

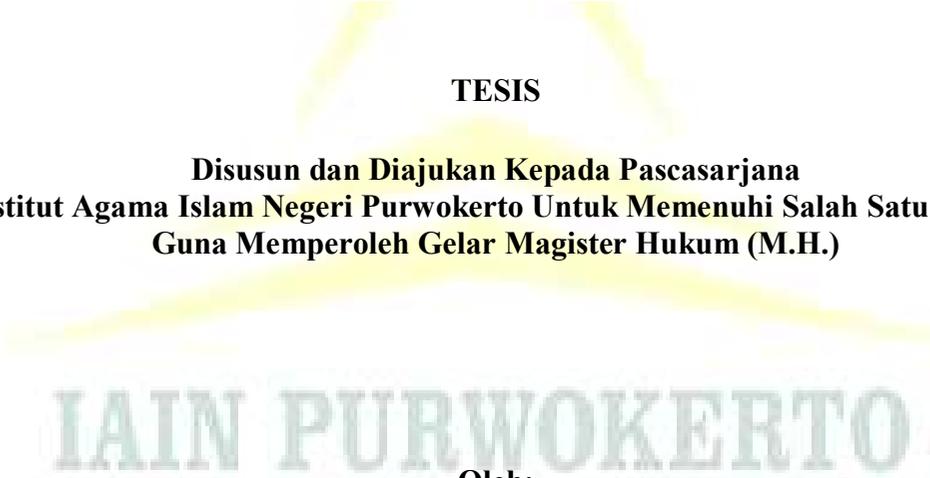
**PENGUASAAN JAMINAN TERHADAP NASABAH
WANPRESTASI PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus pada BPRS Khasanah Ummat Purwokerto dan BPRS Bumi Artha
Sampang Cilacap Periode 2015-2016)**



IAIN PURWOKERTO

TESIS

**Disusun dan Diajukan Kepada Pascasarjana
Institut Agama Islam Negeri Purwokerto Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H.)**



IAIN PURWOKERTO

Oleh:

**ERNA DAMAYANTI
NIM. 1522602003**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
PASCASARJANA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
2018**

**PENGUASAAN JAMINAN TERHADAP NASABAH WANPRESTASI
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus Pada BPRS Khasanah Umat Purwokerto dan BPRS Bumi Artha
Sampang Cilacap Periode 2015-2016)**

**Erna Damayanti
NIM. 1522602003**

Pascasarjana Program Studi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Purwokerto

ABSTRAK

Perbankan syariah dalam skala menengah seperti BPRS di Purwokerto mengalami kendala pada saat nasabah mengalami masalah dalam pembiayaan dalam hal penguasaan jaminan kendati jaminan tersebut sudah diikat dengan hak tanggungan. Proses yang panjang membuat pihak bank merasakan adanya suatu masalah yang akan dihadapi ketika sudah ada nasabah yang wanprestasi. Pengorbanan waktu, tenaga, biaya dan sebagainya menjadi persoalan tersendiri bagi bank yang termasuk dalam skala menengah dan beroperasi dalam wilayah regional seperti pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) yang ada di wilayah Purwokerto

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penguasaan jaminan terhadap nasabah wanprestasi pada BPRS Khasanah Umat Purwokerto dan BPRS Bumi Arta Sampang Cilacap dan untuk mengetahui dalam penguasaan jaminan terhadap nasabah wanprestasi dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Jenis penelitian *field research* ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Data yang terkumpul dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif.

Hasil penelitian diketahui bahwa kegiatan perbankan yang dilakukan oleh kedua BPRS yaitu lazimnya dalam bisnis prinsip pembiayaan, ada tiga skim dalam melakukan akad pada bank syariah, yaitu: *pertama*, prinsip bagi hasil; *kedua*, prinsip jual beli; *ketiga*, prinsip sewa. Untuk nasabah wanprestasi, telah dilakukan berbagai macam cara yang umumnya melalui penyelesaian baik dengan non-litigasi dan litigasi. Penyelesaian sengketa non-litigasi yang diawali dengan langkah mediasi, dengan cara melakukan pendekatan kepada nasabah agar bersedia membayar atau melunasi kewajibannya, memberi surat peringatan (somasi) agar melakukan pembayaran sebanyak 3 kali. Langkah terakhir yang dilakukan jika tetap tidak melakukan kewajibannya adalah melakukan eksekusi jaminan pembiayaan dengan mengajukan permohonan eksekusi jaminan penyelesaian sengketa dengan litigasi. Aspek litigasi menjadi jalan akhir dalam penguasaan jaminan nasabah wanprestasi sesuai Fatwa DSN No. 47/DSNMUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar, yaitu obyek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakat dan Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002 yang memperbolehkan *marhun* atau barang dijual paksa/eksekusi melalui lelang sesuai syariah.

Kata Kunci: Pembiayaan, Wanprestasi, Jaminan, Penguasaan Jaminan, Hukum Ekonomi Syariah.

MASTERY OF SECURITY
AGAINST TORT LAW PERSPECTIVE CUSTOMER ECONOMICSSHARIA
(Case study on BPRS Khasanah Ummat Purwokerto and BPRS Bumi Artha
Sampang Cilacap 2015-2016 Period)

Islamic banking in medium scale as experienced in Purwokerto BPRS constraints upon the customer having problems financing in terms of warranty the warranty though mastery is already tied up with dependents. A long process of making the bank felt the existence of a problem that will be encountered when there is already a customer of the tort. The sacrifice of time, effort, cost and so on become a separate issue for the bank is included in the medium-scale and operating in regional areas such as on Bank Financing of Islamic People (BPRS)

that exist in the region of Purwokerto

This research aims to know the customer's security against tort mastery on the BPRS Khasanah Ummat Purwokerto and BPRS Bumi Artha Sampang and to know in the mastery of security against tort Law in the perspective of the customer Islamic Economics. This type of research field research this juridical sociological approach to use. Data collection techniques using observation, interviews, and documentation. The data collected is analyzed using qualitative analysis.

The results of the research note that banking activities conducted by both BPRS that is often in the business of financing principles, there are three skim in performing the contract at the bank of Shari'ah, namely: first, the principle for the results; Second, the principle of selling; third, the principle of rent. For the customer, the tort has done a variety of ways that are generally through the completion of the good with non-litigation and litigation. The non-litigation dispute resolution beginning with step of mediation, by means of approach to the customer in order to be willing to pay or repay their obligations, give warning letter (somasi) in order to make payments by as much as 3 times. The last step is done if it still does not perform its obligations is to do with the financing guarantee execution apply for execution of guarantee dispute resolution by litigation. Aspects of litigation into the path of akhirr in the penguasancustomer wanpsretasi guarantee appropriate DSN Fatwa No. 47/2005/II/DSNMUI about the settlement of Receivable *Murābaha* for customers not being able to Pay, that is the object of the murabaha or other warranties are sold by the customer to or through CATEGORIZED by market price disepakat and Fatwa No. 25 DSN/DSN-MUI/III/2002 that allows the forced sale or goods marhun/execution through an auction match.

Keywords: Funding, Tort, Warranty, Legal Guarantees, Economic Mastery Of Sharia.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN DIREKTUR	ii
PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	viii
MOTTO	xi
KATA PENGANTAR	xiii
DAFTAR ISI	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Definisi Operasional	6
C. Rumusan Masalah	7
D. Tujuan Penelitian	7
E. Manfaat Penelitian	7
F. Sistematika Penulisan	8
BAB II MANAJEMEN RISIKO PERBANKAN SYARIAH	9
A. Sejarah dan Karakteristik Bank Syariah	9
B. Jaminan dalam Akad-akad Pembiayaan di Bank Syariah	13
C. Penguasaan Jaminan terhadap Nasabah Wanprestasi	21
D. Penyelesaian Sengketa Syariah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.....	27
E. Penelitian Sebelumnya.....	30
F. Kerangka Berpikir	33
BAB III METODE PENELITIAN	37

A. Jenis Penelitian	37
B. Pendekatan Penelitian	37
C. Tempat dan Waktu Penelitian	37
D. Sumber Data Penelitian	38
E. Teknik Pengumpulan Data	38
F. Teknik Analisis Data	40
BAB IV HASIL PENELITIAN	43
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	43
1. BPRS Khasanah Ummat	43
2. BPRS Bumi Artha Sampang	52
B. Penguasaan Jaminan Terhadap Nasabah Wanprestasi di BPRS Khasanah Ummat dan BPRS Bumi Artha Sampang.....	56
C. Penguasaan Jaminan Terhadap Nasabah Wanprestasi Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah	81
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	131
A. Kesimpulan	131
B. Saran	132

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

IAIN PURWOKERTO

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan bank syariah di Indonesia saat ini sangat pesat, seiring dengan tumbuhnya pemahaman masyarakat bahwa bunga (*interest*) dan modal yang hasilnya telah ditentukan di muka (*predetermined return*) adalah merupakan riba yang dilarang oleh syariah Islam. Atas dasar pemahaman seperti ini, telah banyak para cendekiawan muslim dan teoritis ekonomi Islam yang menghendaki keberadaan bank yang terbebas dari bunga atau riba (*interest free banking*).¹

Sebagai lembaga keuangan, bank syaria'ah memiliki kegiatan utama berupa penghimpunan dana dari masyarakat melalui simpanan dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito yang menggunakan prinsip *wadi'ah yad damanah* (titipan), dan *muḍarābah* (investasi bagi hasil). Kemudian menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat umum dalam berbagai bentuk skim, seperti skim jual beli/*al-ba'i* (*murābahah, salam, dan ishtiṣna*), sewa (*ijārah*), dan bagi hasil (*musyarākah* dan *muḍarābah*), serta produk pelengkap, yakni *feebas service*, seperti *hiwalah* (alih utang piutang), *rahn* (gadai), *qard* (utang piutang), *wakalah* (perwakilan, *agency*), *kafalah* (garansi bank).² Dalam hal ini, masyarakat menyerahkan dananya pada bank syariah pada dasarnya tanpa jaminan yang bersifat kebendaan dan semata-mata hanya dilandasi oleh kepercayaan bahwa pada waktunya dana tersebut akan kembali ditambah dengan sejumlah keuntungan (*return*). Oleh karena itu, untuk menjaga kepercayaan masyarakat tersebut, bank harus melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan yang menjadi salah satu kegiatan bank. Berbeda dengan perbankan konvensional yang dalam penyaluran dananya menggunakan skim kredit,

¹ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga Ctk. Pertama*, terj. Muhammad Ufuqul Mubin (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003), hlm. 2.

² Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia* (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2003), edisi IV, hlm.59-61.

diperbankan syariah penyaluran dana menggunakan skim pembiayaan. Pembiayaan adakalanya dengan mengambil keuntungan berdasarkan margin keuntungan (*profit margin*), seperti dalam akad jual beli *murābahah*, *salam*, *ishtiṣna* dan *ijārah*, juga dikenal pembiayaan yang menggunakan prinsip bagi hasil, yaitu melalui akad *musyarākah* dan *muḍarābah*.

Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah sebenarnya merupakan resiko yang dihadapi oleh perbankan syariah, karena semakin tinggi keuntungan yang ingin diperoleh maka semakin tinggi juga resiko yang ditanggung. Risiko tersebut terkait dengan persoalan personal dan kondisi diluar perkiraan. Risiko personal muncul pada saat nasabah tidak dapat menjaga amanah yang diberikan oleh bank syariah dan hal ini juga akan berdampak munculnya pembiayaan bermasalah atau sering disebut dengan NPF (*Non Performing Financing*), sedangkan resiko diluar perkiraan adalah resiko yang tidak terduga akan terjadi yaitu bencana alam (*force majeure*) yang dapat melumpuhkan hampir seluruh bidang kehidupan yang juga berdampak pada sektor ekonomi riil. Oleh karena itu, dalam kegiatan usaha perbankan syariah menerapkan prinsip kehati-hatian dan kegiatan usaha yang sehat serta diterapkan konsep keadilan, seperti halnya adanya jaminan atau agunan dari nasabah yang melakukan pembiayaan pada perbankan syariah.

Dalam konsep di bank syariah sebenarnya tidak boleh ada jaminan, sedangkan dalam praktiknya di Indonesia tetap ada jaminan dengan tujuan agar debitur tidak melakukan penyimpangan yang diatur dalam perjanjian, tentu saja perjanjian yang berlandaskan hukum Islam.

Perjanjian merupakan salah satu metode yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) untuk mengembangkan usahanya. Dalam perjanjian tersebut LKS dapat meminta jaminan dari debitur. Jaminan ini hanya dapat dicairkan bila debitur terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad. Hal ini sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional yang membolehkan adanya jaminan dalam pembiayaan

murābahah,³ yaitu jaminan dalam *murābahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Lazimnya jaminan digunakan oleh perbankan adalah jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda yang mempunyai ciri-ciri antara lain mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dengan debitur, dapat dipertahankan siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah kebendaan karena sifatnya, dapat dipindah atau dipindahkan atau oleh Undang-Undang dianggap sebagai benda bergerak seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak. Benda dikatakan sebagai benda tidak bergerak atau tetap adalah kebendaan yang sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan karena peruntukannya atau karena Undang-Undang menggolongkan sebagai benda tidak bergerak sebagaimana diatur dalam pasal 506, 507 dan 508 KUHPerdara.⁴ Pasal 506 menjelaskan bahwa barang tak bergerak adalah:

1. tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
2. penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510;
3. pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum dipetik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama barang-barang itu belum dipisahkan dan digali dari tanah;
4. kayu belukar dari hutan tebangan dan kayu dari pohon yang tinggi, selama belum ditebang;
5. pipa dan saluran yang digunakan untuk mengalirkan air dari rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku pada bangunan.

Pasal 507 menjelaskan bahwa yang termasuk barang tak bergerak karena tujuan adalah:

³ Ichwan Sam, dkk. *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, (Jakarta: Gaung Persada, 2006), hlm. 20

⁴ Ichwan Sam, dkk. *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*,, hlm. 468

1. pada pabrik barang hasil pabrik, penggilingan, penempaan besi dan barang tak bergerak semacam itu, apitan besi, ketel kukusan, tempat api, jambangan, tong dan perkakas-perkakas sebagainya yang termasuk bagian pabrik, sekalipun barang itu tidak terpaku;
2. pada perumahan: cermin, lukisan dan perhiasan lainnya bila dilekatkan pada papan atau pasangan batu yang merupakan bagian dinding, pagar atau plesteran suatu ruangan, sekalipun barang itu tidak terpaku;
3. dalam pertanahan: lungkang atau tumbuhan pupuk yang dipergunakan untuk merabuk tanah; kawan burung merpati; sarang burung yang biasa dimakan, selama belum dikumpulkan; ikan yang ada di dalam kolam;
4. runtuhannya bahan bangunan yang dirombak, bila dipergunakan untuk pembangunan kembali; dan pada umumnya semua barang yang oleh pemiliknya dihubungkan dengan barang tak bergerak guna dipakai selamanya.

Pemilik dianggap telah menghubungkan barang-barang itu dengan barang tak bergerak guna dipakai untuk selamanya, bila barang-barang itu dilekatkan padanya dengan penggalian, pekerjaan perkayuan dan pemasangan batu semen, atau bila barang-barang itu tidak dapat dilepaskan tanpa membongkar atau merusak barang itu atau bagian dan barang tak bergerak di mana barang-barang itu dilekatkan.

Pasal 508 menjelaskan bahwa yang juga merupakan barang tak bergerak adalah hak-hak sebagai berikut;

1. hak pakai hasil dan hak pakai barang tak bergerak;
2. hak pengabdian tanah;
3. hak numpang karang;
4. hak guna usaha;
5. bunga tanah, baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk barang;
6. hak sepersepuluh;
7. bazar atau pasar yang diakui oleh pemerintah dan hak istimewa yang berhubungan dengan itu;
8. gugatan guna menuntut pengembalian atau penyerahan barang tak bergerak.

Pengikatan jaminan yang sudah dilakukan oleh perbankan syariah harus menyesuaikan dengan ketentuan yang ada berkaitan dengan jenis jaminan tersebut. Kesesuaian pengikatan jaminan ini yang nantinya akan berpengaruh terhadap proses penyelesaian pembiayaan bermasalah yang melalui penyelesaian dengan objek jaminan baik dengan cara litigasi maupun dengan cara non litigasi. Apabila proses pengikatan jaminan yang dilakukan oleh bank syariah tidak

sesuai dengan ketentuan hal ini yang akan menimbulkan masalah selanjutnya dalam penyelesaian pembiayaan.

Sebagian besar dana yang dipergunakan oleh bank syariah dalam menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan adalah dana nasabah penyimpan/nasabah investor, sehingga dana nasabah penyimpan/nasabah investor wajib mendapat perlindungan hukum. Bilamana terjadi kegagalan dalam pembiayaan maka sumber pelunasan pembiayaan adalah dari usaha nasabah yang menghasilkan pendapatan (*revenue*) yang disebut *first way out* dan *second way out* berupa agunan (*collateral*). *Second way out* berupa jaminan tertentu atas suatu benda, apabila terjadi pembiayaan bermasalah, bank berhak menjual benda agunan yang dibebani dengan hak jaminan dan mengambil hasil penjualan atas benda tersebut sebagai sumber pelunasan pembiayaan. Jaminan merupakan hal penting untuk diperhitungkan bagi bank karena jaminan merupakan sumber pelunasan bilamana nasabah mengalami kegagalan pembiayaan syariah.

Perbankan syariah dalam skala menengah seperti BPRS di Purwokerto mengalami kendala pada saat nasabah mengalami masalah dalam pembiayaan dalam hal penguasaan jaminan kendati jaminan tersebut sudah diikat dengan hak tanggungan. Secara umum kendala yang dihadapi antara lain: Pemberi Hak Tanggungan tidak bersedia melaksanakan pengosongan dengan suka rela. Kondisi yang demikian secara umum terjadi pada saat pihak pemberi hak tanggungan, atau keluarganya mengetahui bahwa obyek yang dijamin akan 'ditarik' oleh bank. Pada saat bank akan melakukan penguasaan jaminan yang terbebani hak tanggungan pada saat nasabah wanprestasi dan sudah tidak ada kemauan dan kemampuan mengangsur, keluarga menghalang-halangi dengan cara tidak mau menyerahkan secara sukarela jaminan kepada bank dan juga dengan cara menggandeng pihak ketiga yang berperan sebagai tameng. Hal ini membuat penyelesaian secara *non litigasi* mengalami kendala.⁵ Kesulitan lainnya, yaitu adanya nasabah yang sulit ditemui, sehingga proses penyelesaian

⁵ Wawancara dengan Deddy Purwinto, Direktur BPRS Khasanah Ummat, 7 April 2016.

berlarut-larut, dan hal ini tentu saja merugikan pihak bank yang sebenarnya mempunyai hak untuk memproses jaminan dari nasabah tersebut.⁶

Permasalahan di atas tentu saja harus diselesaikan secara hukum, yang dalam hal ini adalah pengadilan agama. Pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan atas perintah Ketua Pengadilan Agama, setelah adanya permohonan pengosongan dari pihak pemenang lelang sebagai pemegang hak atas tanah atau tanah dari bangunannya yang baru. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR yang berbunyi “Jika pihak yang dikalahkan tidak mau meninggalkan barang-barang yang tidak bergerak itu, maka Ketua Pengadilan setempat memerintahkan Juru Sita, agar barang tersebut dapat ditinggalkan dan dikosongkan oleh si tereksekusi. Eksekusi Hak Tanggungan, dapat dilihat dari tujuannya suatu Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial. Apabila pihak Debitur dinyatakan ingkar janji (wanprestasi) dan hal itu sungguh-sungguh harus dibuktikan dan terbukti karena ia tidak dapat membayar utangnya itu sampai jatuh tempo, maka Kreditur dapat menggunakan jalan melalui permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama tanpa harus melalui prosedur gugatan. Sehingga hal ini merupakan jalan pintas yang cepat dan murah untuk menyelesaikan masalah utang piutang yang macet dalam pelunasannya. Dengan demikian dapat diharapkan melalui kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan sebagai upaya perlindungan hukum terhadap Kreditur dapat terwujud.”⁷

Selama ini pengikatan jaminan untuk benda tidak bergerak menggunakan pembebanan Hak Tanggungan sesuai dengan UU No. 4 Tahun 1996. Dalam UU No. 4 tahun 1996 pasal 5 ayat 1 dijelaskan bahwa “Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan dari satu utang.” dan dalam pasal 6 disebutkan “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan

⁶ Wawancara dengan pegawai BPRS Bumi Artha Sampang, 14 April 2017.

⁷ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 102.

umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Hal tersebut juga dikuatkan dalam Fatwa DSN Fatwa DSN No. 47/DSNMUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murābahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar yaitu Obyek *murābahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakat dan Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002 yang memperbolehkan *marhun* atau barang dijual paksa/eksekusi melalui lelang sesuai syariah. Terdapat juga dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 494 “Penerima Kuasa boleh menjual harta jaminan dari pembayaran cicilan yang macet serta mendapat izin dari pemberi kuasa.⁸ Namun demikian, dalam realitanya hal ini sulit sekali dilakukan, pihak bank harus melakukan bermacam cara untuk menyelesaikan wanprestasi tersebut.

Proses yang panjang dan melelahkan membuat pihak bank merasakan adanya suatu masalah yang akan dihadapi ketika sudah ada nasabah yang wanprestasi. Pengorbanan waktu, tenaga, biaya dan sebagainya menjadi persoalan tersendiri bagi bank yang termasuk dalam skala menengah dan beroperasi dalam wilayah regional seperti pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) yang ada di wilayah Purwokerto. Proses kerja yang efektif ternyata terganggu oleh adanya kasus wanprestasi nasabah. Kondisi ini pula yang dialami oleh BPRS Khasanah Umat dan BPRS Bumi Arta Sampang Cilacap.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Penguasaan Jaminan terhadap Nasabah Wanprestasi Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus pada BPRS Khasanah Ummat Purwokerto dan BPRS Bumi Artha Sampang Cilacap Periode 2015-2016)”.

⁸ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm.134.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian dan latar belakang permasalahan tersebut di atas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana BPRS Khasanah Umat Purwokerto dan BPRS Bumi Arta Sampang Cilacap melakukan penguasaan jaminan terhadap nasabah wanprestasi?
2. Bagaimana penguasaan jaminan terhadap nasabah wanprestasi pada BPRS Khasanah Umat Purwokerto dan BPRS Bumi Arta Sampang Cilacap dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis penguasaan jaminan terhadap nasabah wanprestasi pada BPRS Khasanah Ummat Purwokerto dan BPRS Bumi Arta Sampang Cilacap.
2. Untuk menganalisis dalam penguasaan jaminan terhadap nasabah wanprestasi pada BPRS Khasanah Umat Purwokerto dan BPRS Bumi Arta Sampang Cilacap dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah..

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khasanah kepustakaan perbankan, khususnya mengenai penguasaan jaminan terhadap nasabah wanprestasi.

2. Secara Praktis

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada BPRS Purwokerto dalam hal penguasaan jaminan terhadap nasabah wanprestasi.

E. Penelitian Sebelumnya

Kajian yang terkait penguasaan jaminan nasabah wanprestasi telah dilakukan oleh Sartono dengan judul Tindakan Hukum Dalam Penyelamatan Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah (*Non Performing Loan*) Oleh Bank Rakyat

Inidonesia Cabang Temanggung Tahun 2002–2006.⁹ Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dengan menggunakan teori bekerjanya hukum, maka dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya kredit macet / *non performing loan* BRI Cabang Temanggung Pada Tahun 2002–2006 adalah sebagai berikut: (1) penggunaan kredit tidak sesuai dengan tujuan penggunaannya; (2) nasabah kurang mampu mengelola usahanya; (3) nasabah beritikad tidak baik; (4) adanya kebijakan pemerintah dalam sektor riil. Adapun tindakan penyelamatan dan penyelesaian yang dilakukan oleh BRI Cabang Temanggung dalam mengatasi kredit macet/*non performing loan* antara lain dengan cara : (1) Penurunan suku bunga kredit; (2) pengurangan/penghapusan tunggakan; (3) Pengurangan tunggakan pokok kredit; (4) Perpanjangan jangka waktu Kredit; (5) Pengambil alihan agunan/aset debitur; (6) Penjualan Barang Jaminan dibawah tangan; (7) penyerahan piutang ke BUPLN/PUPN; dan (8) Mengajukan gugatan melalui PN. Kajian lainnya terkait hal yang sama juga dilakukan Illy Yanti dan Habriyanto dengan judul Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Studi Kasus Sengketa Ekonomi Syariah di Lembaga Keuangan Syariah Kota Jambi,¹⁰ hasil penelitian menyimpulkan sengketa Ekonomi Islam di Bank Syariah Mandiri Cabang Jambi pada umum terjadi pada kasus wanprestasi dimana nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya pada Bank Syariah Mandiri Cabang Jambi. Dan secara umum diselesaikan melalui mediasi. Sedang pada Asuransi Takaful klaim Asuransi menjadi kasus yang paling banyak terjadi dengan penyelesaiannya menggunakan jalur mediasi. Prosedur penyelesaian sengketa ekonomi Islam pada Bank Syariah Mandiri Cabang Jambi dan Asuransi Takaful cabang Jambi dilakukan dengan jalur non litigasi terlebih dahulu, jika jalur non litigasi tidak berhasil maka penyelesaian sengketa tersebut baru dilakukan dengan jalur litigasi (peradilan).

⁹ Sartono, “Tindakan Hukum Dalam Penyelamatan Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah (*Non Performing Loan*) Oleh Bank Rakyat Inidonesia Cabang Temanggung Tahun 2002–2006”. *Tesis*, (Surakarta: Program Pascasarjana, Universitas Sebelas Maret, 2008).

¹⁰ Illy Yanti dan Habriyanto, “Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Studi Kasus Sengketa Ekonomi Syariah di Lembaga Keuangan Syariah Kota Jambi”, *Media Akademika*, Vol. 27, No. 3, (Juli 2012), hlm 317-330.

Fenomena lainnya dijelaskan oleh Djabbar, Chadijah Iriyanti,¹¹ bahwa akad/perjanjian pembiayaan dengan jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar yang dibuat dan ditandatangani antara bank dan nasabah dalam bentuk standart contract (klausula baku), tidak sesuai dengan asas-asas hukum perjanjian Islam, sebab melanggar asas kebebasan berkontrak (*Al-Hurriyah*). Akad/perjanjian Hak Tanggungan pada PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Makassar merupakan perjanjian *accessoir* dimana perjanjian pokoknya merupakan akad yang didasarkan pada prinsip syariah. Dalam pembebanan Hak Tanggungan pada perbankan syariah, penerapan prinsip Hak Tanggungan harus berpedoman dan berdasarkan pada ketentuan syariah Islam. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar adalah merupakan upaya akhir dari penyelesaian sengketa pembiayaan. Sebelumnya dilakukan terlebih dahulu upaya-upaya preventif secara persuasif melalui musyawarah, mediasi atau penebusan jaminan, agar pihak nasabah juga tidak merasa dirugikan. Eksekusi Hak Tanggungan pada Bank Muamalat Cabang Makassar cenderung dilaksanakan dengan cara penjualan di bawah tangan. Dengan adanya Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah khususnya pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar seharusnya telah menggunakan Pengadilan agama dalam penyelesaian sengketa selain Basyarnas, karena pengadilan Agama memiliki kompetensi dalam memeriksa, mengadili, dan memutuskan permasalahan dibidang ekonomi syariah yang mana hal tersebut merupakan kompetensi absolut dari pengadilan Agama.

Putu dengan penelitiannya yang berjudul Wanprestasi dengan Jaminan Tanah Yang Belum Bersertifikat Sebelum Proses Pendaftaran Tanahh Selesai Ditinjau Dari Undang-Undang No.4 Tahun 1996,¹² dengan hasil penelitian yang dikaji adalah perlindungan hukum bagi kreditor apabila terjadi wamprestasi

¹¹ Djabbar, Chadijah Iriyanti, 'Eksekusi hak tanggungan dalam sistem perbankan syariah (PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia Cabang Makassar)', *Tesis*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta. 2008.

¹² Putu Vera Widyantari, "Wanprestasi dengan Jaminan Tanah Yang Belum Bersertifikat Sebelum Proses Pendaftaran Tanan Selesai Ditinjau Dari Undang-Undang No.4 Tahun 1996", *Tesis*, Progam Pascasarjana Universitas Udayana, Denpasar. 2014

sebelum proses pendaftaran tanah selesai dilakukan ialah dengan melihat ketentuan Pasal 1131 KUHPdata sebagai dasar jaminan umum mengingat hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertifikat belum lahir sehingga mengakibatkan ia menjadi kreditor yang bersengketa/tidak ada jaminan. Sedangkan upaya yang ditempuh oleh kreditor terhadap debitur yang wanprestasi sebelum proses pendaftaran tanah selesai ialah kreditor dapat mengajukan gugatan ke pengadilan atau mediasi atau negoisasi. Sedangkan Demesky yang berjudul Pelaksanaan Parate Ekskekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternative Penyelesaian Kredit Bermasalah di PT Bank Permata Tbk,¹³ dalam penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan efektif dilakukan untuk menurunkan jumlah kredit bermasalah di PT Bank Permata Tbk walaupun terdapat kendala dalam pelaksanaannya.

Perbedaan tesis ini adalah penelitian dilakukan di lingkup Bank Syariah yang lebih kecil yaitu Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dan terfokus ke penguasaan jaminan jaminan yang dibebani hak tanggungan dilihat dari Hukum Ekonomi Syariah.

F. Kerangka Pikir

Bank berdasarkan prinsip syari'ah, seperti halnya bank konvensional adalah berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (*intermediary institution*), yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Bedanya hanyalah bahwa bank syari'ah melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga atau beBumi Artha Sampang bunga (*interest free*), tetapi berdasarkan prinsip pembagian keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing principle* atau *PLS principle*).¹⁴

¹³ Demesky Yordan. "Pelaksanaan Parate Ekskekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternative Penyelesaian Kredit Bermasalah di PT Bank Permata Tbk". *Tesis* Program Pascasarjana Universitas Indonesia. Jakarta. 2011

¹⁴ Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syari'ah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta, Kecana Prenada Media Grup Cetakan Pertama, 2014), hlm 35.

Bank Syariah di Indonesia tetap memberlakukan adanya jaminan dengan tujuan agar debitur tidak melakukan penyimpangan yang diatur dalam perjanjian, tentu saja perjanjian yang berlandaskan hukum Islam. Untuk mengantisipasi kerugian yang mungkin saja timbul dalam kegiatan pembiayaan, bank harus menetapkan kebijakan sebagai langkah antisipatif sedini mungkin, yaitu sejak mempertimbangkan memberikan pembiayaan yaitu dengan adanya jaminan yang dimiliki oleh nasabah. Antisipasi yang dimaksud tentu saja berkaitan dengan kejadian wanprestasi pada nasabah yang telah melakukan akad perjanjian. Wanprestasi disini merupakan suatu peristiwa atau keadaan, dimana debitur tidak memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitur mempunyai unsur salah. Maksud unsur salah adalah adanya unsur salah pada debitur yang tidak dipenuhi kewajiban itu sebagaimana mestinya.¹⁵ Kondisi ini merupakan kondisi riil yang akan dihadapi oleh bank syariah dalam segala tingkatan termasuk juga dalam kategori BPRS.

Fatwa DSN Fatwa DSN No. 47/DSNMUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murābahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar yaitu Obyek murābahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakat dan Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002 yang memperbolehkan marhun atau barang dijual paksa/eksekusi melalui lelang sesuai syariah.

Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) disebutkan bahwa pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Proses demikian diperjelas dalam Pasal 38, bahwa pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi: (1) membayar ganti rugi; (2) pembatalan akad; (3) peralihan resiko; (4) denda; dan/atau; (5) membayar biaya perkara.

¹⁵ Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm 3.

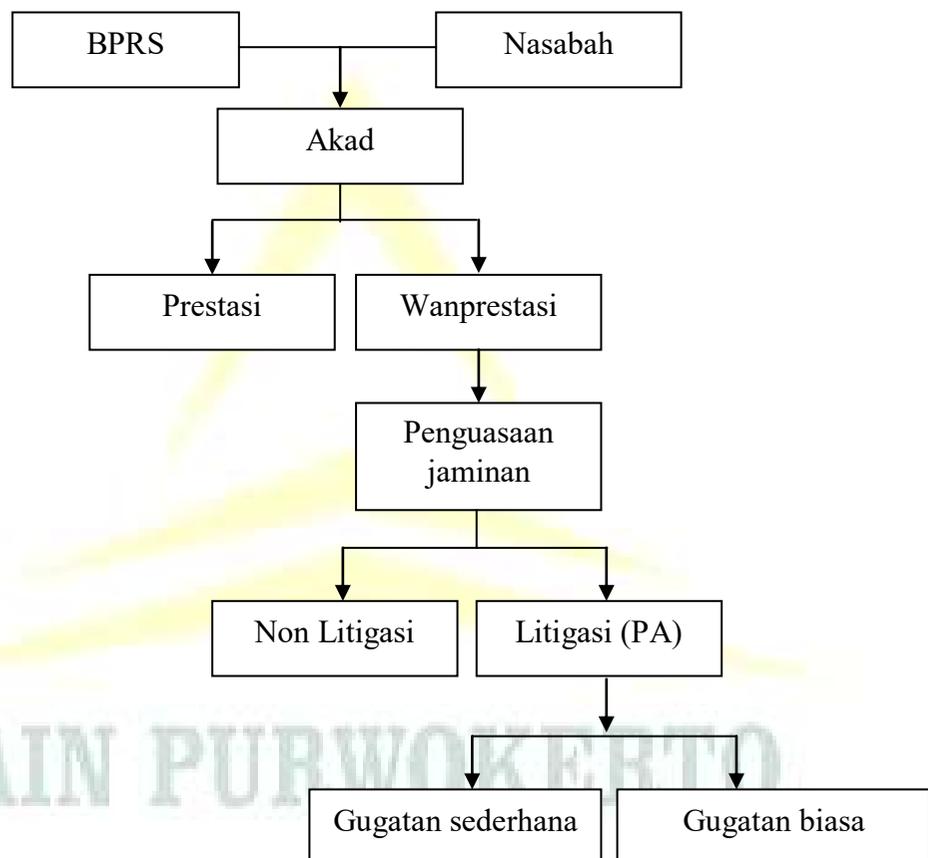
Dampak wanprestasi akan sangat merugikan semua pihak, karena ada tugas yang harus dilakukan dibandingkan bila tidak terjadi wanprestasi. Proses yang panjang dan melelahkan membuat pihak bank merasakan adanya suatu masalah yang akan dihadapi ketika sudah ada nasabah yang wanprestasi. Pengorbanan waktu, tenaga, biaya dan sebagainya menjadi persoalan tersendiri bagi bank yang masuk dalam skala menengah dan beroperasi dalam wilayah regional seperti pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) yang ada di wilayah Purwokerto. Proses kerja yang efektif ternyata terganggu oleh adanya kasus wanprestasi nasabah. Kondisi ini pula yang dialami oleh dua BPRS yaitu BPRS Khasanah Umat dan BPRS Bumi Artha Sampang Cilacap. Beberapa kasus yang terjadi pada kedua BPRS tersebut, bank tidak dapat menguasai jaminan tersebut pada saat terjadi wanprestasi meskipun sudah dibebani hak tanggungan. Padahal dalam harapan pihak bank, mereka dapat melakukan pengambilalihan jaminan mengingat sudah ada hak tanggungan yang diberikan oleh nasabah, namun dalam kenyataannya sulit dilakukan. Perlawanan dari pihak nasabah baik secara langsung maupun pihak melalui lainnya tentu saja membuat pihak merasakan kesulitan untuk melakukan penguasaan jaminan yang dimaksud dalam akad.

Upaya BPRS dalam penguasaan jaminan dari nasabah wanprestasi dilakukan melalui mekanisme sesuai ketentuan. Setidaknya ada dua alternatif cara penyelesaian permasalahan kredit yang dapat dilakukan oleh bank yaitu melalui pendekatan litigasi (jalur pengadilan) dan pendekatan non litigasi (di luar pengadilan).¹⁶ Pendekatan secara litigasi adalah dengan mendayagunakan lembaga peradilan yang ada. Setelah lahirnya UU No. 3 Tahun 2006, kewenangan lingkungan Peradilan Agama selain meliputi perkara-perkara dalam bidang perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf, dan sedekah, ditambah lagi dengan perkara-perkara dalam bidang zakat, infak dan bidang ekonomi Syariah. Dalam Undang-Undang ini ditegaskan bahwa masalah sengketa ekonomi Syariah merupakan salah satu perkara yang menjadi kewenangan Peradilan

¹⁶ Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005) hlm. 335.

Agama. Sebaliknya pendekatan secara non litigasi ditempuh dikarenakan bank ingin menyelesaikan permasalahannya secara *win win solution* dibandingkan mengajukan gugatan ke pengadilan yang selain menguras biaya dan dapat juga merusak citra bank sehingga nasabah/konsumen tidak lagi datang untuk menyimpan atau meminjam uang di bank tersebut.

Secara ringkas kerangka penelitian ini dapat dilihat pada gambar 1.



Gambar 1. Kerangka Penelitian

F. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini peneliti menyusun menjadi 5 bab dan masing-masing bab memiliki beberapa sub bab. Penulisan tesis ini dibuat dengan sistematika sebagai berikut:

Bab pertama, pada bab ini akan menjelaskan pendahuluan penelitian, yang berisi latar belakang masalah, definisi operasional, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua, dalam bab ini berisikan kajian tentang landasan teori yang dibangun, dalam hal ini: a) Sejarah dan Karakteristik Bank Syariah; b) Jaminan dalam Akad-akad Pembiayaan di Bank Syariah; c) Penguasaan Jaminan terhadap Nasabah Wanprestasi; dan d) Penyelesaian Sengketa Syariah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Jaminan dalam akad-akad pembiayaan di bank syariah; b) Penguasaan jaminan terhadap nasabah wanprestasi; dan c) penyelesaian sengketa syariah perspektif hukum ekonomi syariah.

Bab ketiga, dalam bab ini dikemukakan tentang metode penelitian yang terdiri dari tempat dan waktu penelitian, jenis dan pendekatan dalam penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, dan pemeriksaan keabsahan data.

Bab keempat, dalam bab ini dikemukakan tentang profil umum Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Khasanah Ummat Purwokerto dan BPRS Bumi Artha Sampang Cilacap, kemudian dilanjutkan dengan pembahasan hasil penelitian terkait penguasaan jaminan dalam pembiayaan pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Khasanah Ummat Purwokerto dan BPRS Bumi Artha Sampang Cilacap yang dianalisis dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Bab Kelima, merupakan bab penutup pembahasan dan penelitian dalam penulisan tesis ini yang berfungsi untuk menyimpulkan hasil penelitian ini secara keseluruhan, dan kemudian dilanjutkan dengan memberi saran sebagai perbaikan.

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

A. Kesimpulan

Kegiatan perbankan yang dilakukan oleh kedua BPRS yaitu lazimnya dalam bisnis prinsip pembiayaan, ada tiga skim dalam melakukan akad pada bank syari'ah, yaitu: *pertama*, prinsip bagi hasil; *kedua*, prinsip jual beli; *ketiga*, prinsip sewa. Dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga penyalur dana, ternyata prosedur persetujuan pembiayaan telah dilakukan secara tepat. Namun demikian dalam perjalanan waktu, ditemukan sebagian nasabah yang masuk dalam kategori wanprestasi.

Untuk nasabah wanprestasi, telah dilakukan berbagai macam cara yang umumnya melalui penyelesaian baik dengan non-litigasi dan litigasi. Penyelesaian sengketa non-litigasi yang diawali dengan langkah mediasi, dengan cara melakukan pendekatan kepada nasabah agar bersedia membayar atau melunasi kewajibannya, memberi surat peringatan (somasi) agar melakukan pembayaran sebanyak 3 kali. Langkah terakhir yang dilakukan jika tetap tidak melakukan kewajibannya adalah melakukan eksekusi jaminan pembiayaan dengan mengajukan permohonan eksekusi jaminan penyelesaian sengketa dengan litigasi.

Aspek litigasi menjadi jalan akhir dalam penguasaan jaminan nasabah wanprestasi. BPRS Khasanah Ummat dan BPRS Bumi Artha Sampang penyelesaian nasabah wanprestasi setelah dilakukan restrukturisasi, sesuai DSN No. 47/DSNMUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murābahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar yaitu Obyek murābahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati dan Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002 yang memperbolehkan *marhun* atau barang dijual paksa/eksekusi melalui lelang sesuai syariah. Prinsip inilah yang selama ini menjadi pegangan dalam penyelesaian nasabah wanprestasi.

B. Rekomendasi

Dalam menangani risiko hukum pembiayaan, bank syariah harus melakukan upaya analisis yang mendalam terhadap 5C terutama pada aspek jaminan dan pengikatannya yang dilakukan dengan sempurna sesuai ketentuan perundang-undangan yang ada, sehingga dapat meminimalisir adanya kasus wanprestasi.

Dan untuk penanganan nasabah wanprestasi perlu didasarkan pada dua strategi, yaitu melakukan restrukturisasi pembiayaan atau menyelesaikan pembiayaan. Strategi yang dipergunakan oleh bank syariah dalam penanganan risiko hukum pada pembiayaan tersebut dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu didasarkan pada nasabah beritikad baik dan nasabah yang beritikad buruk. Hal ini akan mempengaruhi upaya yang dilakukan oleh bank syariah dalam menanganinya. Pada nasabah yang sejak awal beritikad baik maka bank syariah harus melakukan upaya restrukturisasi didasarkan pada akad pembiayaan, dan apabila upaya restrukturisasi tidak membawa hasil maka bank syariah dapat melakukan upaya eksekusi jaminan melalui jalur pengadilan agama. Upaya ini hendaknya tetap dilakukan secara konsisten dengan tetap berpedoman pada Hukum Ekonomi Syariah yang menjadi payung hukumnya, dan diharapkan meminimalisir penyelesaian wanprestasi melalui jalur litigasi, mengingat kedua belah pihak akan dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Masyhud. *Assets Liability Management, : Menyasati Resiko Pasar dan Resiko Operasional dalam Perbankan*, Jakarta: Elexmedia Komputindo, 2004.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Peradilan Agama di Indonesia Pasca UU No. 3 Tahun 2006 (Sejarah, Kedudukan & Kewenangan)*, Yogyakarta : UII Press, 2007.
- _____, Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan, Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian*, Yogyakarta: Rineka Cipta. 2006.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI. jilid 1 ed. revisi*, Jakarta: CV Gaung Persada. 2006.
- Djabbar, Chadijah Iriyanti, 'Eksekusi hak tanggungan dalam sistem perbankan syariah (PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia Cabang Makassar)', Tesis, Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2008.
- Faisal, Sanafiah. *Penelitian Kualitatif: Dasar-dasar dan Aplikasi*. Malang: Yayasan Asah Asih Asuh. 1999.
- Fauzi, Ahmad. "Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan." *Jurnal Ilmu Hukum Vol 2. No.3 Unja*. 2010.
- Ghufron, Sofiniyah. *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*, Jakarta: Renaisan, 2005.
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research*, Yogyakarta: Andi Offset. 2004.
- Hamidi, *Penelitian Kualitatif Pendekatan Praktis Penelitian Proposal dan Penelitian*. Malang: UMM Press. 2008.
- Hasan, M. Iqbal, *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2002.
- Herli, Ali Suyanto. *Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan Pembiayaan Mikro*. Yogyakarta: Penerbit Andi. 2013.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Ibnu Hajar Al-Asqalani, Al-Hafidh, *Bulughul Maram*, H. Mahrus Ali, "Terjemah *Bulughul Maram*", Surabaya : Mutiara Ilmu. 1995.

- Illy Yanti dan Habriyanto, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Studi Kasus Sengketa Ekonomi Syariah di Lembaga Keuangan Syariah Kota Jambi*, Media Akademika, Vol. 27, No. 3, Juli (2012): 317-330.
- Imron, Arifin. *Penelitian Kualitatif Dalam Pendidikan dan Keagamaan* Malang: Kalimasahadah Press. 1996.
- Katsir, Ibnu, *Muhtasar Tafsir Ibnu Katsir*, terj. Salim Bahreisy dan Said Bahreisy, Surabaya, 2004.
- Lesmana, Andhy. "Pemberian Jaminan Fidusia Dengan Akta Notaris Dalam Kaitannya Dengan Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Khususnya Di Bank Danamon Syariah", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Machmud, Amir dan Rukmana, *Bank syariah (Teori, Kebijakan, Dan Studi Empiris Di Indonesia*, Jakarta: Erlangga, 2010.
- Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Jakarta : PT. Rineka Cipta. 2010.
- Maulana, Muhammad. *Jaminan dalam Pembiayaan pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah dan Mudarabah*. Jurnal Ilmiah ISLAM FUTURA, Vol. 14. No. 1, Agustus, (2014): 72-93.
- Meleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya. 2000.
- Miles, Matthew B., A. Michael Huberman, *Qualitative Data Analysis*, (Trj. Tjetjep Rohendi Rohidi, *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber tentang Metode-Metode baru*), Jakarta: UI Press. 1992.
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- _____, *Hukum Jaminan Hutang*, Jakarta: Erlangga, 2013
- Naja, Daeng. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung: Citra Aditya Bakti. 2005.
- Pawito, *Penelitian Komunikasi Kualitatif, Cet II*, Yogyakarta: Lkis. 2008.

- Poesoko, Herawati, Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT). Yogyakarta: Laks Bang PRESS indo, 2001.
- Rachmadi Usman, Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia Impelementasi dan Aspek Hukum, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2009.
- Raharjo, Handri, Hukum Perjanjian di Indonesia, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Rivai, Veithzal dan Andria Permata Veithzal, Islamic Financial Management. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.
- Rosly, Syaiful Azhar. Critical Issues on Islamic Banking and Financial Markets: Islamic Economics, Banking and Finance Investments, Takaful and Financial Planning, Malaysia: Dinamis Publishing, 2005.
- Rustam Riky, Hukum Jaminan, Yogyakarta : UII Press, 2017.
- Saeed, Abdullah. Bank Islam dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga Ctk. Pertama, terj. Muhammad ufuqul Mubin, Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2003.
- Sartono, Tindakan Hukum Dalam Penyelamatan Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah (Non Performing Loan) Oleh Bank Rakyat Inidonesia Cabang Temanggung Tahun 2002–2006. Tesis, Surakarta: Program Pascasarjana, Universitas Sebelas Maret. 2008.
- Sasli Rais, Pegadaian Syariah: Konsep dan Sistem Operasional, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2008.
- Satrio, Wanprestasi menurut KUHPerduta, Doktrin, dan Yurisprudensi, Bandung: Citra Aditya Bakti. 2012.
- Schroek, Gerherd. Risk Management and Value Creation in Financial Institution, US: John Wiley and Sons, 2002.
- Subekti R. dan R Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: Pradnya Pratama, 2008.
- Shihab, Quraish. Tafsir Al-Misbah: Pesan, Kesan Dan Keserasian Al-Qur'an, Cet. II, Jakarta: Lentera Hati, 2004.
- Sjahdeini, Sultan Remy. Perbankan Syari'ah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya, Jakarta: Kecana Prenada Media Grup. 2014.
- Soekanto, Soejono, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1982.

- Sugiyono, Metodologi Penelitian. Bandung: Penerbit Alfabeta. 2007.
- _____, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, Bandung: Alfabeta. 2010.
- Sutedi, Adrian, Hukum Hak Tanggungan, Jakarta: Sinar Grafika. 2010.
- Syafi'i Antonio, Muhammad, Bank Syariah : Dari Teori Ke Praktek, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Triana, Nita. "Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama Purbalingga", Laporan Penelitian, LPPM IAIN Purwokerto, 2016.
- Triana, Nita. dan Deddy Purwinto, 2018, Justice in Many Rooms in Sharia Banking Dispute Resolution To Achieve Justice. Diponegoro Law Review. 2018.
- Umam, Khotibul, Legislasi Fikih Ekonomi dan Penerapannya dalam Produk Perbankan Syariah di Indonesia, Yogyakarta: BPFE, 2011.
- Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Widjanarto, Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2003.
- Wangawidjaja A. Z, Pembiayaan Bank Syariah, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 201.
- _____, Pembiayaan Bank Syariah, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, Jaminan Fidusia, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000.
- Widyantari, Putu Vera. "Wanprestasi Dengan Jaminan Tanah Yang Belum Bersertipikat Sebelum Proses Pendaftaran Tanah Selesai Ditinjau Dari Undang-Undang No. 4 Tahun 1996", Tesis, Denpasar: Program Pascasarjana Universitas Udayana. 2014.
- Yahya. M. Harahap. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Sinar Grafika, Jakarta. 2007.
- Zubairi Hasan, Undang-Undang Perbankan Syariah Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional, Jakarta : Rajawali Pers, 2009.