

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Dalam undang-undang No . 21 Tahun 2008 dijelaskan bahwa pengertian Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip-prinsip Syariah atau Hukum Syariah. Saat ini pertumbuhan Perbankan Syariah semakin berkembang dimasyarakat.

Ciri khas Bank Syariah yang tidak ada pada Perbankan Konvensional yakni adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS). DPS ini ditunjuk langsung oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) dan MUI untuk memberikan pengawasan dan masukan mulai dari tahap perencanaan, pengembangan hingga penggunaan produk dan layanannya agar tetap mengacu pada prinsip Syariah. Saat ini Bank Syariah telah mendapatkan kepercayaan oleh pemerintah dan masyarakat sehingga perkembangannya semakin pesat, pemerintah telah menjadikan Bank Syariah merupakan salah satu instrument penting kemajuan ekonomi di Indonesia. Upaya konkrit pemerintah untuk membangun perekonomian Syariah yaitu dengan mengambil langkah penggabungan (*merger*) pada tanggal 01 Februari 2021 Bank Syariah milik pemerintah antara PT. Bank Syariah Mandiri, PT. BRI Syariah dan PT. BNI Syariah menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI). Hal ini berdampak pada pertumbuhan ekonomi islam secara global, berdasarkan *Statistic State Of The Global Islamic Economi (SGIE) Report 2023*

resmidirilis oleh *DinarStandard* di Dubai Uni Emirat Arab pada Selasa 26 Desember 2023, dalam kesempatan ini Indonesia menempati posisi tiga besar pada *The Global Islamic Economy Indicator (GIEI)*.<sup>1</sup>

Salah satu sumber pendapatan terbesar pada Bank Syariah adalah pada produk pembiayaan. Tetapi, hal tersebut juga bisa berdampak negatif pada bank sendiri akibat terjadinya pembiayaan bermasalah. Dengan begitu, dalam operasionalnya bank perlu menerapkan prinsip kehati-hatian. Sebelum pemberian pembiayaan kepada nasabah, bank akan menerapkan prinsip kehati-hatian melalui Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition atau bisa disebut dengan prinsip 5C. Penerapan terhadap prinsip kehati-hatian tersebut sebagai tolak ukur yang digunakan pada bank terhadap pengajuan pembiayaan dari nasabah untuk dianalisis apakah calon nasabah layak atau tidak dalam mendapatkan fasilitas pembiayaan. Berdasarkan pada prinsip 5C, bank akan menentukan kelayakan dalam kemampuan nasabah terhadap pembiayaan yang akan diterimanya sehingga nasabah mampu membayar berdasarkan waktu yang telah ditentukan.

Pembiayaan bermasalah adalah salah satu potensi yang dialami oleh bank dalam fasilitas pembiayaan kepada nasabah. Oleh karena itu, penerapan tindakan preventif yang berupa jaminan merupakan suatu keharusan yang harus diterapkan untuk melindungi dana bank Syariah. Bank Syariah dapat menggunakan sistem jaminan ini untuk mengamankan pembiayaan yang diberikan. Jaminan merupakan salah satu syarat yang

---

<sup>1</sup> <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami> diakses pada 17 April 2024, Pukul.20:44 WIB

diterapkan dalam rangka pemberian pembiayaan kepada nasabah. Adanya syarat penerapan jaminan ini berfungsi untuk memperkecil risiko terjadinya pembiayaan bermasalah yang diakibatkan oleh nasabah karena tidak mampu membayar cicilan pembiayaan tersebut di kemudian hari. Selain itu, jaminan juga berfungsi sebagai suatu keyakinan bagi bank sebagai itikad baik nasabah dalam mendapatkan fasilitas pembiayaan pada Bank Syariah. Jaminan sendiri telah diatur dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah tepatnya pada Pasal 1 angka 26 yang disebut dengan agunan. Pasal 1 angka 26 mendefinisikan bahwa agunan/jaminan merupakan jaminan tambahan yang berbentuk benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh nasabah kepada pihak bank untuk menjamin terhadap pelunasan pada fasilitas pembiayaan yang diterimanya.<sup>2</sup>

Pada praktiknya, dalam penyaluran pembiayaan bank menerapkan sistem jaminan. Salah satu jaminan yang diterapkan dalam pembiayaan yang disalurkan yaitu jaminan Hak Tanggungan. Nasabah kerap kali menjaminkan sertifikat hak atas tanah kemudian diikat dalam Hak Tanggungan untuk menjamin pembayaran pembiayaan tersebut.

Tetapi, tidak jarang nasabah mengalami kesulitan dalam melunasi cicilan pembiayaan tersebut ketika sudah lama berlangsung. Hal tersebut dapat menimbulkan dampak negatif pada kesehatan Bank Syariah. Dengan begitu, untuk memitigasi risiko ketika terjadinya kerugian pada Bank

---

<sup>2</sup> Ekonomi Islam Al-infaq, Vol. 3 No. 2, (September, 2012), hal. 181. 5 Pasal 1 angka 26 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Syariah, maka pihak bank akan melakukan eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan tersebut.

Berdasarkan Pasal 20 UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah terdapat tiga cara dalam melakukan upaya eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggunga. Cara pertama adalah upaya eksekusi yang berlandaskan pada janji dalam menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri. Cara kedua yaitu upaya eksekusi yang berlandaskan titel eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan. Cara terakhir yakni upaya eksekusi berdasarkan penjualan objek Hak Tanggungan yang dilaksanakan di bawah tangan berdasarkan perjanjian yang dibuat oleh pihak bank dan juga nasabah. Selain itu, pelaksanaan dalam eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan juga diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Tersebut.<sup>6</sup> Dalam pasal tersebut bank dapat menjual objek jaminan Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka umum/lelang. Dalam Pasal 14 menjelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang setara dengan Putusan Pengadilan, dengan begitu bank bisa langsung mengajukan permohonan lelang kepada Lembaga yang berwenang.

Sebelum pelaksanaan eksekusi dengan melelang objek jaminan hak tanggungan, bank dapat melakukan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui cara penjadwalan kembali (rescheduling), persyaratan kembali (reconditioning), dan penataan kembali (restructuring). Jika upaya

tersebut tidak mampu menyelesaikan pembiayaan bermasalah maka bank akan mengambil tindakan melalui eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan dengan melelang objek yang telah dijaminkan.

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan diatas bahwa dalam implementasi nya bank syariah Indonesia telah melaksanakan penyelesaian masalah nasabah yang mengalami macet dalam pembiayaan dengan mengikuti prosedur dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Untuk itu saya tertarik melakukan penelitian lebih lanjut dan penulis akan meneliti dengan judul “ Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Jaminan Hutang Di Bank Syariah Indonesia KC Rantauprapat ”.

## **1.2. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan Lelang terhadap jaminan hutang pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Rantauprapat ?
2. Bagaimana bentuk Perlindungan hukum terhadap pelaksanaan eksekusi lelang Jaminan Hutang di Bank Syariah Indonesia ?

## **1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penulis dalam melaksanakan penelitian ini adalah untuk menguraikan penjelasan perlindungan hukum bagi nasabah terhadap pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan Sertifikat Hak Milik pada Bank Syariah Indonesia.

Penelitian yang di lakukan juga memiliki manfaat baik secara teoritis maupun praktis, adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan serta wawasan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dibidang Hukum. Selain itu ,dilakukannya penelitian ini diharapkan mampu menambah pengetahuan mengenai perlindungan hukum bagi nasabah terhadap pelaksanaan eksekusi lelang objek Hak Tanggungan serta hal-hal lainnya yang terkait dlam penelitian ini. Pembahasan pada penelitian ini juga diharapkan mampu menjadi sumber rujukan bagi peneliti selanjutnya.

2. Secara Praktis

Selain manfaat Akademik ,penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan masukan yang bermanfaat dan bersifat membangun bagi Bank Syariah agar tetap mempertahankan hak-hak nasabah dalam menjalankan kegiatan usahanya khususnya dalam kegiatan pembiayaan.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan maksud dan tujuan dari penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dalam pendidikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis proposal penelitian ini nantinya diharapkan dapat bermanfaat yaitu :

- a. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pembaharuan penelitian yang dapat dijadikan ajuan bagi mahasiswa jika ingin melakukan penelitian yang sama.
- b. Sebagai pijakan dan referensi pada penelitian-penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan perlindungan hukum bagi nasabah di Bank Syariah ketika akan dilakukan eksekusi lelang pada Sertifikat Hak Milik.

## 2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini dapat bermanfaat sebagai berikut :

- a. Bagi Penulis  
Dapat menambah wawasan dan pengalaman langsung tentang judul yang akan diteliti.
- b. Bagi Pendidik atau Dosen  
Dapat menambah pengetahuan dan sumbangan pemikiran tentang tata cara mengembangkan kemampuan penulis.