

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Orang-orang yang tunduk pada hukum di suatu wilayah atau berkelompok kelompok dalam sebuah komunitas tertentu atau wilayah tertentu di sebut sebagai masyarakat. Dalam kehidupan mereka, orang selalu dibentuk dan dibangun atas dasar interaksi satu sama lain. Pada dasarnya, tidak dapat hidup sendiri, tetapi mereka selalu terhubung dan berinteraksi. Dengan kata lain, dua pihak terlibat dalam arti masing-masing pihak mencari keuntungan. Hal ini karena kedua belah pihak terikat satu sama lain. Oleh sebab itu, apa yang dijalankan oleh semua kelompok secara alami termasuk pengikatan yang membutuhkan aturan. Hal ini karena tanpa adanya perjanjian yang jelas akan terjadi konflik kepentingan yang dapat menimbulkan penyimpangan dalam kehidupan kelompok.<sup>1</sup>

Kegiatan ini jelas bersifat pribadi di Indonesia karena penekanan negara pada kehidupan pribadi dan status hukum manusia sebagai badan hukum. Sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1233 Burgelijk Wetboek (BW), “Perjanjian itu lahir karena perjanjian atau karena Undang-Undang,” perikatan antara dua badan hukum dapat dibuat baik melalui penerapan hukum atau melalui pelaksanaan kontrak atau perjanjian.

Setiap orang dalam masyarakat, terlepas dari motivasi mereka, terikat oleh hukum atau persetujuan atas tindakan pihak lain setiap saat. Ketika seseorang secara hukum terikat pada pihak lain, kehendak bebas tidak lagi menjadi masalah. Berbeda dengan pihak yang mengadakan kontrak, suatu pihak dengan sengaja dan sengaja menginginkan suatu keuntungan atau keuntungan yang diinginkan atau diperhitungkan sejak awal.<sup>2</sup>

Istilah "wanprestasi" mengacu pada praktik biasa dalam kontrak yang melanggar komitmen yang dibuat antara para pihak dalam kontrak. Istilah "wanprestasi" mengacu pada kurangnya atau ketidakmampuan untuk memenuhi tanggung jawab yang disepakati

---

<sup>1</sup> *Kumpulan Lengkap KUHPer, KUHP, KUHP* (Yogyakarta : Laksana; 2014), 268

<sup>2</sup> Yahman, “*Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*”(Jakarta: Prestasi Pustaka Raya; 2011), 2.

antara kreditur dan debitur untuk memenuhi kewajiban keuangan mereka. Salah satu dari dua hal yang harus disalahkan ketika anggota gagal memenuhi komitmen mereka:

1. Kesalahan karena kesengajaan atau kelalaiannya dan
2. Dikarenakan keadaan yang memaksa (*Force Majeure*) diluar dari keinginan debitur, jadi debitur tidak bersalah.

Untuk menentukan apakah seorang debitur sedang pailit atau tidak, perlu diketahui dalam keadaan apa debitur dianggap gagal dengan sengaja, tidak sengaja atau lalai. Dalam hal ini, terdapat tiga kondisi yakni:

1. Pada prinsipnya debitur tidak melaksanakan suatu kinerja.
2. Debitur melaksanakan atau melakukan suatu kinerja tetapi tidak baik atau buruk.
3. Debitur melaksanakan atau melakukan suatu kinerja tetapi tidak tepat waktu.<sup>3</sup>

Tentu saja seperti yang disebutkan diatas, jika terjadi pembiayaan bermasalah maka para pihak akan berusaha menyelesaikan konflik, dan berbagai metode penyelesaian masalah dalam proses peradilan atau di luar peradilan. Bahkan orang cenderung menggunakan kekerasan sebagai jalan pintas untuk segera menyelesaikan perselisihan atau sengketa. Masyarakat percaya bahwa konflik yang timbul dari ketergantungan pada kekerasan dapat diselesaikan dengan mudah. Penyelesaian perselisihan dengan kekerasan tidak akan pernah bisa diselesaikan. Karena kedua belah pihak membalas dendam atas kerugian yang diderita oleh pihak yang lainnya.

Dalam beberapa tahun terakhir, masyarakat yang sadar akan hukum semakin meningkat. masyarakat cenderung menggunakan pengadilan untuk menyelesaikan perselisihan diantara para pihak. Selain menimbulkan dampak positif, hal ini juga menimbulkan dampak negatif. Ini berarti bahwa kasus kasus yang dipertimbangkan oleh pengadilan akan menumpuk dan menunda penyelesaian sengketa. Selain proses litigasi yang panjang, biaya penyelesaian perselisihan merupakan rintangan utama. Prosedur penyelesaian konflik alternatif seperti arbitrase, konsultasi dan

---

<sup>3</sup> Abdulkadir Muhammad, “*Hukum Perdata Indonesia*” (Jakarta : Citra Aditya Bakti ; 2010 ), 242.

negosiasi telah digunakan di masa lalu dan terus digunakan di masa sekarang untuk menyelesaikan perbedaan<sup>4</sup>

Akibatnya, Koperasi Simpan Pinjam Syariah Fastabiq Khoiro Ummah (KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah) yang menggunakan murabahah sebagai akadnya. Organisasi ini didirikan berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pancasila, berdasarkan hukum Islam, agama, kekeluargaan/kerjasama, persatuan, kemandirian, dan profesionalisme, untuk mengabdikan kepada rakyat Indonesia. Sebagai koperasi simpan pinjam (koperasi), Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) memiliki klasifikasi hukum yang berbeda dengan bank syariah. Namun, kerangka kerja BMT sangat mirip dengan bank syariah, begitu pula produk tabungan dan keuangan yang telah dibuat BMT. Oleh karena itu, BMT harus mengikuti ketentuan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 yang mengatur tentang perkoperasian, dan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1995 yang mengatur tentang Program Simpan Pinjam Koperasi. Untuk bukti lebih lanjut, lihat Keputusan Menteri No. 91 Tahun 2004 tentang Penyediaan Jasa Keuangan oleh Koperasi Syariah. Pendirian lembaga keuangan mikro syariah diatur dalam undang-undang ini (BMT). Di sisi lain, koperasi simpan pinjam tidak dapat diterima karena hanya tersedia untuk anggotanya. Peraturan Nomor 16/Per/M.KUKM.IX/2015 yang mengatur tentang penyelenggaraan usaha simpan pinjam dan koperasi keuangan syariah, termasuk BMT, merupakan peraturan perundang-undangan lanjutan yang mulai berlaku.

KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah memberikan berbagai kesempatan bagi peserta yang ingin mengajukan pembiayaan murabahah, sebagaimana diuraikan di bawah ini. KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah dan anggotanya dapat membuat kesepakatan agar masing-masing pihak dapat saling berhubungan, memahami hak dan kewajibannya, serta membuat bukti jika terjadi konflik lebih mudah didapat.

KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah (KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah) memiliki ketentuan khusus dalam Pasal 2 Perjanjian Baku (akad keuangan dalam murabahah) tentang pembayaran iuran murabahah dan jaminan hak tanggungan, yang menyatakan:

1. Metode ini menentukan bahwa pembayaran dilakukan secara mencicil.

---

<sup>4</sup> Jimmy Joses Sembiring, *“Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan”* (Jakarta : Visimedia; 2011), 8-9.

2. Syarat dan ketentuan metode pembayaran tercantum dalam dokumen tersendiri yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.
3. Proyek ini memiliki tanggal penyelesaian yang ditetapkan. Akibatnya, murabahah (perjanjian jual beli) ini mulai berlaku pada tanggal ditandatangani.
4. Setiap saat sebelum atau setelah tanggal jatuh tempo dapat diterima untuk pembayaran.
5. Perjanjian jual beli (Murabahah) ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak II (dua) sampai selesai pemeriksaan Pihak I (satu).
6. Jika pembayaran angsuran pihak kedua jatuh tempo pada hari Minggu, hari libur nasional, atau hari di luar kerja lainnya, pembayaran harus dilakukan sehari sebelum hari libur atau hari libur nasional.
7. Jika pihak kedua (dua) tidak membayar seperti yang dijanjikan, maka pihak kedua (dua) bertanggung jawab atas semua penagihan, denda, dan pengeluaran kompensasi, termasuk surat kuasa dari pihak pertama (satu).

Pasal 2 point 1-7 mengatur tentang kewajiban – kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak kedua ( dalam hal ini debitur ) dalam rangka menghimpun dana murabahah dengan resiko yang absah sehingga harus dipenuhi oleh pihak kedua (debitur ). KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah menjelaskan akibat tidak terpenuhinya janji- janji yang ditetapkan oleh debitur dalam pasal 2 point 1-7 yang berbunyi :

1. Pihak kedua menunjukkan kesiapan dan komitmennya untuk memberikan jaminan bagi pihak pertama pada saat ini.
2. Jika **PIHAK KEDUA** gagal memenuhi komitmennya atau menimbulkan kewajiban tambahan, **PIHAK KESATU** dapat menjual atau melelang barang yang diagunkan dengan harga yang berada di antara harga likuidasi dan harga pasar.
3. **PIHAK PERTAMA** akan segera menjual agunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan tanpa menunggu tanggal jatuh tempo perjanjian.
4. Selama **PIHAK KEDUA DAN/ATAU JAMINAN PIHAK KEDUA** keduanya diduga melanggar kontrak, baik Pihak Pertama maupun pihak yang bekerja atas nama atau mewakili Pihak Pertama dapat melakukan kunjungan yang

menyenangkan ke tempat tinggal dan/atau domisili masing-masing.

5. Eksekusi barang jaminan pihak kedua dilakukan sesuai dengan hukum dan peraturan Indonesia.
6. Tuntutan hukum pihak kedua dapat diluncurkan di pengadilan, jika perlu.
7. Sesuai dengan persyaratan KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah yang berlaku, selesaikan langkah-langkah tambahan yang diperlukan.

Anggota yang tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya kepada KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 angka 1-7 akan dikenakan tindakan hukum dan ekstrasudisial oleh KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah.

Sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata, jika diikuti oleh Pasal 2 angka 1-7 dari akad (akad) kredit murabahah, maka seorang debitur harus memenuhi semua syarat dan ketentuan perjanjian tersebut agar Pasal 6 perjanjian tersebut. mengacu pada Murabahah KSPSS Fastabiq Khoiro Ummah.

1. Perjanjian mengikat para pihak
2. Perjanjian tetap tidak berubah untuk kedua belah pihak dan karena alasan yang telah di tentukan oleh Undang- undang (Pasal 1338 Ayat 2 KUHPerdata).
3. Perjanjian harus ditandatangani dengan iktikad baik (Pasal 1338 Ayat 3 KUHPerdata).<sup>5</sup>

KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah mengambil tindakan sesuai dengan Pasal 6 poin 1-7 Perjanjian Kredit Murabahah karena banyak anggota yang tidak mematuhi Pasal 2, terutama poin (7). (Akad).

KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah mengumpulkan data dari 6.206 penyandang dana murabahah, yang temuannya dirangkum dalam tabel di bawah ini. Menurut data berikut, 13,7 persen anggota pembiayaan murabahah telah gagal atau melanggar janji mereka, total 850 anggota:

---

<sup>5</sup> Gamal Komandoko, Handri Raharjo, “75 Contoh Surat Perjanjian (Surat Kontrak)” (Yogyakarta; Pustaka Yustisia: 2007 ),10.

**Tabel 1.1**  
**Presentase Jumlah Anggota Pembiayaan Murabahah**

| <b>Keterangan</b> | <b>Macet</b> | <b>Lancar</b> |
|-------------------|--------------|---------------|
| Anggota           | 13,7%        | 86,3%         |

Total dari anggota yang melakukan pembiayaan bermasalah tersebut yaitu (70% ) diantaranya menggunakan jaminan hak tanggungan yakni berupa sertifikat tanah dan BPKB sepeda motor sebagai agunan. Hal itu menjadi indikator dari anggota yang melakukan tindakan pembiayaan murabahah bermasalah di KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah.<sup>6</sup>

Jika nasabah yang tidak mampu membayar untuk melunasi pembiayaan murabahah yang macet tidak dapat membayar, Fatwa Dewan Syariah Nasional mengatakan lembaga keuangan syariah dapat menjual aset yang dijaminan kepada mereka dengan harga pasar yang disepakati, yang legal (DSN-MUI).<sup>7</sup>

Fastabiq Khoiro Ummah menemukan solusi non-litigasi atau di luar pengadilan untuk masalah pendanaan murabahah menggunakan jaminan hipotek KSPPS karena gugatan akan menghabiskan banyak uang dan membutuhkan waktu lama untuk diselesaikan, membuat semua orang tertahan untuk waktu yang lama. Namun jalur non-litigasi atau di luar pengadilan juga dapat berfungsi untuk menghalangi anggota terlibat dalam pembiayaan dan dengan cepat mengembalikan aset pembiayaan KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah, terbukti dengan menurunnya tingkat Non Performance Finance (NPF) dari tahun ke tahun. setelah diselesaikan melalui jalur di luar pengadilan.

**Tabel 1.2**  
**Presentase Penurunan Tingkat Anggota Macet**  
**dari Tahun ke Tahun**

| <b>Tahun</b> | <b>Macet</b> | <b>Lancar</b> |
|--------------|--------------|---------------|
| 2018         | 16,4%        | 83,6%         |
| 2019         | 15,9%        | 84,1%         |
| 2020         | 15,1%        | 84,9%         |
| 2021         | 13,7%        | 83,6%         |

<sup>6</sup> Data Kolektabilitas BMT Fastabiq dari 25 Cabang Januari-Juni 2021

<sup>7</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI) DSN-MUI NO.47/DSN-MUI/II/2005

Dari tahun 2018 hingga 2021, terjadi penurunan yang signifikan dalam jumlah anggota yang menggunakan jaminan hipotek untuk membiayai bisnis mereka. Namun, cabang Tambaharjo (Pati) dan Kudus termasuk yang berkontribusi terhadap penurunan ini. Kredit bermasalah yang diterbitkan oleh debitur dengan jaminan hipotek diperiksa dalam artikel ini, yang berfokus pada 10 situasi.

**Tabel 1.3**  
**Perbandingan Jumlah Kasus Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Pengadilan dan di Luar Pengadilan**

| <b>Anggota Macet dengan HT yang diselesaikan di Luar Pengadilan</b> | <b>Di Pengadilan</b> | <b>Di Luar Pengadilan</b> |
|---|----------------------|---------------------------|
| Pati  | 0 Kasus              | 5 Kasus                   |
| Kudus   | 0 kasus              | 5 kasus                   |

Maka dari uraian diatas peneliti mengadakan penelitian dengan judul “PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH YANG BERMASALAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI LUAR PENGADILAN PADA KSPSS FASTABIQ KHOIRO UMMAH “.

**B. Fokus Penelitian**

Mengingat luasnya permasalahan yang terkait dengan analisis pembiayaan bermasalah dengan jaminan hak tanggungan pada pembiayaan murabahah di luar pengadilan (studi kasus KSPSS Fastabiq Khoiro Ummah), dan untuk mempersempit ruang lingkup masalah yang akan diteliti, maka peneliti mempersempit ruang lingkungnya. masalah dalam penelitian ini hanya mencakup hal-hal berikut:

1. Masalah yang akan diteliti dibatasi pada penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah dengan jaminan hak tanggungan di luar pengadilan ditinjau dari hukum islam.
2. Objek penelitian pada KSPSS Fastabiq Khoiro Ummah

**C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan diangkat sebagai berikut:

1. Apa penyebab masalah pembiayaan murabahah dengan jaminan hak tanggungan di KSPSS Fastabiq Khoiro Ummah?

2. Apa saja upaya pencegahan yang dilakukan KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah dalam mencegah pembiayaan murabahah bermasalah dengan jaminan hak tanggungan di luar pengadilan?
3. Bagaimanakah penyelesaian pembiayaan murabahah yang bermasalah dengan jaminan hak tanggungan diluar pengadilan pada KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui faktor penyebab pembiayaan murabahah dengan jaminan hak tanggungan di KSSPS Fastabiq Khoiro Ummah.
2. Untuk mengetahui cara / upaya pencegahan pembiayaan murabahah yang bermasalah pada KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah.
3. Untuk mengetahui cara penyelesaian pembiayaan murabahah dengan jaminan hak tanggungan yang bermasalah di luar pengadilan pada KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini memiliki manfaat dalam 2 bidang yakni manfaat secara teoritik dan manfaat secara praktis.

1. Manfaat Secara Teoritik

Pengetahuan pendukung penting tentang bagaimana menyelesaikan kasus pembiayaan murabahah sekarang dapat digunakan di luar pengadilan, dan penyelesaian kasus gagal bayar pembiayaan murabahah termasuk jaminan hak tanggungan akan menjadi lebih efisien dari waktu ke waktu berkat adanya penelitian ini.

2. Manfaat Secara Praktis

Konsekuensi praktis lain dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Selain masukan dan penemuan KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah, sumber lain harus dikonsultasikan untuk meningkatkan dan mempercepat proses penyelesaian keadaan pembiayaan murabahah jaminan hak tanggungan yang sulit.
- b. Membantu tercapainya tujuan KSPPS Fastabiq Khoiro Ummah dalam menyelesaikan aset secara singkat, tidak memakan waktu yang lama seperti didalam pengadilan



khususnya pada kasus pembiayaan murabahah yang bermasalah dengan jaminan hak tanggungan.

## F. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penjelasan, pemahaman, dan penelaahan pokok permasalahan yang akan dibahas maka penulisan skripsi ini disusun dengan sistematika sebagai berikut :

### 1. Bagian Awal

Bagian awal berada sebelum tubuh kerangka yang meliputi halaman judul, halaman persetujuan, halaman pengesahan, halaman motto dan persembahan, abstrak, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel, daftar gambar.

### 2. Bagian Isi

Bagian isi ini berisi lima bab yaitu :

#### BAB I : Pendahuluan

Pendahuluan ini terdiri dari latar belakang masalah, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, sistematika penelitian skripsi.

#### BAB II : Kajian Pustaka

Pada bab ini berisi tentang teori-teori yang terkait dengan judul yaitu pembiayaan murabahah, hak tanggungan, teori tentang penyelesaian perkara pembiayaan bermasalah di luar pengadilan.

#### BAB III : Metode Penelitian

Pada bab ini menjelaskan tentang metode penelitian yang digunakan peneliti yakni meliputi jenis pendekatan digunakan, *setting* penelitian, subjek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, keabsahan data dan teknik analisis data.

#### BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini membahas mengenai gambaran obyek penelitian, Deskripsi Data Penelitian, dan Analisis Data Penelitian

#### BAB V : Penutup

Pada bab ini berisi tentang penutupan yang meliputi kesimpulan dari semua hasil penelitian dan saran untuk pihak – pihak yang terkait dalam penelitian.

3. Bagian Akhir

Dalam bagian ini berisi daftar pustaka dan lampiran – lampiran

