

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Seiring perkembangan industri 4.0 yang sangat pesat, persaingan dalam bisnis perbankan menjadi semakin ketat. Persaingan tersebut tidak hanya terjadi antar perbankan, tetapi juga datang dari lembaga keuangan lain dan beragam jenis *start-up* yang mulai naik daun dalam bidang *fintech* yang berhasil mengembangkan produk keuangan non bank, *fintech* itu sendiri memiliki beberapa keunggulan dibandingkan dengan perbankan. Persaingan dan perkembangan yang cukup pesat pada usaha perbankan menjadikan masing-masing lembaga perbankan harus berlomba untuk memenangkan persaingan bisnis.

Persaingan antar bank tersebut tentunya akan lebih menguntungkan bagi nasabah karena mereka dapat memilih berbagai jasa perbankan yang ditawarkan. Kualitas produk dan layanan perbankan akan menentukan apakah lembaga perbankan mampu bersaing di pasar global atau tidak. Syarat sederhana yang harus dipenuhi oleh lembaga perbankan tersebut adalah kemampuan menyediakan produk dan jasa sesuai dengan kebutuhan dan keinginan masyarakat. Manajemen sebuah bank dituntut dalam hal kecepatan dan ketepatan merespon apa yang dibutuhkan masyarakat saat ini

Sebagai perusahaan jasa, bank harus berorientasi pada kualitas produk dan pelayanan yang diberikan. Pelayanan yang diberikan harus mampu

memberikan kepuasan bagi nasabahnya. Manfaat dari kepuasan nasabah tersebut adalah meningkatkan hubungan harmonis antara bank dengan nasabah, memberikan dasar yang baik bagi pembelian ulang, dapat mendorong terciptanya loyalitas pelanggan dan memungkinkan terciptanya rekomendasi dari satu orang ke orang lain yang menguntungkan bagi bank sehingga semakin banyak orang yang membeli dan menggunakan produk dan jasa bank yang dapat meningkatkan reputasi dari bank tersebut.³

Pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank yang mengandung risiko yang dapat berpengaruh pada kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Namun, mengingat sebagai lembaga intermediasi, sebagian besar dana bank berasal dari dana masyarakat, maka pemberian kredit banyak dibatasi oleh ketentuan perundang-undangan ketentuan Bank Indonesia. UU Perbankan telah mengamanatkan bank senantiasa berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya, termasuk dalam memberikan kredit.

Data dari Bank Indonesia menunjukkan bahwa salah satu kegiatan bisnis komersial bank terbesar adalah perkreditan. Dengan memperhatikan dan mempertimbangkan kondisi bisnis perbankan tersebut maka kegiatan bisnis perkreditan sudah seharusnya dikelola dengan baik agar tingkat risikonya dapat dikendalikan.

Seperti halnya dalam bisnis lainnya, bisnis perbankan tidak luput dari risiko. Risiko kredit yang merupakan salah satu dari risiko yang mungkin timbul sebagai akibat debitur atau *counter party* gagal dalam memenuhi

³ Bankir Indonesia (IBI) dan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan (LSPP), *Bisnis Kredit Perbankan*, (Jakarta: Gramedia, 2015), hal. 5.

kontrak perjanjiannya. Bank yang dalam hal ini bertindak sebagai kreditur atau pihak yang memberikan kredit kepada debitur, tentu saja harus dapat mengkalkulasi risiko yang mungkin timbul terkait dengan aktivitas pemberian kredit tersebut. Hal ini dimaksud agar potensi risiko yang dapat terjadi bisa diminimalkan dan segala persyaratan terkait pinjaman yang diberikan kepada debitur dapat dilaksanakan oleh debitur dengan baik sesuai dengan perjanjian kredit sampai dengan kredit tersebut lunas.⁴

Berkaitan dengan risiko kredit, berikut adalah pihak-pihak yang terlibat dalam risiko kredit:

1. Debitur, disebut juga sebagai *counterparty risk*, yaitu risiko yang disebabkan oleh debitur sehubungan dengan ketidakmampuan atau ketidakmauan debitur dalam melaksanakan kewajibannya kepada bank.

Counterparty risk terdiri dari:

- a. *Obligor risk*, yaitu risiko yang berkaitan dengan kemauan dan kemampuan debitur dalam menyelesaikan kewajibannya kepada bank;
- b. *Collateral risk*, risiko terkait dengan pemenuhan *collateral* (jaminan) yang diberikan debitur kepada bank untuk *covering* pinjaman yang diterimanya;
- c. *Legal risk*, risiko terkait dengan aspek dokumentasi dan administrasi kredit, yang dapat mempunyai implikasi hukum jika tidak dilaksanakan dengan tertib dan sesuai dengan peraturan dan undang-undang yang berlaku.

⁴ *Ibid.*, hal. 3.

2. Bank, yaitu risiko yang terjadi karena kesalahan bank dalam melakukan analisis terkait dengan pemberian kredit sehingga fasilitas yang diberikan tidak sesuai dengan peruntukannya, jangka waktu kredit tidak sesuai, *Over* atau *under facility*, atau fasilitas yang diberikan sebenarnya tidak layak untuk dibiayai.
3. Negara, yaitu disebut juga sebagai *country risk*, yaitu risiko yang terjadi akibat ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya karena beroperasi pada suatu negara yang kebijakannya tidak mendukung aktivitas usaha debitur.

Penyaluran kredit oleh bisnis bank mengandung beberapa risiko yang perlu menjadi perhatian antara lain sebagai berikut:⁵

1. Risiko Politik. Didasarkan atas kebijakan/kestabilan politik (terutama kebijakan ekonomi, keamanan, social, dan budaya suatu daerah/Negara). Kebijakan politik yang tidak kondusif pada suatu Negara dapat mempengaruhi aktivitas bisnis debitur.
2. Risiko Sifat Usaha. Masing-masing bisnis/usaha mempunyai jenis dan tingkat risiko yang berbeda-beda. Oleh karena itu, bank harus dapat memahami aktivitas bisnis debitur (seperti: *turn over* usaha, spesifikasi/kekhususan usaha, bidang investasi, dan jenis usaha) sehingga dapat melakukan mitigasi risiko untuk menjamin fasilitas kredit yang diberikan kepada debitur dapat berjalan dengan lancar.

⁵ *Ibid.*, hal. 40-41.

3. Risiko Geografis. Timbul karena faktor alam, lingkungan dan lokasi usaha. Bank harus dapat menganalisis lokasi usaha debitur, seperti apakah daerah tersebut rawan bencana, bagaimana kondisi keamanan dan akses ke lokasi usaha dan hal lainnya yang berhubungan.
4. Risiko Persaingan. Bank harus dapat memperhatikan bagaimana tingkat persaingan usaha debitur dalam pangsa pasar yang dimasukinya dan konsentrasi kredit dalam suatu segmen usaha terkait dengan persaingan bank dalam penyaluran kreditnya.
5. Risiko Ketidakpastian Usaha. Kecermatan dalam melakukan analisis dan proyeksi terhadap kondisi bisnis debitur, apakah dalam tahap *start-up*, *growth*, *mature* atau *decline*.
6. Risiko Inflasi. Akibat dari *value of money* (nilai uang) yang diperhitungkan dalam aktivitas penyaluran kredit (*cost of fund/money of borrowing*).

Secara lebih luas, setidaknya risiko kredit mengandung tiga komponen, yaitu:⁶

1. Peluang gagal bayar (*probability of default*), yaitu ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya kepada bank.
2. Eksposur kredit (*exposure credit*), yaitu berkaitan dengan potensi jumlah kerugian jika debitur gagal bayar.
3. Tingkat pemulihan (*recovery rate*), yaitu tingkat pengembalian kredit yang telah gagal bayar sebagai upaya pemulihan kinerja bank.

⁶ Tim Penulis Leks&Co, *Hukum Properti*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018), hal. 39.

Berkaitan dengan bisnis bank yang kompleks dalam proses pemberian kredit, sudah seharusnya pihak kreditur maupun debitur serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.⁷

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya, misalnya *borg*. Sedangkan jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.⁸

Persoalan akad murabahah sering kali tidak diimbangi dengan proses penyelesaian yang maksimal meskipun hal demikian diatur dalam ketentuan undang-undang, justru menimbulkan problem dalam proses penyelesaian di Pengadilan Agama. Berangkat dari latar belakang tersebut diatas, penyusun tertarik untuk mengetahui lebih lanjut problem eksekusi hak tanggungan akad murabahah di Pengadilan Agama. Jaminan tersebut dimasukkan dalam agunan pokok kredit produktif. Sumber pengembalian kredit melalui agunan pokok dikenal dengan *first way out*, dimana debitur membayar angsuran kredit (pokok dana tanpa bunga) bersumber dari modal kerja usahanya. Sedangkan agunan

⁷ Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: BP Cipta Jaya, 2006), hal. 1.

⁸ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal. 112.

tambahan adalah berupa tanah/bangunan (harta tak bergerak) dan mesin/peralatan dan kendaraan bermotor (harta bergerak).

Jaminan tambahan yang diserahkan kepada bank, yang diutamakan adalah milik perusahaan sendiri atau milik para pengurus perusahaan. Inilah yang dinamakan *second way out*, yaitu sumber pengembalian kredit yang kedua, apabila *first way out* sudah tidak bisa diharapkan lagi untuk mengembalikan kredit. Agunan tambahan akan diselesaikan (dieksekusi) oleh bank, baik dengan cara koopetarif bersama-sama dengan debitur atau tanpa campur tangan debitur yaitu melalui proses lelang (eksekusi agunan) di pengadilan (bagi bank swasta) atau melalui Kantor Lelang Negara bagi bank pemerintah. Hasil penjualan barang jaminan atau lelang, dipergunakan untuk menyelesaikan kredit macet tersebut.

Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada Bank Jateng Syariah Cabang Pekalongan adalah karena kesulitan keuangan yang dihadapi nasabah seperti omset usahanya yang menurun, atau bisa jadi dikarenakan ada masalah keluarga dari nasabah debitur, dan bisa karena suatu keadaan yang diluar kehendak manusia (bencana alam). Penyebab resiko pembiayaan bisa juga dikarenakan mudahnya bank memberikan pinjaman atau melakukan investasi karena terlalu dituntut untuk memanfaatkan kelebihan likuiditas, sehingga penilaian pembiayaan kurang cermat dalam mengantisipasi berbagai kemungkinan resiko usaha yang dibiayai, hal ini tidak terjadi oleh semua bank, terutama Bank Jateng Syariah Cabang Pekalongan yang sangat memberlakukan

prinsip kehati-hatian pada saat akan memberikan pembiayaan pada calon nasabah debiturnya.

Berdasarkan wawancara yang peneliti lakukan dapat dipahami bahwa pihak Bank Jateng Syariah Cabang Pekalongan harus mengadakan *monitoring* atau pengawasan oleh kepada calon kreditur yang akan melakukan pembiayaan *murabahah* antara lain: Pertama, prinsip pencegahan dini (*early warning system*) dimana Bank Jateng Syariah Cabang Pekalongan melakukan pencegahan dini untuk pembiayaan *murabahah* yang sudah berjalan. Pengawasan dengan menggunakan prinsip pencegahan dini ini dilakukan dengan peninjauan secara data atau angsuran yang masuk tiap bulannya melalui sistem yang ada. Kedua, prinsip pengawasan melekat, yakni dengan melakukan peninjauan secara langsung oleh karyawan Bank Jateng Syariah Cabang Pekalongan, hal ini biasanya dilakukan oleh petugas lapangan atau *marketing*. Namun tidak menutup kemungkinan untuk seorang manajer juga terjun langsung untuk meninjau prospek usaha nasabah pembiayaan *murabahah*. Ketiga, yakni prinsip pemeriksaan internal, prinsip ini merupakan prinsip ketiga yakni bahwa Bank Jateng Syariah Cabang Pekalongan percaya setiap kegiatannya memiliki indikator masing-masing agar bisa dikatakan baik. Prinsip ini lebih menekankan pada prosedur pemberian pembiayaan apakah sudah diberikan sesuai dengan prosedurnya atau belum atau bahkan tidak.

Bank Jateng Syariah Cabang Pekalongan mempunyai beberapa pembiayaan anatara lain pembiayaan *mudharabah* dan pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *mudharabah* merupakan kontrak perkongsian, kontrak

ini berdasarkan prinsip kongsi untung apabila pemilik modal (*shohibul maal*) memberikan modalnya kepada pengelola modal (*mudharib*) untuk digunakan dalam perniagaan. Kemudian kedua belah pihak akan berkongsi keuntungan ataupun kerugian menurut syarat-syarat yang telah disepakati secara bersama.

Pemilik modal memberikan modal kepada pengelola dan sebagai balasannya pemilik modal mendapatkan bagian yang tertentu terhadap suatu keuntungan. Apabila terjadi kerugian maka pemilik modal yang menanggung sepenuhnya kerugian tersebut, sedangkan pengelola usaha tidak mendapatkan apa-apa dari pengabdian yang telah diberikannya. Sedangkan *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. *Margin* keuntungan merupakan selisih harga jual dikurangi harga asal yang merupakan pendapatan atau keuntungan bagi penjual. Penyerahan barang dalam jual beli *murabahah* dilakukan pada saat transaksi, sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguhan dan cicilan.

Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), 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, berikud atau tidak berikud 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.

Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Dalam pemberian kredit juga dikenakan jasa utang dalam bentuk bunga dan biaya administrasi, sedangkan pada bank berprinsip syariah berupa prinsip bagi hasil atau penyertaan modal. Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan Hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain *mudharabah*, *musyarakah*, *murabahah*, *ijarah wa istishna*. Dalam kasus pembiayaan pada bank syariah hanya terjadi pada pembiayaan *murabahah*.⁹

Peranan Notaris sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, karena Notaris sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta otentik, sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Kepastian dan perlindungan hukum itu tampak melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang sempurna di Pengadilan. Alat bukti sempurna karena akta

⁹ Abdul Ghafur Anshori, *Tanya Jawab Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2008), hal. 7.

otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijsracht*), kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskrach*) dan kekuatan pembuktian material (*materiele bewijskracht*).¹

Pelaksanaan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Bank tidak terlepas dari peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kegiatan antara bank dan debitur yang melakukan peralihan jaminan Hak Tanggungan tersebut sangat berkepentingan untuk membuat suatu perjanjian diantara mereka. Dari pandangan perbankan, akta Notaris merupakan alat bukti yang kuat dan menjadi perlindungan bagi bank dalam perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dari perjanjian jaminan Hak Tanggungan.

Penjaminan kredit dengan Hak Tanggungan diperlukan akta PPAT yang merupakan pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik yang berhubungan dengan tanah karena Hak Tanggungan adalah hak yang dibebankan atas tanah berikutan atau tidak berikutan benda-benda yang ada di atasnya. Hak Tanggungan digunakan sebagai pamungkas bagi perbankan untuk menyelesaikan resiko kredit macet debiturnya.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **“Penyelesaian Kredit Macet Melalui *Second Way Out* oleh Notaris Ditinjau dari Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Bank Jateng Syariah Cabang Pekalongan)”**

B. Fokus Penelitian

¹ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Gelora Aksara Pratama, 1999), hal. 55-59.

Berdasarkan fenomena yang ada dalam latar belakang di atas, maka dapat disusun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian kredit macet melalui *Second Way Out* oleh notaris di Bank Jateng Syariah Cabang Pekalongan?
2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap penyelesaian kredit macet melalui *Second Way Out* oleh notaris di Bank Jateng Syariah Cabang Pekalongan?

C. Tujuan penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan penyelesaian kredit macet melalui *Second Way Out* oleh notaris di Bank Jateng Syariah Cabang Pekalongan.
2. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap penyelesaian kredit macet melalui *Second Way Out* oleh notaris di Bank Jateng Syariah Cabang Pekalongan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Praktis

- a) Bagi Nasabah

Agar nasabah paham akan aturan tentang kredit Syariah, sehingga ke depannya mampu menghindari kredit macet.

- b) Bagi Bank Syariah

Sebagai masukan bagi Bank Jateng Syariah Cabang Pekalongan dalam meningkatkan pelayanan dan memberikan kepuasan bagi nasabah.

c) Bagi Notaris

Dalam rangka penyelesaian kredit macet serta memberikan gambaran mengenai akibat hukum Hak Tanggungan ketika terjadi kredit macet oleh notaris.

d) Bagi Penelitian Selanjutnya

Memberikan sumbangan pemikiran, pengetahuan dan gambaran yang nyata dalam kaitannya dengan Penyelesaian Kredit Macet Melalui Second Way Out oleh Notaris yang ditinjau berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah.

2. Manfaat Teoritis

Sebagai bahan masukan serta tambahan pengetahuan baik bagi penulis sendiri maupun para pembaca, serta bagi pihak-pihak yang terkait dalam penelitian ini, yaitu Notaris, bank (kreditur) dan nasabah (debitur) yang sesuai dengan Hukum Ekonomi Islam.

E. Penegasan Istilah

Demi kemudahan serta kelancaran dalam memahami penyusunan proposal penelitian ini, maka peneliti akan merangkum beberapa istilah yang masih terbilang asing agar tidak terjadi kesalahan penafsiran, di antaranya sebagai berikut:

1. Kredit Macet

Kredit macet adalah kredit atau utang yang tidak dapat dilunasi oleh debitur karena sesuatu alasan sehingga bank selaku kreditur harus menyelesaikan masalahnya kepada pihak ketiga atau melakukan eksekusi barang jaminan¹ .

2. Notaris

Notaris adalah sebuah sebutan profesi untuk seseorang yang telah mendapatkan pendidikan hukum yang dilisensi oleh pemerintah untuk melakukan hal-hal hukum, khususnya sebagai saksi penandatanganan pada dokumen.

2. *Second Way Out*

Jaminan tambahan yang diserahkan kepada bank, yang diutamakan adalah milik perusahaan sendiri atau milik para pengurus perusahaan. Inilah yang dinamakan *second way out*, yaitu sumber pengembalian kredit yang kedua, apabila *first way out* sudah tidak bisa diharapkan lagi untuk mengembalikan kredit.

3. Hukum Ekonomi Syariah

Hukum Ekonomi Syariah (HES) atau bisa disebut muamalah merupakan suatu prodi yang mempelajari tentang suatu hukum atau aturan yang mengatur tentang hubungan manusia dengan manusia lainnya dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

F. Sistematika Pembahasan

¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2014), h.269

Bab pertama berisi pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penegasan istilah dan sistematika pembahasan.

Bab kedua berisi tentang kajian pustaka yang meliputi kajian teori kewenangan, kepastian hukum, perlindungan hukum, tinjauan tentang hukum ekonomi syariah, kewenangan notaris, hak tanggungan dan penyelesaian kredit macet melalui *second way out*.

Bab ketiga merupakan metode penelitian yang berisi tentang jenis dan pendekatan penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan data dan analisis data.

Bab keempat merupakan paparan hasil penelitian, yang berisi tentang paparan data serta temuan penelitian pembahasan mengenai Penyelesaian Kredit Macet Melalui (*Second Way Out*) Oleh Notaris Ditinjau Dari Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Bank Jateng Syariah Cabang Pekalongan).

Bab kelima berisi pembahasan mengenai penyelesaian kredit macet melalui *Second Way Out* oleh notaris dan tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap penyelesaian kredit macet melalui *Second Way Out* oleh notaris di Bank Jateng Syariah Cabang Pekalongan.

Bab Keenam berisi kesimpulan dan saran.