PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BMT BERINGHARJO

SKRIPSI

DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR

SARJANA HUKUM STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM

OLEH:

SITI MARIAM
12340066

DOSEN PEMBIMBING:

1. **ISWANTORO, S.H., M.H.**
2. **DR. AHMAD BAHIEJ, S.H., M.Hum.**

ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA

YOGYAKARTA

2016

ABSTRAK

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Adapun *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) adalah terdiri dari dua kata *Baitul Maal* dan *Baitut Tamwil*. *Baitul Maal* adalah usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non profit seperti zakat, infaq, dan shodaqah. Sedangkan *Baitut Tamwil* adalah usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial. Adapun pembiayaan dalam *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) seperti *Mudhorabah,Musyarakah, Murabahah, Al-Bai' Bithaman Ajil* dan Al-Qardhul Hasan. Pembiayaan di *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) menekankan adanya jaminan seperti jaminan hak tanggungan. Hak tanggungan ini merupakan jaminan hak atas tanah apabila terjadi wanprestasi. *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) ini merupakan lembaga keuangan mikro yang berlandaskan syariah. Di BMT Beringharjo mempunyai beberapa kategori mengenai gagal bayar oleh debitur, diantaranya adalah mitra mau membayar tapi tidak mampu, mitra mampu tapi tidak mau membayar dan terakhir mitra menghilang.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yang bertujuan untuk mendapatkan sumber data primer. Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris yang didasarkan pada kenyataan yang ada di lapangan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dengan cara wawancara langsung dengan pihak BMT dan dokumentasi. Rumusan masalah yang mau dikaji adalah bagaimana pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan di BMT Beringharjo dan upaya yang dilakukan oleh pihak BMT Beringharjo apabila terjadi wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan.

Hasil penelitian ini menunjukan bahwa pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan di BMT Beringharjo belum berjalan dengan efektif. Hal itu disebabkan karena kurang telitinya pihak BMT Beringharjo dalam melakukan analisa risiko pembiayaan. Dalam pelakasnaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan maka pengikatan jaminannya dilakukan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Pengikatannya harus di depan notaris, suami/istri, pihak BMT Beringharjo, dan *acount officer*. Adapun usaha yang dilakukan oleh pihak BMT apabila dalam perjanjian pembiayaan tersebut terjadi wanprestasi, usaha tersebut antara lain adalah: pertama dengan memberikan surat pemberitahuan, apabila dengan surat pemberitahuan tersebut tidak juga mau membayar tunggakan maka akan diberikan surat peringatan I, II, dan III, dengan surat peringatan juga tidak mau membayar maka akan dilakukan somasi, apabila dengan somasi tidak mau membayar maka akan dilakukan pendaftaran lelang oleh pihak BMT dan selanjutnya akan dilakukan eksekusi terhadap obyek jaminan tersebut.

Kata Kunci: Perjanjian pembiayaan, jaminan hak tanggungan, di BMT Beringharjo

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Siti Mariam

NIM : 12340066

Jurusan/Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi yang berjudul: **"Pelaksanaan perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan di BMT Beringharjo"** adalah benar hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiat dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 22 Maret 2016

Yang menyatakan,

METERAI TEMPEL

70A51ADF331794437

6000

ENAM RIBU RUPIAH

Siti Mariam

NIM. 12340066

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp : -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta.

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudari:

Nama : Siti Mariam

NIM : 12340066

Judul :Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan di BMT Beringharjo

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengaharap agar skripsi/tugas akhir Saudari tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih. *Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 22 Maret2016

Pembimbing I

Iswantoro, S.H., M.H

NIP. 19661010 199202 1 001

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp : -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta.

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudari:

Nama : Siti Mariam

NIM : 12340066

Judul :Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan di BMT Beringharjo

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengaharap agar skripsi/tugas akhir Saudari tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih. *Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 22 Maret 2016

Pembimbing II

Dr. Ahmad Bahiej, SH, M.Hum

NIP. 19750615 200003 1 001

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : UIN.02/DS/PP.00.9/107/2016

Tugas Akhir dengan judul : PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BMT BERINGHARJO

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : SITI MARIAM
Nomor Induk Mahasiswa : 12340066
Telah diujikan pada : Selasa, 29 Maret 2016
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang

Iswantoro, S.H., M.H.
NIP. 19661010 199202 1 001

Penguji I

Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.
NIP. 19770107 200604 2 002

Penguji II

Dr. H. Abdul Mujib, M.Ag.
NIP. 19701209 200312 1 002

Yogyakarta, 29 Maret 2016
UIN Sunan Kalijaga
Fakultas Syari'ah dan Hukum
DEKAN

Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M.Ag.
NIP. 19670518 199703 1 003

MOTTO

بِسْمِ ّ اللّه الَّرحْمنِ الرَّحِىْم

Hidup tak selalu indah tapi jika menjalankannya dengan penuh keikhlasan maka hidup ini akan lebih dari kata indah. So jalani hidup dengan penuh keikhlasan!!!:)

Yogyakarta, 05 Maret 2016

Siti Mariam

"Halaman Persembahan"

1. Skripsi ini saya persembahkan untuk kedua orang tua saya terutama inak(sasak) yang telah memberikan semangat dan doa untuk saya☺
2. Skripsi ini juga saya persembahkan untuk kakak-kakak saya, kak idah, kak o'ang, kak amim, kak iyah, kak atik, kak tuan maen, kak tuan ni'ah☺
3. Skripsi ini juga saya persembahkan buat keluarga besar saya yang ada di Lombok☺
4. Tidak lupa juga buat sahabat saya yang setia menemani serta mengajarkan saya banyak hal di kota yogyakarta ini, Ayu Mei Triana, Dina Oktaviani, Juraida, Minarsih dan Siti Anisa☺

5. Serta sahabat-sahabat kecil saya, Nirwati, Baiq Huriah, dan Rahmawati☺
6. Skripsi ini juga saya persembahkan buat saudari-saudari saya, Leaelatul Hidayati, Sulhiyah Hakim, Lutfia Hakim, Kartini Mawaddah, Siti Khadijah zanuri, Asmaul Husna☺
7. Skripsi ini juga saya persembahkan buat Junandar Riawan dan Mizhar Mahmuda yang juga telah banyak memberikan motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini☺
8. Serta untuk seluruh teman-teman saya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu☺....

Rabu Tgl 2 Desember 2015

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللّهِ الَّرحْمنِ الرَّحِيْمِ

الْحَمْدُ لِلّهِ نَحْمَدُهُ وَ نَسْتَعِيْنُهُ وَ نَسْتَغْفِرُهُ وَ نَعُوْذُ بِاللهِ مِنْ شُرُوْرِ أَنْفُسِنَا وَ مِنْ سَيِّئَاتِ أَعْمَالِنَا. مَنْ يَهْدِهِ اللهُ فَلاَ مُضِلَّ لَهُ وَ مَنْيُضْلِلْهُ فَلَا هَادِيَ لَهُ. أَشْهَدُ أَنْ لاَإِلهَ إِلَّا اللهُ وَ أَشْهَدُ أَنَّ محمدًا رَسُوْلُ اللهِ. اَللّهُمَّ صَلِّ وَ سَلِّمْ عَلَى سَيِّدِنَا محمدٍ وَ عَلَى أَلِهِ وَ أَصْحَابِهِ أَجْمَعِيْنَ - أَمَّا بَعْدُ -

Alhamdulillah, puji syukur kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, hidayah serta karunia-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan di BMT Beringharjo**. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada uswatun hasanah kita, Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabat dan pengikutnya termasuk kita semua yang senantiasa menantikan syafa'atnya kelak di Hari Akhir.

Peneliti mengucapkan terimakasih kepada seluruh pihak yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terimakasih peneliti haturkan kepada:

1. Prof. Dr. H. Machasin, MA selaku Pgs. Rektor Universitas Islam Negeri Suanan Kalijaga Yogyakarta
2. Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

3. Dr. Ahmad Bahiej, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta dan selaku Dosen Pembimbing II yang senantiasa selalu memberikan dukungan kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini
4. Prof. Dr. H. Makhrus Munajat, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik
5. Iswantoro, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang senantiasa selalu memberikan dukungan kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini
6. Terimakasih juga kepada seluruh Dosen Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
7. Terimakasih juga kepada TU ilmu hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Tidak lupa saya ucapkan terimakasih kepada seluruh staf yang bertugas di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
9. Terimakasih juga kepada pihak BMT Beringharjo yang telah berkenan memberikan informasi untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini
10. Tidak lupa peneliti ucapkan terimakasih kepada orang tua serta keluarga yang selalu memberikan dukungan yang begitu besar untuk peneliti

11. Untuk semua sahabat-sahabat yang telah setia mengajarkan dan memberikan dukungan kepada peneliti sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
12. Serta untuk teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu khususnya teman-teman ilmu hukum angkatan 2012.

Dengan segala keterbatasan peneliti menyadari masih banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi yang berjudul **"Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan di BMT Beringharjo".** Oleh karena itu peneliti mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun agar penyusunan ini dapat lebh baik lagi.

Dengan demikian semoga skripsi ini bermanfaat bagi peneliti pada khususnya dan pembaca pada umumnya.

Yogyakarta, 22 Maret 2016

Siti Mariam
12340066

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**

ABSTRAK ..... **ii**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI ..... **iii**

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR ..... **v**

PENGESAHAN TUGAS AKHIR ..... **vi**

MOTTO ..... **vii**

HALAMAN PERSEMBAHAN ..... **viii**

KATA PENGANTAR ..... **x**

DAFTAR ISI ..... **xiii**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Pokok Masalah 6

C. Tujuan Penelitian 6

D. Kegunaan Penelitian 7

E. Telaah Pustaka 7

F. Kerangka Teoretik 10

G. Metode Penelitian 14

H. Sistematika Pembahasan 17

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG *BAITUL MAAL WAT TAMWIL* (BMT) DAN BMT BERINGHARJO 19

A. Tinjauan Umum tentang *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT)..... 19

1. Pengertian dan Sejarah Berdirinya *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) 19
2. Asas dan Landasan serta Tujuan Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) 21
3. Jenis Pembiayaan *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) 24
4. Prinsip dan Produk *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) 27
5. Fungsi dan Ciri *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT)..... 34
6. Manfaat *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) 37

B. Tinjauan Umum tentang BMT Beringharjo..... 38

1. Sejarah Berdirinya BMT Beringharjo..... 38
2. Struktur Organisasi BMT Beringharjo..... 41
3. Dasar yang dipakai oleh BMT Beringharjo 41
4. Hak Tanggungan sebagai Jaminan di BMT Beringharjo..... 43

BAB III PERJANJIAN, JAMINAN, HAK TANGGUNGAN DAN PRINSIP MENGENAL NASABAH DALAM PERJANJIAN KREDIT..... 44

A. Perjanjian..... 44

1. Pengertian Perjanjian 44
2. Asas-Asas Perjanjian..... 45
3. Syarat Sah Perjanjian 48
4. Wanprestasi dalam Perjanjian..... 50

5. Berakhirnya Perjanjian 52

B. Jaminan 54

1. Pengertian Jaminan 54

2. Jenis-Jenis Jaminan 55

3. Syarat-Syarat Benda Jaminan 59

C. Hak Tanggungan 60

1. Pengertian Hak Tanggungan 60

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan 61

3. Asas-Asas Hak Tanggungan 62

4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan 63

5. Pemberian Hak Tanggungan 68

6. Hapusnya Hak Tanggungan 76

7. Eksekusi Hak Tanggungan 77

D. Prinsip Mengenal Nasabah dalam Perjanjian Kredit 79

BAB IV ANALISIS PERJANJIAN PEMBIAYAAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BMT BERINGHARJO 83

A. Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan di BMT Beringharjo 83

B. Upaya yang Dilakukan BMT Beringharjo dalam Penyelesain Wanprestasi 99

BAB V PENUTUP 107

A. Kesimpulan 107

B. Saran 109

DAFTAR PUSTAKA 110

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Beringharjo merupakan salah satu lembaga keuangan mikro syari'ah yang melakukan banyak jenis pembiayaan seperti: *murabahah, musyarakah, ijarah manfaat, ijarah jasa, ijarah muntahia bittamlik.*. BMT Beringharjo juga menekan adanya jaminan yang berupa jaminan fidusia dan selain jaminan fidusia juga ada jaminan hak tanggungan. BMT Beringharjo memlilih hak atas tanah sebagai agunan dalam pembiayaan karena mempunyai harga jual yang tinggi dan terus meningkat. BMT Beringharjo juga lebih menekankan pelayanan yang mengutamakan kepuasan mitra tanpa memandang identitas calon mitra ataupun mitra yang sudah bergabung, selain itu pelayanannya cepat.

Dalam hal ini juga BMT Beringharjo tidak memberikan bunga dalam pembiayaannya melainkan dengan sistem bagi hasil. Biaya administrasinya juga lebih rendah daripada lembaga keuangan yang lain. Selain biaya administarsi rendah, pelayanannya juga tidak berbelit-belit seperti lembaga keuangan mikro yang lain.[1]

Melihat kebutuhan manusia yang tidak pernah ada batasnya maka manusia dengan jalan apa saja manusia melakukan sesuatu untuk memenuhi kebutuhan itu. Pada dasarnya setiap manusia selalu berhadapan dengan segala macam kebutuhan. Dalam hal ini manusia selalu ingin dapat memenuhi semuanya. Sedangkan

[1] Produk Pembiayaan BMT Beringharjo, tgl 17 Februari 2016.

kebutuhan ini beraneka ragam, ada yang perlu diutamakan, ada yang dinomorduakan, dan ada juga yang dipenuhi di kemudian hari. Kebutuhan manusia ini tergolong dalam tiga kebutuhan yakni kebutuhan primer, sekunder dan tersier.

Kebutuhan primer adalah kebutuhan yang diutamakan setiap hari, seperti makan. Dan selanjutnya kebutuhan sekunder yakni kebutuhan yang tidak harus dipenuhi setiap hari tapi perlu untuk memenuhinya, seperti peralatan rumah tangga, sepeda motor dan masih banyak lagi. Dan kebutuhan yang terakhir adalah kebutuhan tersier yang tingkatnya lebih tinggi yang cenderung ke arah kemewahan, seperti rumah mewah, mobil dan lain sebagainya.

Dengan menghadapi adanya kebutuhan-kebutuhan tersebut manusia selalu berkeinginan memenuhi seluruhnya karena mereka pada dasarnya ingin hidup layak dan selalu berkecukupan.[2] Dengan berbagai cara yang bisa dilakukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut seperti dengan cara meminjam. Pinjam meminjam dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa:

"pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula".[3]

Adapun pinjam meminjam ini bisa dilakukan di *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT). BMT terdiri dari dua istilah yaitu *Baitul Maal*dan *baitut tamwil. Bitul Maal* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non profit, seperti *zakat, infaq dan shadaqah.* Sedangkan *baitut tamwil* sebagai

---

[2] Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Cet-1, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 1-2.

[3] Rahayu Hartini, *Hukum Komersial*, cet-3, (Malang: UMM Press, 2010), hlm. 50.

usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial. Usaha-usaha tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari BMT sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil dengan berlandaskan syari'ah.

Peran umum BMT adalah melakukan pembinaan dan pendanaan yang berdasarkan sistem syari'ah. Peran ini menegaskan arti penting prinsip-prinsip syari'ah dalam kehidupan ekonomi masyarakat. Sebagai lembaga keuangan syari'ah yang bersentuhan langsung dengan kehidupan masyarakat kecil yang serba cukup ilmu pengetahuan ataupun materi, maka BMT mempunyai tugas penting dalam mengemban misi keislaman dalam segala aspek kehidupan masyarakat.[4]Manajemen operasional BMT menyangkut persoalan manajemen pengerahan dan pendayagunaan dana *Baitul Maal*, manajemen pengerahan dan pendayagunaan dana *Baitut Tamwil*, sistem dan bentuk laporan keuangan serta penilaian kesehatan BMT.[5]

Terjadinya pinjam meminjam ini adalah pada saat diserahkannya barang sebagai objek perjanjian. Jadi pelaksanaan perjanjian ini bersifat *riil*, artinya merupakan suatu perjanjian yang baru tercipta dengan diserahkannya barang yang dijadikan objek perjanjian.[6]Dengan proses pinjam meminjam sering terjadi banyak risiko. Risiko ini adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam proses pinjam meminjam. Dalam hal ini juga

---

[4] Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustarasi*, Cet-1, (Yogyakarta: Ekonisia, 2003), hlm. 96.

[5] Jamal Lulail, *Manajemen Bank Syari'ah* Mikro, Cet-1, (Malang: UIN Press, 2009), hlm. 62.

[6] Rahayu Hartini, *Hukum Komersial*..., hlm. 51.

wanprestasi banyak yang terjadi disetiap perjanjian. Seperti perjanjian pembiayaan itu sendiri. Wanprestasi adalah kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak.[7]

Dalam hal ini koperasi jasa keuangan syari'ah atau BMT merupakan lembaga yang melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syari'ah dengan misi mendukung masyarakat kecil.[8] BMT bersifat terbuka, berorientasi pada pengembangan tabungan dan pembiayaan untuk mendukung bisnis ekonomi yang produktif bagi anggota dan kesejahteraan sosial masyarakat sekitar terutama usaha mikro dan fakir miskin. Adapun peran BMT bagi masyarakat yakni sebagai berikut:

a. Motor penggerak ekonomi dan sosial masyarakat banyak
b. Ujung tombak pelaksanaan sistem ekonomi syari'ah
c. Penghubung antara kaum kaya dan miskin
d. Sarana pendidikan informal untuk mewujudkan prinsip hidup yang barokah.[9]

Dalam peraktek ada beberapa hambatan atau kendala serta perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam melaksanakanperjanjian pembiayaan. Oleh sebab itu BMT Beringharjodalam pembiayaannya tidak terlepas dari jaminan, jaminan tersebut berupa hak tanggungan. Hak tanggungan ini merupakan hak jaminan atas tanah. Pengertian hak tanggungan dalam Undang-

---

[7] Rahayu Hartini, *Hukum Komersial*..., hlm. 37.

[8] M. Nur Yasin, *Hukum Ekonomi Islam*, (Malang: UIN Malang Press, 2009), hlm. 105.

[9] www. Mozaikislam.com/sifat, peran, dan fungsi BMT, diakses tgl 12 januari 2016, jam 20:18.

Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa pengertian hak tanggungan adalah:

"Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya".[10]

Jadi jaminan hak tanggungan ini merupakan bentuk jaminan dalam perjanjian pembiayaan di BMT. Jaminan dengan hak tanggungan merupakan jaminan yang apabila terjadi sesuatu yang disebabkan oleh salah satu pihak yang melakukan wanprestasi. Jaminan ini merupakan perjanjian tambahan di mana perjanjian ini mengikuti perjanjian pokoknya.Contohnya seperti di BMT Beringharjo pernah terjadi wanprestasi oleh nasabah. Nasabah wanprestasi disebabkan karena faktor ekonomi yang tidak bisa melakukan pelunasan terhadap utang tersebut.

Ada beberapa kategori yang terkait dengan debitur gagal bayar di BMT Beringharjo. Kategori-kategori tersebut diantaranya adalah mitra mampu tapi tidak mau membayar, mitra tidak mampu tapi mau membayar, dan terakhir adalah mitra menghilang tanpa kabar. Oleh karena itu dalam hal ini pelaksanaan perjanjian di BMT Beringharjo belum sesuai dengan apa yang diharapkan karena di BMT Beringharjo juga pernah terjadi beberapa kasus terkait dengan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh nasabah. Di tahun 2016 ada sekitar 70-an

---

[10] H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005), hlm. 95.

nasabah yang melakukan tindakan wanprestasi atau tunggakannya belum lunas.[11] Jadi dalam uraian yang telah dijelaskan di atas maka di BMT Beringharjo pelaksanaan perjanjiannya belum berjalan dengan efektif.

Dari sekian banyak uraian yang telah dijelaskan di atas tentang latar belakang masalah terkait dengan pelaksanaan perjanjian di BMT beringharjo maka perlu untuk dilakukan sebuah penelitian dan penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait dengan "**Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan di BMT Beringharjo".**

B. Pokok Masalah

Dari latar belakang yang sudah dijelaskan di atas maka pokok masalahnya adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan di BMT Beringharjo?
2. Apakah upaya yang dilakukan oleh BMT Beringharjo dalam penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Dengan beberapa pokok masalah di atas maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan dan mengetahui upaya yang dilakukan oleh BMT Beringharjo dalam penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan.

[11] Dokumen BMT Beringharjo.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoretis

a. Untuk mengetahui dan lebih menguasai pengetahuan di bidang ilmu hukum terutama di bidang hukum perdata yang terkait tentang pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan.

b. Untuk memberikan pemikiran dan pemaparan terkait dengan pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan.

2. Kegunaan Praktis

Agar supaya dapat menjadi rujukan atau refrensi bagi praktisi atau akademisi yang terkait masalah pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan.

E. Telaah Pustaka

Penelitian yang terkait dengan tema yang diambil oleh penulis ini memang belum kali pertama, tapi penulis memaparkan beberapa penelitian yang hampir sama dengan tema yang penulis ambil ini, berikut beberapa penelitian yang terkait dengan tema penulis, yaitu sebagai berikut:

Skripsi Riani Ayu Ningrum yang berjudul "Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan dengan Prinsip *Musyarakah* pada *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) Insan Kamil di Surakarta" yang memaparkan tentang pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan prinsip *musyarakah* di BMT Insan Kamil Surakarta serta membahas tentang penanganan yang dilakukan oleh pihak BMT terkait dengan pembiayaan bermasalah yang terjadi dalam perjanjian dan yang terakhir membahas tentang sanksi apabila melanggar perjanjian. Dari skripsi ini terdapat

perbedaan dengan fokus kajian yang dibahas oleh peneliti yakni peneliti akan membahas mengenai pelaksanaan pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan di BMT Beringharjo dan terakhir tentang upaya penyelesaian yang dilakukan oleh BMT Beringharjo apabila terjadi wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan.[12]

Skripsi Saifullah yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Simpan Pinjam di Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah BMT Nuansa Umat Kecamatan Gapura Kabupaten Sumenep Propinsi Jawa Timur" yang memaparkan tentang praktek simpan pinjam di Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah (KJKS) BMT NU dan pandangan hukum islam terhadap praktek simpan pinjam di Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah. Jadi di sini terdapat perbedaan dengan fokus kajian yang akan dibahas oleh peneliti yakni peneliti akan membahas tentang mekanisme pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan di BMT Beringharjo dan upaya penyelesian oleh BMT Beringharjo apabila terajdi wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan.[13]

Skripsi Nita Setyawati yang berjudul"Analisis Akad Pembiayaan *Musyarakah* Di *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT)Artha Barokah Jl Imogiri Barat Ketandan Imogiri Bantul" yang memaparkan tentang prosedur akad pembiayaan *musyarakah* di BMT Artha Barokah, pelaksanaan akad *musyarakah* di BMT Artha Barokah dan terakhir membahas tentang kendala pelaksanaan akad *musyarakah*. Jadi perbedaan yang dipaparkan dalam skripsi ini dengan yang akan

---

[12] Riani Ayu Ningrum, "Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan dengan Prinsip Musyarakah pada Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Insan Kamil di Surakarta*", Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014.

[13] Saifullah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Simpan Pinjam di Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah BMT Nuansa Umat Kecamatan Gapura Kabupaten Sumenep Propinsi Jawa Timur,"*Skripsi*, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Yogyakarta, 2009.

penulis tulis adalah penulis akan membahas mengenai pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan di BMT Beringharjo dan upaya penyelesaian yang akan dilakukan oleh BMT Beringharjo apabila terjadi wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan.[14]

Tesis Heriani yang berjudul "Perjanjian Pembiayaan Dengan Sistem Bagi Hasil Melalui *Baitul Maal Wat Tamwil* Studi Pada *Baitul Maal* Washil Medan" yang memaparkan tentang prosedur pembuatan perjanjian bagi hasil di *Baitul Maal Wat Tamwil* Waashi serta tata cara pembagian hasil di *Baitul Maal Wat Tamwil* Washil dan terakhir penyelesaian bila nasabah tidak melakukan kewajibannya. Dalam Tesis ini terdapat perbedaan dengan fokus kajian yang dipaparkan oleh penulis yakni penulis akan memaparkan mengenai pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan di BMT Beringharjo dan upaya penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan oleh BMT Beringharjo.[15]

Tesis Lusy Fitriani yang berjudul "Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Syariah Pada Koperasi Jasa Keuangan Syariah *Baitul Maal Wat Tamwil* (KJKS-BMT) Kota Padang" yang memaparkan tentang kedudukan koperasi jasa keuangan syariah yang dilihat dari peraturan tentang lembaga keuangan di Indonesia serta tentang pelaksanaan perjanjian di koperasi jasa keuangan syariah

---

[14] Nita Setyawati, "Analisis Akad Pembiayaan Musyarakah Di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)Artha Barokah Jl Imogiri Barat Ketandan Imogiri Bantul", *Skripsi*, Jurusan Manajemen Dakwah Fakultas Dakwah dan Komunikasi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.

[15] Heriani, "Perjanjian Pembiayaan dengan Sisitem Bagi Hasil Melalui Baitul Maal Wat Tamwil Studi Pada Baitul Maal Washi Medan", *Tesis*, Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, 2009.

di kota Padang dan terakhir memaparkan tentang perbedaan pelaksanaan perjanjian oleh koperasi jasa keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional. Jadi terdapat perbedaan dengan fokus kajian yang akan dibahas oleh penulis, perbedaan tersebut adalah penulis akan membahas tentang pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan di BMT Beringharjo dan upaya penyelesian apabila terjadi wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan oleh BMT Beringharjo.[16]

F. Kerangka Teoretik

1. Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)

Baitul maal wat tamwil terdiri dari dua istilah yaitu *Baitul Maal* dan *Baitut Tamwil*. *Baitul Maal* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non profit, seperti: *zakat, infaq dan shadaqah*. Sedangkan*Baitut Tamwil*sebagai usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial. Usaha-usaha tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari BMT sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil dengan berlandaskan syari'ah.[17] BMT berasaskan pancasila dan UUD 45 serta berlandaskan syari'ah islam, keterpaduan, kekeluargaan/koperasi, kebersamaan, kemandirian, profesionalisme.

Secara hukum BMT berpayung pada koperasi tetapi sistem operasional tidak jauh beda dengan Bank Syari'ah sehingga produk-produk yang berkembang

---

[16] Lusy Fitriani, "Pelaksnaan Perjanjian Pembiayaan Syariah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Baitul Maal Wat Tamwil (KJKS-BMT) Kota Padang", *Tesis*, Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, 2013.

[17] Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi*..., hlm. 96.

dalam BMT seperti yang ada di dalam Bank Syari'ah. Oleh karena berbadan hukum koperasi maka BMT tunduk pada Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian. Meskipun sebenarnya tidak terlalu sesuai karena simpan pinjam dalam koperasi khusus bagi anggota sedangkan BMT tidak hanya untuk anggota tapi juga di luar anggota jika pembiayaannya telah selesai.[18]

Adapun tujuan BMT adalah untuk meningkatkan kualitas usaha ekonomi untuk kesejahteraan anggota pada khsususnya dan masyarakat pada umumnya. Jadi dalam hal ini dapat dipahami bahwa BMT berorientasi pada upaya peningkatan kesejahteraan anggota dan masyarakat. Adapun peran BMT adalah sebagai motor penggerak ekonomi dan sosial masyarakat banyak.

2. **Perjanjian**

PerjanjianMenurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum perdata adalah:

"perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih"

Dengan pengertian ini dapat diambil kesimpulan bahwa suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dari suatu atau lebih orang kepada satu atau lebih orang lainnya yang berhak atas prestasi tersebut yang merupakan perikatan yang harus dipenuhi oleh orang atau subjek hukum tersebut. [19] Dalam perjanjian itu ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar supaya perjanjian itu sah, diantaranya adalah: kesepakatan, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal.

---

[18]Www.mozaikislam.com/Dasar Hukum dan Peraturan Hukum BMT, diakses tgl 12 Januari 2016, jam 21:45.

[19] Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) Dalam Hukum Perdata*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 248-249.

Dalam setiap perjanjian itu adakalanya prestasi itu dilaksankan adapula prestasi itu tidak dilaksanakan (wanprestasi). Wanprestasi adalah apabila seseorang tidak memenuhi prestasinya yang merupakan kewajibannya sebagaimana mestinya.

Perihal wanprestasi dari pihak debitur sebelumnya harus dilakukan peringatan terlebih dahulu, peringatan tersebut dikenal dengan istilah *sommatie*, dan harus dilakukan dengan cara tertulis sebagaimana disebut dalam Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.[20] Dalam Pasal tersebut menyatakan:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dan perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentuakan".[21]

Penjelasan dalam pasal ini jelas bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau akta sejenisnya, dengan kata lain bahwa seperti yang dijelaskan di atas bahwa peringatannya dilakukan dengan cara tertulis.

Jadi wanprestasi dapat dikatakan sebagai Kelalaian atau kegagalan merupakan suatu situasi yang terjadi karena salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya atau membiarkan suatu keadaan berlangsung sedemikian rupa sehingga pihak lainnya dirugikan secara adil karena tidak dapat menikmati haknya berdasarkan kontrak yang telah disepakati bersama.[22]

---

[20] Arus Akbar Silondae, Dkk, *Aspek Hukum Dalam Ekonomi dan Bisnis*, Edisi Pertama, (Jakarta: Mitra Wacana media, 2010), hlm. 15-16.

[21] *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal* 1238

[22] Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013), hlm. 124.

3. Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa

"Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan atau kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya".[23]

Perlu diketahui juga apa sebenarnya yang dimaksud dengan hak tanggungan. Sebenarnya hak tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *assessoir* dan *eksekutorial*, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobyekkan tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapat pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditur lainnya meskipun tidak harus yang mendapat pertama, yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan atas tagihan-tagihan dari kreditur pemegang hak tanggungan, dan yang mengikuti benda obyek jaminan ke manapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan.[24]

Adapun yang yang dimaskud dengan hak tanggungan menurut Prof. Budi Harsono. Hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi

---

[23].H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2005), hlm. 95.

[24] Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta: Erlangga, 2013), hlm. 69.

bukan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

Esensi dari definisi hak tanggungan yang disajikan oleh Budi Harsono adalah pada penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnyajika debitur cidera janji.[25]

G. Metode Penelitian

Untuk melengkapi penulisan ini agar lebih terarah dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah maka metode penelitian yang digunakan adalah:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan untuk menjawab permasalahan dari penelitian ini adalah penelitian lapangan *(Field Research).*Penelitian ini dilakukan langsung di BMT Beringharjo.Tujuannya untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan di BMT Beringharjo serta mengetahui upaya yang dilakukan oleh pihak BMT Beringharjo apabila terjadi wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan.

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan bersifat pendekatan deskriptif analitis yaitu penelitian yang didasarkan atas satu atau dua variabel yang saling berhubungan

---

[25] H. Salim, *Pekembangan Hukum Jaminan Indonesia*..., hlm. 97.

yang didasarkan pada teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi ataupun hubungan seperangkat data dengan seperangkat data lainnya

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang dilakukan ialah pendekatan yuridis empiris yaitu dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada di lapangan. Dalam hal ini adalah melihat kenyataan yang ada di BMT Beringharjo.

4. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer, yaitu data yang dikumpulkan[26] langsung dari BMT Beringharjo yang terkait dengan penelitian ini. Sedangkan sumber data dari penelitian ini adalah data primer dan data sekunder terdiri atas:

a. Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari pihak BMT Beringharjo. Dalam hal ini adalah melakukan wawancara langsung dengan pihak BMT Beringharjo dan menganalisis tentang contoh perjanjian musyarakah, contoh Surat Pemberitahuan, contoh Surat Peringatan I sampai III dan Surat Peringatan Lelang atau Somasi.
b. Sumber data sekunder adalah data tentang hukum yang menjelaskan hasil data primer yang dalam hal ini adalah buku, jurnal, skripsi, tesis, makalah, power point serta hasil penelitian hukum. Dalam hal ini adalah yang terkait dengan pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak

[26] Muslan Abdurrahman, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Cet-1, (Malang: UMM Press, 2009), hlm. 112.

tanggungan dan upaya yang dilakukan oleh pihak BMT Beringharjo apabila terjadi wanprestasi.

c. Sumber data tersier adalah data tentang hukum yang memberikan petunjuk atau atau penjelasan dari data primer dan data sekunder, yang dalam hal ini adalah kamus, indeks komulatif, ensiklopedia.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Selama ini metode wawancara seringkali dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan.[27] Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan lisan guna mencapai tujuan tertentu, dan tujuan ini dapat bermacam-macam.[28] Wawancara dilakukan dengan staf marketing BMT Beringharjo yang dalam hal ini adalah bapak Bey Arifin.

b. Dokumentasi

Metode ini merupakan cara untuk memperoleh data tentang suatu masalah dengan menelusuri dan mempelajari data primer, baik dari dokumen-dokumen maupun berkas-berkas yang berkaitan dengan data yang dibutuhkan oleh peneliti.[29] Dalam hal ini adalah berupa makalah dari BMT Beringharjo, power point tentang prosedur dan analisis 5C dan 4P yang disajikan oleh BMT

---

[27] Bambang waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cet-1, (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), hlm. 57.

[28] Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Cet-1, (Jakarta: PT RINEKA CIPTA, 1996), hlm. 95.

[29]Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1993), hlm. 202.

Beringharjo, contoh perjanjian musyarakah, kemudian data terkait dengan contoh-contoh surat seperti surat pemberitahuan, surat peringatan I sampai III, surat peringatan lelang.

6. Analisis Data

Analisis data merupakan tindak lanjut proses pengolahan data yang merupakan kerja seorang peneliti yang memerlukan ketelitian dan pencurahan daya pikir secara optimal. Dengan membaca data yang telah terkumpul dan melalui proses pengolahan data.[30] Maka dalam penelitian ini peneliti menggunakan data kualitatif di mana dalam penelitian ini peneliti dapat memahami masalah dan keadaan yang diteliti.[31]

H. Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian ini, pembahasan akan disistematisasi dalam 5 bab diantara bab-babnya adalah:

Bab I Pendahuluan yang meliputi: latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoretik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II tinjauan umum tentang BMT dan BMT Beringharjo, tinjauan umum BMT meliputi: pengertian dan sejarah berdirinya BMT, asas dan landasanserta tujuan BMT, prinsip dan produk BMT, jenis pembiayaan BMT, fungsi dan ciri-ciri BMT, manfaat BMT. Sedangkan tinjauan umum tentang BMT Beringharjo meliputi: sejarah berdirinya BMT Beringharjo, struktur organisasi

---

[30] Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*..., hlm. 77.

[31] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2007), hlm. 21.

BMT Beringharjo, dasaryang dipakai oleh BMT Beringharjo, hak tanggungan sebagai jaminan di BMT Beringharjo.

Bab III berisi tentang perjanjian, jaminan, hak tanggungan, dan prinsip mengenal nasabah dalam perjanjian kredit. Perjanjian meliputi:pengertian perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat sah perjanjian, wanprestasi dalam perjanjian, dan berakhirnya perjanjian. Jaminan meliputi: pengertian jaminan, jenis-jenis jaminan, dan syarat-syarat benda jaminan. Sedangkan hak tanggungan meliputi: pengertian hak tanggungan, dasar hukum hak tanggungan, asas-asas hak tanggungan, subjek dan obyek hak tanggungan, pemberian hak tanggungan, hapusnya hak tanggungan dan eksekusi hak tanggungan.

Bab IV berisi tentang analisis pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan di BMT Beringharjo

Bab V berisi tentang kesimpulan dan saran, yakni kesimpulan dari hasil analisis dan saran yang terkait denganmekanisme pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dapat diambil kesimpulan bahwa pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan di BMT Beringharjo belum berjalan dengan apa yang diharapkan. Hal ini disebabkan karena kurang telitinya pihak BMT Beringharjo dalam melakukan analisis terhadap calon nasabah. Ada beberapa yang dianlisa oleh pihak BMT Beringharjo, diantaranya menganlisa tentang karakter dari calon nasabah, kemudian kemampuan dari usaha calon nasabah, kemudian modal, kondisi dari calon nasabah, jaminan. Ada beberapa lagi yang dianalisa oleh pihak BMT Beringharjo diantaranya adalah prospek, maksud, pembayaran dan terakhir melihat tipe orangnya. Meskipun semuanya telah dilaksanakan oleh BMT Beringharjo tapi nasabah tetap melakukan tindakan wanprestasi. Ada beberapa kategori gagal bayar oleh nasabah diantaranya adalah mitra mau membayar tapi tidak mampu, mitra mampu tapi tidak mau membayar, dan terakhir mitra menghilang. Adapun prosedur atau mekanisme dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan di BMT Beringharjo, diantaranya adalah:

1. Mengajukan surat permohonan pembiayaan dengan mengisi formulir
2. Dilakukan survey terhadap calon nasabah serta dilakukan analisa risiko pembiayaan oleh account officer
3. Apabila telah dianggap layak maka akan dilakukan akad
4. Setelah dilakukan pengumpulan dokumen guna melengkapkan data diri dari calon nasabah

5. Setelah itu direalisasikan
6. Kemudian calon nasabah melakukan administrasi

Pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan di BMT Beringaharjo pengikatan jaminannya dilakukandengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). SKMHT ini harus dibuat oleh notaris dan PPAT. Begitu juga dengan APHT dibuat dihadapat PPAT. Dalam melaksanakan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan harus dilaksanakan di depan notaris, kemudian di depan suami/istri, di hadapan pihak BMT Beringharjo dan *Account Officer*.

Dalam kasus wanprestasi BMT Beringharjo melakukan upaya untuk menyelesaikan masalah tersebut. Upaya yang dilakukan oleh pihak BMT Beringharjo terkait dengan kategori yang pertama yakni mitra mau membayar tapi tidak mampu. Maka dalam hal ini pihak BMT Beringharjo melakukan penjadwalan ulang, kemudian kategori yang kedua yakni mitra mampu tapi tidak mau membayar. Maka hal pertama yang dilakukan oleh pihak BMT Beringharjo adalah dengan cara kekeluargaan apabila dengan cara ini tidak mau melunasi maka pihak BMT Beringharjo melakukan upaya hukum. Langkah pertama yang dilakukan adalah dengan memberikan surat pemberitahuan. Apabila dengan cara itu tidak mau melunasi maka akan diberikan Surat Peringatan I. Surat Peringatan ini diberikan samapi dengan Surat Peringatan III. Apabila dengan Surat Peringatan I sampai dengan III tidak mau melunasi maka akan diberikan peringatan lelang atau dengan somasi. Apabila dengan semua cara tersebut tidak

mau melunasi maka pihak BMT Beringharjo melakukan pendaftaran lelang dan kemudian akan dilakukan eksekusi terhadap obyek jaminan dan pihak BMT Beringharjo langsung menjual atau melelang obyek jaminan tersebut. Dan terakhir penyelesaian yang dilakuakan oleh pihak BMT Beringharjo terkait dengan kategori ketiga yakni mitra menghilang. Maka BMT Beringharjo melakukan pembatalan perajanjian.

B. Saran

1. Seperti terlihat dalam keunggulan bemitra di BMT Beringharjo bahwa BMT Beringharjo mengutamakan kepuasan mitra. Dalam hal ini sebaiknya tidak hanya mengutamakan kepuasan mitra tapi perlu juga dilihat risiko yang akan dialami apabila terlalu cepat dalam mengambil keputusan dan terlalu mengutamakan mitra.
2. BMT Beringharjo sebaiknya dalam mensurvey jaminan yang akan dijadikan agunan harus dilakukan dengan teliti agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.
3. Para nasabah sebaiknya tidak melakukan hal yang bisa merugikan pihak BMT Beringharjo seperti wanprestasi atau ingkar janji.
4. Nasabah juga apabila telah waktunya membayar angsurannya maka harus segera dibayar agar tidak merugikan pihak BMT Beringharjo

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

B. Buku/Jurnal/Penelitian Hukum

Aryani, Evi, *Hukum Perjanjian*, Malang: Yogyakarta: Ombak, 2003.

Fuady, Munir, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga, 2013.

Fitriani, Lusy, Pelaksnaan Perjanjian Pembiayaan Syariah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Baitul Maal Wat Tamwil (KJKS-BMT) Kota Padang, *Tesis*, Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, 2013.

Hartini, Rahayu, *Hukum Komersial*, cet-3, Malang: UMM Press, 2010.

Hardijan, Rusli, *hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet-1, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1992.

Heriani, Perjanjian Pembiayaan dengan Sisitem Bagi Hasil Melalui Baitul Maal Wat Tamwil Studi Pada Baitul Maal Washi Medan, *Tesis*, Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, 2009.

Komariah, *Hukum Perdata*, Cet-5, Malang: UMM Press, 2013.

Lulail, Jamal, *Manajemen Bank Syari'ah Mikro*, Cet-1, Malang: UIN Press, 2009.

Muljadi, Kartini, Dkk, *Hak Tanggungan*, Cet-1, Jakarta: Kencana, 2006.

Ningrum, Riani, Ayu, Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan dengan Prinsip Musyarakah pada Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Insan Kamil di Surakarta, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014.

Poesoko, Herowati, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013.

Ridwan, Muhammad, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*, Cet-1, Yogyakarta:UII Press, 2004.

Ridwan, Ahmad, Hasan, *Manajemen Baitul Maal Wat Tamwil*, Cet-1, (Bandung: Pustaka setia, 2013.

Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustarasi*, Cet-1, Yogyakarta: Ekonisia, 2003.

Supramono, Gatot , *Perjanjian Utang Piutang*, Cet-1, jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.

Salim, H, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005.

Silondae,Arus, Akbar, Dkk, *Aspek Hukum Dalam Ekonomi dan Bisnis*, Edisi Pertama, Jakarta: Mitra Wacana media, 2010.

Soemitra, Andri, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, Cet-1, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.

Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Cet-1, jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Saifullah, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Simpan Pinjam di Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah BMT Nuansa Umat Kecamatan Gapura Kabupaten Sumenep Propinsi Jawa Timur, *Skripsi*, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Yogyakarta, 2009.

Setyawati, Nita, Analisis Akad Pembiayaan Musyarakah Di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)Artha Barokah Jl Imogiri Barat Ketandan Imogiri Bantul, Skripsi, Jurusan Manajemen Dakwah Fakultas Dakwah dan Komunikasi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.

Usman, Rachmdi, *Hukum Kebendaan*, Cet-2, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Yasin, M. Nur, *Hukum Ekonomi Islam*, Malang: UIN Malang Press, 2009.

Yulianti, Rahmani, Timorita, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah*, Jurnal Ekonomi Islam, 2008.

Widjaja, Gunawan, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) Dalam Hukum Perdata*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.

Widodo, Hertanto, Dkk, *PAS (Pedoman Akuntansi Syariat) Panduan Pratis Operasional Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)*, cet-1, Bandung: Penerbit Mizan, 1999.

C. Lain-Lain

Abdurrahman, Muslan, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Cet-1, Malang: UMM Press, 2009.

Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Cet-1, Jakarta: PT RINEKA CIPTA, 1996.

Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1993.

Nawawi, Hadari, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1993

Rostiyanto, Wisnu, Ramadhani, Lembaga Keuangan Mikro, OJK Akan Awasi Koperasi di Tahun 2015, Artikel, diakses Tanggal 31 Maret 2016, jam 10:59.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2007.

Suggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010.

Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cet-1, Jakarta: Sinar Grafika, 1991.

www. Mozaikislam.com/sifat, peran, dan fungsi BMT, diakses tgl 12 januari 2016, jam 20:18

Www.mozaikislam.com/Dasar Hukum dan Peraturan Hukum BMT, diakses tgl 12 Januari 2016, jam 21:45.

http//www.mozaikislam.com/Dasar Hukum dan Peraturan Hukum BMT, diakses tgl 15februari, 2016, jam 12:46.

KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614
E-mail : fak.sharia@gmail.com Yogyakarta 55281

No. : UIN.02/DS.1/PP.00.9/69/ 2015 Yogyakarta, 12 Januari 2016
Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada
Yth. Pimpinan BMT Beringharjo
di. Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr.wb.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

No.	Nam a	NIM	JURUSAN
1.	Siti Mariam	12340066	Ilmu Hukum

Untuk mengadakan penelitian di BMT Beringharjo guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi) yang berjudul "PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BMT BERINGHARJO"

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

Wassalamu'alaikum wr.wb.

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik,

KEMENTERIAN AGAMA UIN SUNAN KALIJAGA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM YOGYAKARTA

Dr. Samsul Hadi, M.Ag.
NIP. 19730708 200003 1 003

Tembusan :
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

BERING CAMPUS
Kantor Bering Campus - Kantor Pusat BMT Beringharjo Jl. Ringroad Barat, Gamping, Sleman, Yogyakarta
Tlp. (0274) 549152/549157 ext. 117 www.bmtberingharjo.com

بسم الله الرحمن الرحيم

SURAT KETERANGAN

Nomor : 012/B/BC/BMT-BERINGHARJO/IV/2016

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama	: Bey Arifin, S.IP.,MM.
Jabatan	: Staff Bering Campus
Alamat	: Ringroad Barat RT 08 RW 15 Desa Kaliabu, Kelurahan Banyuraden, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.
HP	: 081215626364
Telp.	: (0274)549152,549157
Fax.	: (0274)549164

Menerangkan bahwa mahasiswa yang tercantum di bawah ini :

Nama Mahasiswa	: Siti Mariam
NIM	: 12340066
Jurusan	: Ilmu Hukum
Fakultas	: Syariah dan Hukum
Perguruan Tinggi	: Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga Yogyakarta
Judul Skripsi	: **"Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan di BMT Beringaharjo)**

Telah melakukan penelitian di KSPPS BMT Beringharjo Yogyakarta. Penelitian dimulai tanggal 17 Pebruari 2016 dan diakhiri tanggal 4 April 2016.
Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

Dikeluarkan di : Yogyakarta
Pada Tanggal : 4 April 2016

LEMBAGA KHUSUS DAN PELATIHAN

Bey Arifin,S.IP,MM
NIK.50070104

BERING CAMPUS

CURRICULUM VITAE

Nama	: Siti Mariam
TTL	: Darek, 01 November 1995
Nama Ayah	: Alm. Haji Sanusi
Nama Ibu	: Mutisah
Alamat	: Darek Bale Luah, Kec. Praya Barat Daya, Kab. Lombok Tengah Provinsi Nusa Tenggara Barat
Email	: sitimariamsanusi@gmail.com
Kontak	: 087839466635
Riwayat Pendidikan	: 1. MI Raudlatul Jannah Darek (2000-2006) 2. MTs Manhalul Ma'arif Darek (2006-2009) 3. MA Manhalul Ma'arif Darek (2009-2012) 4. UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2012- Sekarang)