/12694/LELANG-PASAL-6-UUHT-DAN-LELANG->, diakses pada tanggal 20 Maret 2022 Peraturan SOP Bank Syariah Indonesia tentang pembiayaan kredit, (<https://www.bankbsi.co.id/>), diakses pada tanggal 18 Maret 2022.
- Puspasari, N. I, dkk. PENYELESAIAN SENGKETA PEMBIAYAAN DENGAN OBJEK. *Jurnal Ilmu Hukum: De LEGA LATA. 2020* <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata/article/view/3371>, diakses pada tanggal 19 Maret 2022.
- Sunarto. Peran Aktif Hakim dalam Perkara Perdata. 2 ed. Jakarta: Kencana. 2015.
- Terok, G. Fungsi Jaminan dalam Pemberian Kredit. *Lex Privatum*, 1(5), pp. 5-16. 2013.