

**AKIBAT HUKUM PENETAPAN EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN
OLEH PENGADILAN NEGERI ATAS SENGKETA PERBANKAN SYARIAH
PADA PEMBIAYAAN MURABAH**

TESIS



Oleh :

Nama Mahasiswa : Khamidah Nurzahiroh
NIM : 21912023
BKU : Hukum Bisnis

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2025



**AKIBAT HUKUM PENETAPAN EKSEKUSI LELANG HAK
TANGGUNGAN OLEH PENGADILAN NEGERI ATAS
SENKETA PERBANKAN SYARIAH PADA PEMBIAYAAN
MURABAHAH**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal 15 Juli 2025

Yogyakarta, 15 Juli 2025
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,



Bagya Agung Prabowo, S.H.,
M.Hum., Ph.D,



**AKIBAT HUKUM PENETAPAN EKSEKUSI LELANG HAK
TANGGUNGAN OLEH PENGADILAN NEGERI ATAS
SENGKETA PERBANKAN SYARIAH PADA PEMBIAYAAN
MURABAHAH**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 15 Juli 2025

Tim Penguji

1. Ketua Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum.,
Ph.D,
2. Anggota Nurjihad, Dr., S.H., M.H.,
3. Anggota Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D.,

Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,

NIK. 014100109

HALAMAN PENGESAHAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Khamidah Nurzahiroh

NIM : 21912023

Adalah benar mahasiswa Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Penulisan Tugas Akhir/Tesis dengan judul **AKIBAT HUKUM PENETAPAN EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN OLEH PENGADILAN NEGERI ATAS SENGKETA PERBANKAN SYARIAH PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH**. Tugas akhir/Tesis ini diajukan kepada Tim Penguji dalam ujian tesis yang diselenggarakan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri, kecuali bagian-bagian tertentu yang telah diberikan keterangan pengutipan yang tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa meskipun secara prinsip milik atas karya ilmiah ini adalah saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mendayagunakan karya ini.



Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan nomor 1) saya sanggup menerima sanksi sebagaimana yang telah ditentukan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar dan tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 23 Juni 2025



Khamidah Nurzahiroh

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur hanya milik Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada hamba-Nya. Shalawat beserta salam senantiasa disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga, sahabat dan umatnya hingga akhir zaman. Atas izin Allah SWT, penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul: “AKIBAT HUKUM PENETAPAN EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN OLEH PENGADILAN NEGERI ATAS SENGKETA PERBANKAN SYARIAH PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH”.

Karya sederhana ini bertujuan untuk melengkapi khazanah ilmu hukum bisnis khususnya berkaitan dengan permasalahan kewenangan absolut Pengadilan Agama dan akibat hukumnya. Penulisan tesis ini merupakan salah satu langkah penulis untuk memberikan tambahan ilmu pengetahuan pada dunia pendidikan, penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna. Namun demikian, dengan segala curahan doa, semangat, dan harapan dapat menjadikan tesis ini bermanfaat bagi setiap pembacanya.

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., Sc., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia serta Prof. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
2. Ibu Prof. Dr. Sefriani, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D. selaku dosen pembimbing tesis penulis, yang berkenan untuk mencurahkan waktu dan pikirannya untuk memberikan bimbingan yang konstruktif dalam menyelesaikan tesis serta menjadi inspirasi bagi penulis untuk terus mendalami kajian ilmu hukum khususnya hukum bisnis.
4. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. dan Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D selaku Dosen penguji, yang telah memberikan waktu dan kesempatannya untuk menguji hasil penelitian penulis,
5. Seluruh dosen Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu dan teladan yang sangat berharga kepada penulis.
6. Pihak staff dan pegawai di lingkungan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membantu penulis dalam menjalani masa studi S2 penulis.
7. kedua orang tua penulis, Bapak Anise Dianudin dan Ibu Khodijah yang senantiasa mendoakan dan memberikan semangat kepada penulis untuk dapat menjalani dan menyelesaikan masa studi S2 penulis.

8. Saudara- saudara penulis Mas Hisyam, Mbak Bitra, Mas Najib, Mbak Devi dan Syakila, serta keponakan yang memberikan motivasi untuk segera menyelesaikan perkuliahan.
9. Seluruh kawan-kawan Magister penulis yang saling memberikan semangat dan saling mendoakan dalam kelancaran studi.
10. Semua pihak yang telah berkontribusi bagi penulis dalam menjalani masa studi S2 penulis, yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Dalam penulisan karya ini, penulis menyadari bahwa terdapat kekeliruan karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis, oleh karena itu penulis memohon maaf dan membuka diri untuk mendapatkan kritik, saran serta masukan yang konstruktif guna perbaikan karya ini. Semoga penulisan karya ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan sehingga menjadi amal yang baik bagi penulis. Aamiin.

Yogyakarta, 25 Juli 2025



Khamidah Nurzahiroh

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
ABSTRAK	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Tinjauan Pustaka	7
F. Teori dan Doktrin	12
G. Definisi Operasional	21
H. Metode Penelitian	24
I. Sistematika Penelitian	28
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KEWENANGAN, PERLINDUNGAN HUKUM, KEPASTIAN HUKUM, PEMBIAYAAN MURABAHAH, LELANG, HAK TANGGUNGAN, JAMINAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM	
A. Kewenangan	30
1. Pengertian Kewenangan	30
2. Pengadilan Agama dalam Sistem Peradilan	33
3. Kewenangan Absolut dalam Pengadilan Agama	35
4. Tugas Pokok dan Fungsi Peradilan Agama	35
5. Kewenangan Absolut Peradilan Agama dalam Menyelesaikan Sengketa Ekonomi Syariah	37
B. Perlindungan Hukum	40
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	40
2. Macam-macam Perlindungan Hukum.....	42
C. Kepastian Hukum	42
1. Pengertian Kepastian Hukum.....	42
2. Kepastian Hukum terhadap Penetapan Pengadilan Negeri atas Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan berdasar Perjanjian berbasis Prinsip Syariah	45
D. Pembiayaan Murabahah	49
1. Pengertian Pembiayaan Syariah	49
2. Konsep tentang Pembiayaan Murabahah	50
3. Prinsip dan Standar Objek Pembiayaan Murabahah	51
4. Risiko dalam Pembiayaan Murabahah	52
5. Penyebab terjadinya Pembiayaan Murabahah bermasalah pada Bank Syariah	55
E. Hak Tanggungan	59
1. Pengertian Hak Tanggungan	59
2. Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan	60
3. Subjek Hak Tanggungan	62

4. Objek Hak Tanggungan.....	63
5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	64
6. Sebab-sebab Eksekusi Hak Tanggungan Syariah	66
7. Hapusnya Hak Tanggungan	70
8. Kendala dan Solusi Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama 70	
F. Lelang.....	71
1. Pengertian Lelang.....	71
2. Hak dan Kewajiban Pemenang Lelang	72
3. Pengertian Eksekusi Lelang	74
4. Lelang Hak Tanggungan pada Akad Pembiayaan Murabahah	77
5. Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang tidak melalui Fiat Ketua Pengadilan Agama	79
G. Jaminan dalam Perspektif Hukum Islam.....	83
BAB III AKIBAT HUKUM PENETAPAN EKSEKUSI PENGOSONGAN ATAS OBJEK LELANG HAK TANGGUNGAN OLEH PENGADILAN NEGERI ATAS SENGKETA PERBANKAN SYARIAH PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH	
A. Kedudukan Hukum Hak Tanggungan yang Perikatan Pokoknya adalah Pembiayaan Murabahah	87
B. Akibat Hukum Penetapan Eksekusi lelang Hak Tanggungan oleh Pengadilan Negeri atas Sengketa Perbankan Syariah pada Penetapan Nomor 12/Pdt.Eks/2016/PN.Gtlo	102
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	107
B. Saran	108
DAFTAR PUSTAKA.....	109

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami kedudukan hukum Hak tanggungan yang perikatan pokoknya pembiayaan murabahah dan akibat hukum atas penetapan eksekusi objek lelang Hak Tanggungan pembiayaan murabahah oleh Pengadilan Negeri. Penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum Hak Tanggungan yang perikatan pokoknya adalah pembiayaan murabahah dalam penerapannya berlandaskan pada UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan guna melindungi kepentingan bank dengan memastikan objek jaminan tetap bernilai optimal, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan akibat hukum dari penetapan eksekusi objek lelang yang berdasarkan pada prinsip syariah yang diajukan pada Pengadilan Negeri menjadi batal demi hukum karena bagian dari kewenangan Pengadilan Agama Pasal 49 UU No 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama. Semestinya kedudukan hukum Hak Tanggungan dapat menjadi alat penjamin nasabah atas pembiayaan dan perlindungan kepentingan bank sehingga memberikan kepastian hukum bila terjadi sengketa.

Kata-kata Kunci: *akibat hukum, eksekusi, Hak Tanggungan dan pembiayaan murabahah.*

ABSTRAK

This research aims to find out and understand the legal position of the Dependent Rights whose main engagement is murabahah financing and the legal consequences of the determination of the execution of the auction object of the Murabahah financing Dependent Rights by the District Court. The legal research used is normative juridical with a legislative approach and a case approach. The results of the study show that the legal position of the Dependent Right, whose main commitment is murabahah financing, protects the interests of the bank by ensuring that the collateral object remains of optimal value throughout the legal process, in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations, and the legal consequences of the determination of the execution of the auction object based on sharia principles submitted to the District Court are null and void because it is part of the authority of the Religious Court. The legal position of the Dependent Rights should be a tool to guarantee customers for financing and protection of bank interests so as to provide legal certainty in the event of a dispute.

Keywords: *legal consequences, execution, Dependent Rights and murabahah financing*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berkembangnya perekonomian dan perdagangan oleh pengaruh globalisasi saat ini telah menimbulkan berbagai permasalahan termasuk diantaranya penyelesaian sengketa pada utang piutang dalam perbankan. Sengketa kredit macet di bank dapat menimbulkan banyak masalah apabila tidak segera diselesaikan dan juga akan berdampak luas.¹ Salah satu risiko dalam perjanjian kredit dari bank adalah ketika debitur tidak melunasi pinjamannya saat jatuh tempo. Hal ini dapat berpengaruh pada likuiditas bank, kemudian berdampak apada pengembalian dana nasabah, mengingat sumber dana bank juga di himpun dari dana nasabah.²

Permasalahan kredit macet apabila dibiarkan berlarut-larut menyebabkan berbagai masalah diantaranya adalah berpengaruh pada likuiditas bank, kemudian berdampak pada pengembalian dana nasabah, mengingat sumber dana bank juga di himpun dari dana nasabah. Sehingga pemegang jaminan kebendaan atau kreditur diberikan hak khusus yakni hak menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji. Kuasa untuk menjual objek jaminan dikenal juga dengan *parate eksekusi* atau eksekusi langsung.

Parate eksekusi merupakan hak kreditur pertama untuk menjual barang-barang tertentu milik debitur secara lelang tanpa terlebih dahulu mendapatkan fiat pengadilan.

Parate eksekusi diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 4 Tahun

¹ Anton Suyatno, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta, Kencana, 2018, hlm. 8

² Anton Suyanto, *Ibid*, hlm.10.

1996 tentang Hak Tanggungan.³ Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT diketahui bahwa ada 2 (dua) cara umum yang digunakan dalam eksekusi objek Hak Tanggungan, yaitu berdasarkan *parate eksekusi* dan fiat eksekusi berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan setempat.⁴ Sertifikat Hak Tanggungan yang menggunakan titel eksekutorial menjadikan kedudukannya sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga pelaksanaan eksekusi lelang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan, dapat dilakukan penjualan objek Hak Tanggungan dengan memperhatikan Hukum Acara yang berlaku.⁵

Kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki keistimewaan atas suatu objek Hak Tanggungan yakni dapat menjualnya dan mengambil hasilnya, baik seluruh maupun sebagian untuk pelunasan utang apabila debitur cidera janji. Cidera janji yang terjadi di bank konvensional maupun bank syariah, dalam upaya pengembalian utang debitur, keduanya sama-sama mengajukan penjualan melalui lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat, kemudian KPKNL mengeluarkan risalah lelang Hak Tanggungan. Risalah lelang yang diterbitkan oleh KPKNL merupakan akta dan bukti autentik tentang pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁶ Risalah lelang Hak Tanggungan memuat klausul yang menyatakan jika terjadi masalah dikemudian hari penyelesaian sengketa dapat dilakukan oleh pengadilan atau lembaga arbitrase.

Pada klausul penyelesaian sengketa, bank/kreditur diperbolehkan untuk memilih pengadilan mana yang berwenang. Apabila bank syariah yang mengajukannya

³ Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁴ Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Cetakan kedua, Yogyakarta, LaksBang Pressindo, 2008, hlm. 128.

⁵ Pasal 224 HIR/258 RBg.

⁶ Burhan Sibadariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*, Jakarta, Papas Sinar Sinanti, 2019, hlm. 240.

maka penyelesaian sengketanya di Pengadilan Agama. Klausul ini dianggap penting, karena rawan terjadi sengketa dikemudian hari khususnya pada terlelang yang tidak mau mengosongkan objek lelang sehingga pemenang lelang harus mengajukan eksekusi ke pengadilan setempat. Namun masih ada permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang perikatan pokoknya adalah perjanjian berbasis syariah dimohonkan ke Ketua Pengadilan Negeri karena dalam grosse risalah lelang oleh KPKNL tertera klausula penyelesaian eksekusi di Pengadilan Negeri. Sehingga jika pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan berdasarkan titel eksekutorial risalah lelang yang ada, akan menimbulkan masalah dikemudian hari.⁷

Pada prinsipnya perjanjian Hak Tanggungan sebagai wujud jaminan atas hutang debitur yang dalam hal ini perikatannya bersifat *assesoir* (melekat) terhadap perjanjian pokok. Sehingga apabila perjanjian pokoknya dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah, maka begitu pula terhadap pelaksanaan eksekusi, yang mana bertujuan untuk merampas langsung harta kekayaan termohon eksekusi. Penting bahwa harus mengikuti pada perjanjian pokoknya yakni berpegang pada prinsip syariah.⁸ Terhadap permasalahan eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan kepada Pengadilan Negeri sedangkan yang mendasari perjanjian tersebut adalah akad berprinsip syariah, kemudian diangkat dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, dimana permohonan eksekusi oleh bank syariah ke Ketua Pengadilan Negeri masih bisa dimaklumi sebelum dikeluarkannya putusan MK tersebut.

⁷ Kasus yang terjadi pada Putusan Nomor 456/Pdt.G/2018/PA.Gtlo tentang Pembatalan Penetapan Eksekusi Pengosongan Objek Lelang pada Pengadilan Negeri.

⁸ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Jakarta, Yayasan Al-Hikmah, 2001, hlm. 71.

Menurut penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Bank syariah, Pengadilan Negeri merupakan salah satu lembaga yang berwenang menyelesaikan sengketa ekonomi syariah, akan tetapi setelah terbitnya putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 membatalkan penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Sehingga permohonan eksekusi oleh bank syariah ke Pengadilan Negeri kehilangan makna dan legalitas. Penjelasan UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Bank Syariah menimbulkan ketidakpastian dalam penyelesaian sengketa bank syariah, yang kemudian dibatalkan melalui Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012.⁹

Berdasarkan putusan tersebut dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Agama merupakan lembaga peradilan yang memiliki kompetensi absolut untuk menyelesaikan sengketa bank syariah. Kewenangan mengeksekusi Hak Tanggungan bank syariah kemudian di perkuat melalui Pasal 13 ayat (1) dan (2) PERMA Sengketa Ekonomi Syariah, yaitu pelaksanaan putusan perkara ekonomi syariah, Hak Tanggungan dan fidusia yang berakad syariah dilakukan oleh pengadilan di lingkungan Peradilan Agama dan Pelaksanaan Putusan Arbitrase Syariah dan pembatalannya dilakukan oleh pengadilan di lingkungan Peradilan Agama.¹⁰

⁹ Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, tanggal 28 Maret 2013 dengan amar putusan, yakni:

1. Mengabulkan permohonan untuk sebagian;
2. Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Bank Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Bank Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya; dan
5. Menolak permohonan Pemohon untuk selain dan selebihnya.

¹⁰ Pasal 13 ayat (1) dan (2) PERMA Sengketa Ekonomi Syariah.

Idealitanya risalah lelang yang telah terbit atas objek lelang berupa Hak Tanggungan pembiayaan murabahah yang memuat frasa Pengadilan Negeri, dapat dilakukan perbaikan klausula atau pembetulan redaksional risalah lelang yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga memberikan kepastian hukum terkait kedudukan hukum Hak Tanggungan atas pembiayaan murabahah. Namun realitanya, kedudukan hukum atas suatu Hak Tanggungan yang perikatan pokoknya adalah pembiayaan berbasis syariah pada Penetapan Nomor 12/Pdt.Eks/2016/PN.Gtlo diajukan ke Pengadilan Negeri dalam pelaksanaan permohonan eksekusi dari pemenang lelang. Sehingga perlu diketahui lebih lanjut terkait kedudukan hukum atas Hak Tanggungan dari pembiayaan murabahah.

Idealitanya permohonan eksekusi dari pemenang lelang atas objek Hak Tanggungan pembiayaan murabahah sudah sepantasnya tidak diterima oleh Pengadilan Negeri dan dikuatkan melalui PERMA Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Caar Penyelesaian Ekonomi syariah Pasal 13 yang pada intinya putusan perkara ekonomi syariah, Hak Tanggungan dan fidusia yang berakad syariah dilakukan oleh lingkungan Peradilan Agama atau Arbitrase Syariah. Realitanya Pengadilan Negeri Gorontalo telah mengeluarkan Penetapan Nomor 12/Pdt.Eks/2016/PN.Gtlo pada tanggal 30 November 2016, dikeluarkannya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gorontalo untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek Hak Tanggungan akad *murabahah* menjadi perlu dipertanyakan akibat hukumnya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, maka dapat dirumuskan dua permasalahan, yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum Hak Tanggungan yang perikatan pokoknya adalah pembiayaan murabahah?
2. Bagaimanakah akibat hukum penetapan eksekusi Hak Tanggungan oleh Pengadilan Negeri atas sengketa perbankan syariah pada Putusan Nomor 12/Pdt.Eks/2016/PN.Gtlo?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tentang kompetensi absolut kewenangan Pengadilan Negeri dalam memutuskan sengketa lelang perbankan syariah.

Kajian permasalahan ini berfokus pada permasalahan hukum, yakni:

1. Menganalisa kedudukan hukum Hak Tanggungan yang perikatan pokoknya adalah pembiayaan murabahah.
2. Menganalisa akibat hukum penetapan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh Pengadilan Negeri atas sengketa perbankan syariah dalam Penetapan Nomor 12/Pdt.Eks/2016/PN.Gtlo.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat diperoleh kegunaan, yakni:

1. Manfaat penelitian yang diharapkan oleh peneliti adalah untuk memberikan pemahaman secara holistik khususnya kepada akademisi, praktisi, dan masyarakat pada umumnya mengenai kedudukan hukum Hak Tanggungan yang perikatan pokoknya adalah pembiayaan murabahah. dan akibat hukum atas penetapan eksekusi Hak Tanggungan oleh Pengadilan Negeri atas sengketa perbankan syariah;
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk perkembangan Ilmu Hukum terkhusus untuk Hukum Pembiayaan Syariah/ Hukum Perbankan Syariah.

E. Tinjauan Pustaka

Penulis telah melakukan beberapa penelusuran guna memperoleh gambaran yang memiliki topik yang akan diteliti dari penelitian sebelumnya yang sejenis atau keterkaitan sehingga tidak ada pengulangan penelitian dan duplikasi. Demi terhindarnya kesamaan judul dalam penelitian terdahulu, maka peneliti telah melakukan penelusuran studi terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini dari beberapa kepustakaan, penelitian tersebut adalah sebagai berikut.

No	Judul/ Nama/Bentuk/ Tahun	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang dengan Tanpa adanya Putusan Pengadilan (Studi di Pengadilan Agama Semarang), A. Hashfi Luthfi, dkk, Jurnal Law Reform, Volume 12,	Pada pembahasannya Pengadilan Agama Semarang dalam Melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan aturan pada Pasal 224 HIR/258 RBg yakni kewenangan untuk menetapkan sita eksekusi atas tanah-tanah yang telah dijamin dengan Hak Tanggungan di wilayah hukum di mana debitor tinggal. Hambatan yang dialami Pengadilan Agama Semarang dalam	Persamaannya hasil penelitian pada karya tulis tersebut adalah menjelaskan mengenai objek yang sama yakni eksekusi lelang atas Hak Tanggungan.	Perbedaannya teradpat dalam rumusan masalah pembahasan, penelitian ini mengerucutkan pada kedudukan hukum Hak Tanggungan dan akibat hukum dari suatu penetapan oleh Pengadilan Negeri atas eksekusi lelang Hak Tanggungan.

	Nomor 2, Tahun 2016	pelaksanaan eksekusi lelang tanpa adanya putusan adalah perlawanan dari pihak tereksekusi, dan perlawanan pihak ketiga.		
2.	Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Ekseseksi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang dikarenakan adanya Perlawanan Hukum dari Debitur. Andika Natanael Oroh dkk, Themis: Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2, Nomor 2, 2025	Hasil penelitian menjelaskan bahwa akibat hukum dari objek lelang Hak Tanggungan oleh Kreditur yang dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Sudah terdapat Pembeli Lelang, maka proses lelang tersebut sah di mata hukum dan menimbulkan akibat hukum peralihan hak atas objek lelang dari Penjual ke Pembeli Lelang. Adanya perlawanan atau gugatan terkait lelang yang dilakukan oleh pihak lain adalah dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan sepanjang pihak	Persamaan dalam penelitian ini berkaitan dengan isu yang diangkat ketika objek lelang sudah ada Pembeli Lelang dan debitur atas Hak Tanggungan tidak mau meninggalkan objek.	Perbedaannya terletak pada upaya hukum yang dilakukan oleh debitur, dalam penelitian peneliti diketahui debitur melakukan upaya hukum atas penetapan eksekusi dengan gugatan pembatalan penetapan ke Pengadilan Agama.

		lain tersebut dapat membuhtikannya di pengadilan.		
3.	Jaminan Hak Tanggungan pada Produk Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah di Bank Muamalat Indonesia, Sawitri Putri Nursakti, DiH: Jurnal Ilmu Hukum, 2018	Penelitian ini mengkaji mengenai pembebanan jaminan kepada nasabah juga dikenal dalam pembiayaan berbasis syariah, mengambil sampling di Bank Muamalat Indonesia, Bank dalam kegiatan penyaluran pendanaan juga meminta jaminan yang bernilai ekonomis dan sesuai dengan jumlah transaksi yang dilakukan. Hal ini dilakukan untuk meyakinkan bank memberikan pembiayaan kepada nasabah.	Meneliti mengenai jaminan Hak Tanggungan pada produk pembiayaan murabahah, menjelaskan secara umum berkaitan pengikatan jaminan kebendaan atas pembiayaan, dan mitigasi risiko apabila nasabah mengalami kesulitan pembayaran melalui jaminan Hak Tanggungan	Perbedaan penelitian terdapat pada penyelesaian apabila sampai pada nasabah yang tidak dapat menunaikan kewajibannya hingga dianggap cidera janji sehingga perlu upaya dari pihak bank untuk mengamankan pendanaan yang dilakukan oleh Bank yakni dengan melakukan lelang atas Hak Tanggungan dan menganalisis terkait akibat hukum atas suatu penetapan eksekusi objek lelang oleh Pengadilan Negeri atas suatu pembiayaan yang pokok perjanjiannya berprinsip syariah.

4..	<p>Eksekusi Hak Tanggungan di Bank Syariah (Studi Kasus Putusan Nomor 5530/Pdt.G/2017/PA.Badg), Syifa Esthiningtyas Putri Widodo, dan Dyah Setyorini, Jurnal Reformasi Hukum Trisakti, 2022</p>	<p>Eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan bank syariah dalam studi Putusan No. 5530/Pdt.G/2017/PA.Badg tetap tunduk pada UU Hak Tanggungan serta tata cara lelang yang dilakukan didasarkan Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 yang kini diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 dan Pertimbangan Hakim dalam mengadili perkara putusan No. 5530/Pdt.G/2017/PA.Badg telah sesuai dengan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 6 menjelaskan tata cara pelelangan didasarkan Peraturan Menteri Keuangan No 27/PMK.06/2016 yang kini diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.</p>	<p>Kesamaannya adalah meneliti berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan di perbankan syariah. Penerapan dan implementasi disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p>	<p>Perbedaan utamanya tidak menjelaskan mengenai kompetensi absolut lembaga peradilan yang berwenang menyelesaikan sengketa, karena pada studinya adalah gugatan wanprestasi berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan. Apabila studi kasus yang diteliti oleh peneliti adalah kewenangan Pengadilan Negeri dalam permohonan eksekusi Hak Tanggungan atas suatu jaminan berdasarkan akad syariah.</p>
-----	---	--	--	--

5.	Kewenangan Pelaksana Eksekusi Hak Tanggungan Bank Syariah Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, Tesis Ummul Khair Mukhlis, 2024	<p>1. landasan hukum permohonan eksekusi Hak Tanggungan Bank Syariah di Pengadilan Negeri berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016 menjadi upaya untuk mengakhiri dualisme hukum dan menetapkan kewennagan Pengadilan Agama untuk mengeksekusi Hak Tanggungan yang berdasarkan prinsip syariah sehingga tercipta kepastian hukum.</p> <p>2.berdasarkan asas <i>lex posterior derogat legi priori</i>, pelaksanaan eksekusi harus mengikuti SEMA No. 14 Tahun 2016, sehingga permohonan eksekusi objek Hak Tanggungan ke Pengadilan Negeri merupakan perbuatan yang tidak tepat secara yuridis.</p>	Persamaan secara pembahasan utama memiliki kesamaan, yakni berkaitan dengan kewenangan Pengadilan agama dalam menetapkan eksekusi Hak Tanggungan.	Perbedaan utama pada pembahasan yang peneliti lakukan berkaitan dengan kedudukan hukum Hak Tanggungan yang pokok perikatannya adalah pembiayaan murabahah dan akibat hukum penetapan pengadilan atas eksekusi lelang Hak Tanggungan yang objek perikatannya adalah berbasis syariah.
----	---	---	---	--

Berdasarkan hasil penelusuran yang dilakukan oleh peneliti yang terdapat beberapa hal yang memiliki persamaan dan perbedaan, yang mengemukakan bahwa penelitian yang dilakukan peneliti adalah orisinal.

F. Teori dan Doktrin

1. Teori Kewenangan

Kewenangan atau wewenang mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kajian hukum. Kepentingan kewenangan ini juga dijelaskan oleh F.A.M Stroink dan J.G Steenbeek *Het Begrip bevoegdheid is dan ook een kembegrip in he staats-en administratief recht*.¹¹ *Authority* dalam *black's Law Dictionary* mengartikan sebagai *Legal Power; a right to command or to act; the right and power of public officer to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties*.

Kompetensi atau kewenangan sebuah pengadilan dapat diamati dari pokok sengketanya, melakukan pembedaan atas atribusi dan pendelegasian, melakukan atas dasar sifatnya kompetensi absolut dan kompetensi relatif.¹² Kewenangan mengadili dapat dibagi dalam kekuasaan kehakiman atribusi (*atributie van rechtsmacht*) dan kekuasaan kehakiman distribusi (*distributie van rechtsmacht*). Kekuasaan kehakiman yang memiliki sifat tetap (kompetensi absolut) adalah kewenangan pengadilan untuk menyelesaikan perkara dengan jenis perkara khusus dan pengadilan lain tidak memiliki kompetensinya.¹³ Sedangkan mengenai

¹¹ Nur Basuki Winarno. *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008, hlm. 65.

¹² Zainal Asikin. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group, 2015, hlm. 83.

¹³ R. Soeroso. *Praktik Hukum Acara Perdata Tata Cara dan Proses Persidangan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004, hlm. 6

kekuasaan distribusi atau kompetensi relatif adalah kekuasaan pengadilan dalam menyelesaikan perkara dengan berdasarkan domisili atau tempat tinggal para pihak.

Menurut pendapat dari Muhammad Nasir kompetensi absolut suatu badan peradilan merupakan atribusi kekuasaan berbagai jenis badan peradilan untuk menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya. Pengadilan menurut jenisnya terbagi menjadi empat, yakni:¹⁴

- a. Peradilan Umum;
- b. Peradilan Agama;
- c. Peradilan Militer;
- d. Peradilan Tata Usaha Negara.

Pengadilan Agama adalah salah satu bentuk badan peradilan yang melaksanakan kekuasaan kehakiman yang diperuntukkan orang Islam. Awal mula tugas Pengadilan Agama hanya berwenang menyelesaikan perkara perkawinan, wakaf, waris, shodaqoh, dan infaq. Namun setelah mengalami beberapa kali perubahan perundang-undangan, Pengadilan Agama memiliki tugas dan wewenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara yakni:¹⁵

- a. Perkawinan;
- b. Waris;
- c. Wasiat;
- d. Hibah;
- e. Wakaf;
- f. Zakat;

¹⁴ Pasal 25 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

¹⁵ Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

- g. Infaq;
- h. Shodaqoh;
- i. Ekonomi syariah.

Kewenangan Pengadilan Agama dalam kompetensi absolutnya pun mengalami perluasan seiring berjalannya waktu, melalui perubahan perundang-undangan yang sebelumnya pada UU No. 7 Tahun 1989 ke UU No. 3 Tahun 2006 dan perubahan ketiga UU No. 50 Tahun 2009. Sehingga badan peradilan yang berwenang dalam menyelesaikan sengketa keuangan syariah atau ekonomi syariah adalah Pengadilan Agama, selain dari pada kompetensi yang telah disebutkan maka Pengadilan Agama tidak berwenang untuk mengadili, memeriksa atau memutuskan perkara tersebut.

2. Teori Kepastian Hukum

Oeripan Notohamidjojo mengemukakan bahwa tujuan hukum yakni: melindungi hak dan kewajiban manusia dalam masyarakat, melindungi lembaga-lembaga sosial dalam masyarakat (pengertian luas mencakup pada lembaga-lembaga sosial dalam bidang politik, sosial, ekonomi, dan kebudayaan), berdasarkan keadilan untuk mencapai keseimbangan serta damai dan kesejahteraan umum (*bonum commune*).¹⁶ Selanjutnya dikemukakan bahwa hukum yang berwibawa itu ditaati, baik oleh pejabat-pejabat hukum maupun oleh *justitiabelen* yakni orang-orang yang harus menaati hukum tersebut. Hukum akan bertambah kewibawaannya, jika:¹⁷

¹⁶ Oeripan Notohamidjojo. *Makna Negara Hukum*. Jakarta: BPK, 1970, hlm. 80.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 82.

- a. memperoleh dukungan dari nilai sistem yang berlaku dalam masyarakat. Hukum salah satu jenis norma dalam nilai sistem yang berlaku akan lebih mudah ditopang oleh norma sosial lain yang berlaku;
- b. hukum dalam pembentukannya *orderingssubject* atau pejabat-pejabat hukum, tidak diisolasikan dari norma-norma sosial lain, bahkan disambungkan dengan norma-norma yang berlaku;
- c. kesadaran hukum dari para orang yang harus menaati hukum. wibawa hukum akan bertambah kuat apabila kesadaran hukum yang baru;
- d. kesadaran hukum pejabat dari pejabat hukum yang dipanggil untuk memelihara hukum dan untuk menjadi penggembala hukum, pejabat hukum harus insaf dan mengerti bahwa wibawa hukum itu bertambah apabila tindakannya tertib menurut wewenangannya dan apabila ia menghormati dan melindungi tata ikatannya (*verbandssorde*).

Mochtar Kusumaatmadja berkaitan dengan kepastian hukum berpendapat, untuk mencapai ketertiban dalam masyarakat diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan antar manusia dalam masyarakat teratur, tetapi merupakan syarat mutlak bagi suatu organisasi hidup yang melampaui batas-batas saat sekarang. Sehingga terdapat lembaga-lembaga hukum, seperti perkawinan, hak milik dan kontrak. US Supreme Court Justice Antonim Scalia: *A government of laws means a government of rules. Today's decision on the basic issues of fragmentation of executive power is ungoverned by rule, and hence ungoverned by law.*¹⁸

¹⁸ William L. Weigand, *Morrison v. Olson: Renewed Acceptance for a Functional Approach to Separation of Powers*, Hastings Const. LQ, 16, 1988. p. 604

Ilmu hukum sebagian besar diasumsikan bahwa aturan yang telah ditentukan secara ketat guna memberikan kepastian hukum. misalnya, dalam karya terkemuka Colin Diver tentang Presisi Pengaturan, kritik ketidakjelasannya adalah ketidaktepatan yang akhirnya menghasilkan ketidakpastian.¹⁹ Teori kepastian hukum oleh Gustav Radbruch²⁰ sebagaimana dikutip oleh Muhamad Erwin menyatakan bahwa: "sesuatu yang dibuat pasti memiliki cita atau tujuan."²¹ Jadi, hukum dibuat pun ada tujuannya, tujuannya ini merupakan suatu nilai yang ingin diwujudkan manusia, tujuan hukum yang utama ada tiga, yaitu: keadilan untuk keseimbangan, kepastian untuk ketetapan, dan kemanfaatan untuk kebahagiaan.

Pemikiran para pakar hukum, bahwa wujud kepastian hukum pada umumnya berupa peraturan tertulis yang dibuat oleh suatu badan yang mempunyai otoritas.²² Kepastian hukum sendiri merupakan salah satu asas dalam tata pemerintahan yang baik, dengan adanya suatu kepastian hukum maka dengan sendirinya warga masyarakat akan mendapatkan perlindungan Hukum.²³

Suatu kepastian hukum mengharuskan terciptanya suatu peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku secara umum, serta mengakibatkan bahwa tugas hukum umum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia). Hal ini dilakukan agar terciptanya suasana

¹⁹ Colin S. Diver. *Regulatory Precision, in Making Regulatory Policy 200*. (K. Hawkins & J. Thomas, eds., 1989). See also Colin S. Diver, *The Optimal Precision of Administrative Rules*, 93 YALE L. J. 65, 1984.

²⁰ Fadly Andrianto. *Kepastian Hukum dalam Politik Hukum di Indonesia*. Administrative Law and Governance Journal, Vol. 3, No. 1, Maret 2020, hlm. 117, diakses pada tanggal 7/4/2023, pukul 04:23 WIB

²¹ Muhamad Erwin. *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis terhadap Hukum*. Jakarta: PT. Raja Garfindo Persada, 2011, hlm 123.

²² *Ibid*, hlm. 123.

²³ Achmad Ali. *Tujuan dan Fungsi Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2001, hlm. 100.

yang aman dan tentram dalam masyarakat luas dan ditegakkannya serta dilaksanakan dengan tegas.²⁴

Peter Mahmud Marzuki berpendapat bahwa:²⁵ Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan. Hukum memang pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak. Meskipun dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Pernyataan tentang apakah hukum itu senantiasa merupakan pertanyaan yang jawabannya tidak mungkin satu. Persepsi orang mengenai hukum itu beraneka ragam, tergantung dari sudut mana mereka memandangnya.

Kalangan hakim akan memandang hukum itu dari sudut pandang mereka sebagai hakim, kalangan ilmuwan hukum akan memandang hukum dari sudut profesi keilmuan mereka, rakyat kecil akan memandang hukum dari sudut pandang mereka dan sebagainya. Demikianlah transformasi dari teori tersebut dalam pembahasan penelitian ini adalah dengan menggunakan asas penegakan hukum

²⁴ Soerjono Soekanto. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Bandung: Binacipta, 1983, hlm. 15.

²⁵ Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008, hlm. 58.

yakni persamaan di depan hukum (*equality before the law/het rechts gelijkheidsbeginsel*), berkaitan dengan asas ini Bagir Manan dalam buku Hasbi Hasan, mengemukakan pendapat A.V. Dicey seorang sarjana hukum tata negara ternama Inggris memaknai *equality before the law* meski pendapat Dicey sudah ditinggalkan, tetapi menurut Bagir makna ajarannya tetap penting.²⁶ Menurut Dicey *equality before the law* mengandung makna setiap orang tunduk pada hukum (substantif dan prosedural yang sama) dan setiap sengketa diselesaikan forum yang sama. Perbedaan forum diperbolehkan kalau hukum substantif dan subjek yang akan menjadi pihak atau salah satu berbeda dengan subjek pada umumnya.²⁷ Konsep keseimbangan juga diadopsi oleh H. L. A. Hart, menurutnya hukum harus berjuang untuk menyeimbangkan kepastian dan kehandalan melawan fleksibilitas, secara keseluruhan kebijakan hukum yang bijaksana adalah menggunakan aturan sebanyak mungkin untuk mengatur perilaku manusia karena mereka lebih pasti daripada prinsip dan lebih mudah untuk mengaplikasikannya sehingga mudah diprediksi.²⁸

²⁶ Hasbi Hasan. *Kompetensi Peradilan Agama dalam Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah*. Depok: Gramata Publishing, 2010, hlm. 38

²⁷ *Ibid*, hlm. 39

²⁸ H. L. A. Hart. *The Concept of Law*. Oxford: Oxford University Press, 1961

3. Teori Lelang

Lelang pertama kali diketahui adalah lelang Belanda (*Dutch Auction*) yang merupakan sistem harga menurun di mana pejabat lelang menentukan harga awalnya dan membatasi sejauh apa harga itu menurun sampai ia menemukan penawar dan harga khusus.²⁹ Istilah lelang sendiri berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*³⁰, sedangkan dalam bahasa Inggris menggunakan istilah *auction*.³¹

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian lelang merupakan penjualan di hadapan orang banyak dengan tawaran atas mengatasi, yang dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.³² Pengertian tersebut memiliki arti bahwa lelang adalah suatu tindakan penjualan yang dilakukan dihadapan umum di mana barang-barang dijual dengan perantara yakni melalui pejabat lelang.

Kamus *Dictionary of Law Complete Edition* dari M. Marwan dan Jimmy p., mengartikan lelang atau dalam bahasa Belanda disebut *veiling* sebagai berikut:³³ Lelang umum adalah penjualan barang di muka umum yang harus didahului dengan pengumuman lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang; setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

²⁹ Rahmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 2.

³⁰ *Ibid*, hlm. 19.

³¹ Salin H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 237.

³² Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pusat Bahasa, 2008, hlm. 837.

³³ M. Marwan dan Jimmy P., *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Surabaya: Realiti Publisher, 2009, hlm. 403.

Kementerian Keuangan memiliki istilah dari lelang itu sendiri, men dari Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menjelaskan pengertian lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Ketika perjanjian jaminan kebendaan, melahirkan adanya hak-hak kebendaan. Pengikatan hak kebendaan dalam perjanjian jaminan melekat pula kekuatan eksekutorial yang dapat dilaksanakan dengan parate eksekusi atau titel eksekusi dengan penetapan pengadilan. Pengertian kekuatan eksekutorial menurut Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat ditafsirkan sebagai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.³⁴

Lelang merupakan penjualan umum dari properti bagi penawar yang tertinggi di mana pejabat lelang bertindak terutama sebagai perantara dari penjual.³⁵ Pelaksanaan lelang dilakukan oleh pejabat lelang yang mana sebelum dilaksanakannya pelelangan terlebih dahulu diadakan pengumuman dengan tujuan

³⁴<https://fh.unair.ac.id/hukum-bisnis/penegakan-kontraktual-kaitannya-hak-eksekusi-2/#:~:text=Pengertian%20kekuatan%20eksekutorial%20menurut%20Pasal%206%20Undang%20%E2%80%93,hal%20terdapat%20lebih%20dari%20satu%20pemegang%20hak%20tanggung, diakses pada tanggal 5 April 2023.>

³⁵ Pengertian lelang menurut Richard L. Hirsberg dalam buku I Made Soewandi. *Balai Lelang Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*. Yogyakarta: Yayasan Gloria Yogyakarta, 2005, hlm. 65.

untuk menawarkan kepada orang yang berminat untuk membeli objek yang akan dilelang.³⁶

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 KMK Nomor 304/KMK.01/2002 menjelaskan pengertian lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Pelaksanaan lelang yang menjadi objek lelang adalah seluruh barang yang akan dijual secara lelang.³⁷ Berdasarkan jenisnya, pelaksanaan lelang yang diatur dalam KMK No. 304/KMK.01/2002, yaitu lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan pengadilan dan ketentuan serta peraturan perundang-undangan, sedangkan lelang non eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang diharuskan dijual oleh peraturan perundang-undangan.

G. Definisi Operasional

1. Eksekusi

Eksekusi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pelaksanaan putusan hakim; pelaksanaan hukuman badan peradilan; dan penjualan harta orang karena berdasarkan penyitaan.³⁸ Menurut Pasal 195 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*), eksekusi merupakan sebuah proses yang dilakukan oleh pengadilan terhadap pihak yang dikalahkan dalam suatu perkara. Eksekusi adalah bagian atau

³⁶ *Ibid.* hlm. 65.

³⁷ Pasal 1 Angka 1 KMK No. 304/KMK.01/2002 tentang

³⁸ Diakses dari website Kamus Besar Bahasa Indonesia tentang eksekusi, laman website <https://kbbi.web.id/eksekusi>, diakses pada tanggal 20 Juli 2025, pukul 05.49 WIB.

tata cara lanjutan dari pemeriksaan perkara, kata dasar eksekusi adalah *execitie* yang artinya melaksanakan putusan hakim.³⁹

2. Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menjelaskan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁴⁰

3. Pengadilan Negeri

Peradilan Umum adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya (Pasal 2 UU Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum. Pengadilan negeri bertugas dan berwenang memeriksa, mengadili, memutuskan dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama (Pasal 50 UU Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum).⁴¹

4. Pembiayaan *Murabahah*

Menurut bahasa, *murabahah* adalah bentuk mutual yang memiliki makna saling, *murabahah* berasal dari kata *ribh* yang artinya keuntungan, sehingga apabila diartikan secara menyeluruh penambahan nilai modal. Sedangkan menurut

³⁹ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Penemuan dan Kaidah Hukum*, Cetakan ke1, Jakarta: Prenada media Group, 2018, hlm. 439.

⁴⁰ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁴¹ Diakses pada laman website Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas I A Khusus, laman Website <https://pn-jakartapusat.go.id/tentang-pengadilan/tugas-pokok-dan-fungsi/64#:~:text=Peradilan%20Umum%20adalah%20salah%20satu,No.2%20Tahun%201986>). Diakses pada tanggal 20 Juli 2025, pukul 05.45 WIB.

terminologi, *murabahah* merupakan jual beli pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati.⁴² Selain definisi yang telah disebutkan, ada pula pendapat lain yang menjelaskan *murabahah* adalah transaksi di mana bank menyebutkan jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual sedangkan nasabah sebagai pembeli, harga jual yang ditawarkan adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin).⁴³ Selain itu perjanjian *murabahah* harus terbebas dari adanya unsur yang dilarang oleh syariah seperti *riba'*, *masyir*, dan *gharar*.⁴⁴

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, menyatakan *murabahah* adalah menjual barang dengan menyebutkan harga beli barang beserta biaya yang diperlukan kepada *musytari* dan kemudian *musytari* membayar barang dengan harga jual yang lebih dibandingkan dengan harga beli tersebut. Mengenai barang yang dibutuhkan *musytari* maupun tambahan biaya lain akan menjadi imbalan bagi Bank, dirundingkan dan ditentukan terlebih dahulu oleh Bank dan *musytari* yang bersangkutan.⁴⁵

Praktik *murabahah* dalam perbankan syariah pada prinsipnya berdasarkan pada dua elemen pokok, yakni harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan

⁴² Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm. 101.

⁴³ Adiwarmanto A. Karim. *Bank Islam Analisis Fikih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 98.

⁴⁴ "The meant by a *murabahah* contract is a financing contract of an item by confirming the purchase price to the buyer, and the buyer pays it at a higher price as the agreed profit." seller, buyer, and supplier, the object of the contract; the goods being traded and the price, the purpose of the contract, and also the contract consisting of *qabul consent*; *handover*. The transaction must be free from elements that are prohibited by sharia, such as *usury*, *masyir*, and *gharar*. Dikutip dalam jurnal Bagya Agung Prabowo and Nurjihad. the Legal Interpretation of the State of Musytari's Force Majeure on the Murabahah: Financing Contract Post Presidential Decree No. 12 of 2020. *International Journal of Law and Politics Studies*, Vol. 5 No.1, January 2023, hlm. 49.

⁴⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

atas laba yang diperoleh bank. Ciri dasar akad *murabahah* dalam bank syariah adalah sebagai berikut:⁴⁶

- a. Pembeli harus mengetahui tentang biaya terkait harga asli barang, batas laba harus diterapkan dalam bentuk presentase dari total harga ditambah biaya lainnya;
- b. Barang yang dijual adalah barang yang dibayar oleh uang;
- c. Barang yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki penjual, dan penjual harus mampu menyerahkan barang tersebut kepada pembeli;
- d. Pembayaran ditangguhkan dalam hal ini, pembeli hanya membayar uang muka yang besar dan nominalnya ditentukan dan disepakati bersama antara nasabah dengan lembaga keuangan.

H. Metode Penelitian

Menurut Peter Mahmud,⁴⁷ penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Metode penelitian hukum adalah bagaimana cara kerja suatu keilmuan yang salah satunya ditandai dengan menggunakan metodologi. Secara harfiah mula-mula metode diartikan sebagai suatu jalan yang harus ditempuh menjadi penyelidikan atau penelitian berlangsung menurut suatu rencana tertentu.⁴⁸ Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang sistematis dalam melakukan suatu penelitian.⁴⁹ Secara lebih lanjut Soerjono Soekanto menerangkan

⁴⁶ Kasmi. *Manajemen perbankan*. Jakarta: Edisi Revisi, Rajawali, 2010, hlm. 90.

⁴⁷ Peter Mahmud Marzuki. *penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm. 35.

⁴⁸ Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Publishing, 2006, hlm. 26.

⁴⁹ Abdul Kadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 57.

bahwa “penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu melalui jalan analisa.⁵⁰”

Metode penelitian yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*) yang memiliki suatu metode yang berbeda dengan penelitian lainnya. Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang sistematis dalam melakukan sebuah penelitian.⁵¹ Penelitian hukum normatif atau juga disebut dengan penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.⁵²

Meminimalisir terjebak dari kesalahan pada umumnya yang terjadi dalam sebuah penelitian hukum dengan memaksakan penggunaan format penelitian empiris dalam penelitian ilmu sosial dalam penelitian normatif (penelitian yuridis normatif), maka sangat penting mengetahui dan menentukan jenis penelitian, sebab menggunakan metode penelitian yang tepat akan berpengaruh terhadap proses dan hasil dari sebuah penelitian hukum.

2. Objek Penelitian

Adapun fokus objek penelitian yang akan dikaji adalah Penetapan Pengadilan Negeri Nomor 12/Pdt.Eks/2016/PN.Gtlo tentang eksekusi Hak

⁵⁰ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2012, hlm. 42.

⁵¹ Abdul Kadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Op. Cit*, hlm.57.

⁵² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 13-14.

Tanggung dengan perikatan pokoknya berupa objek Hak Tanggungan yang menggunakan prinsip syariah dalam hal ini pembiayaan murabahah.

3. Pendekatan Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, terdapat 5 (lima) pendekatan yang dapat digunakan dalam penelitian hukum, yakni:⁵³

- a. Pendekatan kasus (*case approach*);
- b. Pendekatan historis (*historical approach*);
- c. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*);
- d. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*);
- e. Pendekatan perbandingan atau komparatif (*comparative approach*).

Penelitian hukum normatif ini adalah suatu prosedur dan tata cara penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari segi normatifnya.⁵⁴ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).

4. Data Penelitian atau Bahan Hukum

Bahan hukum yang akan digunakan untuk menunjang penelitian ini, meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun pada penelitian ini bahan hukum primer yang dijadikan sebagai sumber rujukan, yakni:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
- c. Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama

⁵³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm. 93

⁵⁴ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayu Media Publishing, 2006, hlm. 57

- d. Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Undang-Undang tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;
- e. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum;
- f. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
- g. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Melekat Diatasnya;
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696;
- i. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;
- j. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah;
- k. Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor: KMA/.032/SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Tugas dan Administrasi Pengadilan yang kemudian disempurnakan dengan Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor:012/KMA/SK/II/2007 tentang Pembentukan Tim Penyempurnaan Buku I, Buku II, Buku III dan Buku IV;
- l. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 270/PMK.06/2016, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016;
- m. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- n. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

Bahan hukum sekunder menggunakan bahan yang tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat tetapi membahas atau menjelaskan topik yang berkaitan dengan penelitian,⁵⁵ dalam hal ini terdiri dari buku-buku tentang pembiayaan murabahah, eksekusi Hak Tanggungan, lelang, teori kepastian hukum, dan teori perlindungan hukum.

5. Teknik Pengumpulan Data

Sesudah bahan hukum dalam penelitian ini selesai dikumpulkan dengan metode studi literatur, maka sumber dan bahan-bahan hukum tersebut kemudian diolah dengan metode non-statistik dengan melakukan kegiatan pengklarifikasian atau pengkategorian bahan hukum agar sumber-sumber tersebut mudah dimengerti dan dimaknai dengan baik dan sejalan dengan arah penelitian ini.⁵⁶

Sumber dan bahan hukum dalam penelitian ini kemudian dianalisis dengan cara deskriptif-kualitatif yang beralur deduktif. Proses dari analisis dengan cara ini yakni melalui uraian bahan-bahan hukum, mengelompokkan dan menghubungkan bahan-bahan yang dimaksud. Seluruh hasil temuan dalam penelitian kemudian akan dijelaskan dan diuraikan maknanya. Pada akhir prosesnya kesimpulan akan ditarik untuk kepentingan menjawab permasalahan dalam penelitian.⁵⁷

I. Sistematika Penelitian

Sistematika pembahasan tesis ini adalah dalam rangka mempermudah memahami isi tesis yang akan peneliti susun. Melalui bagan ini diuraikan secara garis

12.

⁵⁵ Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012, hlm.

⁵⁶ M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Jakarta: Kencana, 2021, hlm. 145.

⁵⁷ *Ibid.* hlm. 145.

besar masing-masing bab yang akan peneliti susun dimulai dari pelaksanaan penelitian serta permasalahan penelitian yang ingin dikemukakan, sehingga dapat diperoleh penjelasan dari masalah-masalah yang akan dibahas.

Adapun materi yang termuat dalam tesis ini terbagi dalam 4 (empat) bab, yang masing-masing bab terinci ke dalam sub bab secara sistematis, yaitu:

Bab I akan diuraikan mengenai latar belakang masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, definisi istilah, penelitian terdahulu, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penelitian.

Bab II berisikan pembahasan yang mendalam tentang teori yang menjadi landasan berfikir penelitian ini. Landasan-landasan tersebut yakni teori kewenangan, teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum dan teori lelang.

Bab III merupakan analisis mengenai kedudukan hukum Hak Tanggungan yang perikatan Pokoknya adalah pembiayaan murabahah. Kemudian menguraikan akibat hukum penetapan eksekusi Hak Tanggungan oleh Pengadilan Negeri atas akad *murabahah* dengan teori kepastian hukum, dan teori kepastian hukum.

Bab IV merupakan penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran terhadap masalah yang diteliti berdasarkan jawaban dari 2 (dua) rumusan masalah, yakni kedudukan hukum Hak Tanggungan yang perikatan pokoknya adalah pembiayaan murabahah dan akibat hukum Penetapan Pengadilan Negeri Gorontalo atas eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah. Hal lain yang menjadi bagian dari bab ini adalah saran yang diajukan demi pengembangan sistem hukum di masa depan.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG KEWENANGAN, PERLINDUNGAN HUKUM, KEPASTIAN HUKUM, PEMBIAYAAN MURABAHAH, LELANG, HAK TANGGUNGAN, JAMINAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

A. Kewenangan

1. Pengertian Kewenangan

a. Definisi Kewenangan

Pada umumnya dalam hukum acara mengenal istilah kompetensi atau kewenangan suatu badan peradilan untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara. Pengistilahan kompetensi berasal dari bahasa latin di abad menengah *competentia*, yang berarti *hetgen aan iemand toekomt* (apa yang menjadi wewenang seseorang).

Kewenangan atau wewenang mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam sejarah kajian hukum administrasi. Kepentingan kewenangan ini juga dijelaskan oleh F.A.M Stroink dan J.G Steenbeek *Het Begrip bevoegdheid is dan ook een kembegrip in he staats-en administratief recht*.⁵⁸ *Authority* dalam *black's Law Dictionary* mengartikan sebagai *Legal Power; a right to command or to act; the right and power of public officer to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties*.

Sjachran Basah mengemukakan pendapatnya kompetensi merupakan pemberian kekuasaan atau hak kepada badan atau pengadilan yang melakukan

⁵⁸ Nur Basuki Winarno. *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008, hlm. 65.

peradilan atau hak kepada badan atau pengadilan yang melakukan peradilan. Hal itu penting agar suatu permohonan atau gugatan, yang disampaikan kepada badan atau pengadilan dapat diperiksa dan diputus oleh badan yang berwenang.⁵⁹

Terence Ingman sebagaimana dikutip dari Yahya Harahap, menyebutkan bahwa:

“permasalahan kekuasaan atau yuridiksi mengadili timbul disebabkan oleh berbagai faktor seperti faktor instansi peradilan yang membedakan eksistensi antara peradilan banding dan kasasi sebagai peradilan yang tinggi (*superior court*) berhadapan dengan peradilan di tingkat pertama (*inferioir court*). Faktor ini dengan sendirinya dapat menimbulkan masalah kewenangan mengadili secara instansional. Perkara yang menjadi kewenangan pengadilan yang lebih rendah, tidak dapat diajukan langsung pada peradilan yang lebih tinggi. Sengketa yang harus diselesaikan lebih dulu oleh peradilan tingkat pertama, tidak dapat diajukan langsung kepada peradilan tingkat banding maupun kasasi dan sebaliknya. Apa yang menjadi kewenangan atau yurisdiksi berdasarkan lingkungan peradilan, yang melahirkan kekuasaan atau kewenangan absolut bagi masing-masing lingkungan peradilan yang disebut juga atribusi kekuasaan (*attributive competentie, attributive jurisdiction*).”⁶⁰ Kompetensi mengambil dari Kamus Terminologi Hukum berasal dari

competent yaitu (a) berwenang secara hukum; (b) cakap dalam menangani perkara. Kekuasaan kehakiman atau dunia peradilan mengenal kompetensi (*competentie*) yang artinya kekuasaan atau kewenangan.⁶¹ Kewenangan atau kompetensi terbagi menjadi dua yakni kewenangan absolut (kompetensi absolut) yang berasal dari *absolute* yakni mutlak,⁶² yang dapat diartikan mampu

⁵⁹ Sjachran Basah, *Eksistensi...* Op. Cit, hlm. 65.

⁶⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan ke-15, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 35

⁶¹ Soebekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradya Paramita, 1990, hlm. 29.

⁶² I.P.H Ranuhandoko, *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, cetakan III, Jakarta: Sinar Grafika, 2003, hlm. 148.

atau kompeten dalam hal yang berhubungan dengan jenis perkara tertentu atau jenis pengadilan atau tingkatan pengadilan.⁶³

b. Jenis Kewenangan

1) Kewenangan Relatif

Kompetensi relatif suatu badan peradilan ditentukan oleh batas *daerah hukum* yang menjadi kewenangannya. Suatu badan peradilan dinyatakan tidak berwenang untuk memeriksa suatu sengketa apabila salah satu pihak yang sedang bersengketa (penggugat/tergugat) berkediaman di salah satu daerah hukum yang menjadi wilayah hukum pengadilan itu.⁶⁴

Kompetensi relatif kewenangan suatu pengadilan ditentukan berdasarkan wilayah hukum yang menjadi wilayah kewenangannya. Suatu pengadilan memiliki kewenangan dalam memeriksa suatu sengketa, apabila salah satu pihak maupun kedua belah pihak yang bersengketa berkediaman di wilayah hukumnya. Kompetensi relatif wilayah hukum pengadilan didasarkan pada tiga daerah atau wilayah hukum yakni masing-masing meliputi kotamadya, atau kabupaten, dan provinsi. Berkaitan wilayah hukum Pasal 118 HIR atau Pasal 142 RBg jo Pasal 73 UU Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan agama menjadi dasar hukum dari kewenangan relatif Pengadilan Agama.

⁶³ *Ibid*, hlm. 148.

⁶⁴ S. F. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 217.

2) Kewenangan Absolut

Kewenangan absolut (*absolute competentie*) adalah kekuasaan yang berhubungan dengan jenis perkara dan sengketa kekuasaan pengadilan. Kewenangan absolut lembaga peradilan berkaitan dengan tugas dan kewenangan dalam mengadili suatu perkara.⁶⁵ Kemudian kompetensi relatif lembaga peradilan berhubungan dengan wilayah hukum maupun tempat pelaksanaan tugas mengadili perkara. Kompetensi relatif lembaga peradilan ditentukan oleh batas daerah wilayah hukum yang menjadi kewenangan badan pengadilan dalam memeriksa dan mengadili perkara. Penentuan wilayah hukum suatu perkara didasarkan pada domisili pihak penggugat dan tergugat.⁶⁶

2. Pengadilan Agama dalam Sistem Peradilan

Peradilan menurut etimologi adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan perkara pengadilan. Banyak ahli hukum memberikan deskripsi yang bermacam-macam namun dapat disimpulkan bahwa peradilan adalah kewenangan suatu lembaga untuk menyelesaikan perkara untuk dan atas nama hukum demi tegaknya hukum dan keadilan.⁶⁷ Berdasarkan istilah peradilan dan pengadilan tersebut, maka dapat diketahui istilah Peradilan Agama, yakni kekuasaan negara dalam menerima, memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara tertentu antara orang-orang yang beragama Islam untuk menegakan hukum dan keadilan.

⁶⁵ Rahmidah Erliyani. "Eksistensi dan Kewenangan Peradilan Agama dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah dalam Konfigurasi Politik Hukum Indonesia". *Jurnal Cakrawala Hukum Vol. 1, No. 2*, Mei 2012, diakses pada tanggal 5 April 2012, Pukul 12:00 WIB

⁶⁶ <https://tirto.id/perbedaan-kompetensi-absolut-dan-relatif-lembaga-peradilan-gyN2>. *Op. cit.* diakses pada tanggal 5 April 2023, Pukul 11:57 WIB

⁶⁷ Sofyan Hasan, *Hukum Islam*, Jakarta: Literata Lintas Media, hlm. 134.

Peradilan Agama menjadi salah satu lingkungan peradilan yang menyelenggarakan kekuasaan kehakiman, bersama dengan lingkungan peradilan umum, peradilan militer, dan peradilan tata usaha negara, di bawah Mahkamah Agung.⁶⁸ peradilan agama adalah peradilan bagi orang-orang yang beragama Islam,⁶⁹ merupakan salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang beragama Islam mengenai perkara perdata tertentu yang diatur dengan undang-undang.⁷⁰

Pengadilan Agama menjadi sebuah sistem peradilan, tetapi sekaligus sebagai sub sistem dari sistem peradilan di Indonesia. selaku sistem peradilan, Pengadilan Agama memiliki beberapa sub sistem atau beberapa komponen. Komponen peradilan agama terdiri dari: *pertama*, aturan hukum yang meliputi hukum acara dan hukum materiil. *Kedua*, aparat Pengadilan Agama yang meliputi hakim, panitera, dan juru sita, masing-masing memiliki komponen dalam menjalankan tugas dan fungsinya.⁷¹

Aturan hukum berfungsi sebagai petunjuk bagi semua aparat peradilan agama dalam menjalankan tugas dan fungsinya, misal hakim bertugas untuk mengadili, memeriksa, dan memutus perkara yang diajukan kepadanya. Panitera bertugas untuk mencatat jalannya persidangan dan menjalankan putusan

⁶⁸ Pasal 24 UUD NKRI 1945, dan Pasal 18 Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

⁶⁹ Pasal 1 Ayat 1 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

⁷⁰ Pasal 2 Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama.

⁷¹ Dikutip dari berita Hukumonline, “Analisis tentang Sistem Peradilan Agama di Indonesia”, dikutip melalui laman website <https://jurnal.hukumonline.com/a/5cb49d4301fb73000e1c76c5/analisis-tentang-sistem-peradilan-agama-di-indonesia/>, diakses pada tanggal 17 Juni 2025, pukul 23.39 WIB.

pengadilan/eksekusi. Juru sita bertugas menjalankan perintah Ketua Sidang dan menjalankan sita atas perintah Ketua Pengadilan.⁷²

3. Kewenangan Absolut dalam Pengadilan Agama

Kewenangan Pengadilan Agama dalam kompetensi absolutnya pun mengalami perluasan seiring berjalannya waktu, melalui perubahan perundang-undangan yang sebelumnya pada UU No. 7 Tahun 1989 ke UU No. 3 Tahun 2006 dan perubahan ketiga UU No. 50 Tahun 2009. Sehingga badan peradilan yang berwenang dalam menyelesaikan sengketa keuangan syariah atau ekonomi syariah adalah Pengadilan Agama, selain dari pada kompetensi yang telah disebutkan maka Pengadilan Agama tidak berwenang untuk mengadili, memeriksa atau memutuskan perkara tersebut.

4. Tugas Pokok dan Fungsi Peradilan Agama

Pengadilan Agama, yang merupakan Pengadilan Tingkat Pertama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam. Seiring dengan perkara yang mengalami perkembangan yakni melalui perundang-undangan yang baru yakni UU Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama diperluas menjadi perkara di bidang perdata dan pidana serta berwenang mengadili orang-orang yang beragama Islam dan yang menundukkan diri pada Hukum Islam, seperti yang termuat dalam Pasal 49 UU No. 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama dan penjelasannya yaitu di bidang.⁷³

⁷² *Ibid*, <https://jurnal.hukumonline.com/a/5cb49d4301fb73000e1c76c5/analisis-tentang-sistem-peradilan-agama-di-indonesia/>

⁷³ Pasal 49 UU No. 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama.

- a. Perkawinan;
- b. Kewarisan (meliputi wasiat dan hibah);
- c. Wakaf, zakat, infak, dan shadaqah; dan
- d. Ekonomi syariah, terdiri dari bank syariah; lembaga keuangan mikro syariah; asuransi syariah; reasuransi syariah; reksa dana syariah; obligasi syariah; dan surat berharga berjangka menengah syariah; dana pensiun lembaga keuangan syariah dan bisnis syariah.

Selain menjalankan tugas pokok dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara. Pengadilan Agama juga memiliki fungsi sebagai berikut:⁷⁴

- a. Memberikan pelayanan teknis yustisial dan administrasi kepaniteraan bagi perkara tingkat pertama serta penyitaan dan eksekusi;
- b. Memberikan layanan dibidang administrasi perkara banding, kasasi, dan peninjauan kembali serta administrasi peradilan lainnya;
- c. Memberikan pelayanan administrasi umum kepada semua untur di lingkungan Pengadilan Agama;
- d. Memberikan keterangan, pertimbangan dan nasehat tentang Hukum Islam kepada Instansi Pemerintah di daerah hukumnya, apabila dimintta sebagaimana diatur dalam Pasal 52 UU No. 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama;
- e. Memberikan pelayanan penyelesaian permohonan pertolongan pembagian harta peninggalan di luar sengketa antara orang-orang yang beragama Islam

⁷⁴ Dikutip dari laman website PA Cimahi tentang Tugas Pokok dan fungsi Peradilan Agama, diakses melalui laman website https://pa-cimahi.go.id/tentang-pengadilan/kekuasaan-dan-ruang-lingkup-pengadilan-agama?utm_source=chatgpt.com, pada tanggal 17 Juni 2025 pukul 15.57 WIB.

yang dilakukan berdasar hukum Islam sebagaimana diatur dalam Pasal 107 ayat (2) UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama;

- f. *Waarmerking* Akta Keahliwarisan di bawah tangan untuk pengambilan deposito/tabungan, pensiunan dan sebagainya;
- g. Pelaksanaan tugas-tugas pelayanan lainnya seperti penyuluhan hukum, pelaksanaan hisab rukyat, pelayanan riset/penelitian dan sebagainya.

5. Kewenangan Absolut Peradilan Agama dalam Menyelesaikan Sengketa Ekonomi Syariah

Pada awalnya perihal kendala hukum bagi penyelesaian sengketa perbankan syariah dikarenakan Pengadilan Negeri tidak menggunakan prinsip syariah sebagai landasan hukum bagi penyelesaian perkaranya. Namun wewenang pengadilan saat itu menurut Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama hanya sebatas mengadili perkara perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf, dan shadaqah. Sehingga guna mengantisipasi kondisi darurat maka didirikan Badan Arbitrase Muamalah Indonesia (BAMUI) yang didirikan secara bersama oleh Kejaksaan Agung RI dan MUI, namun badan tersebut tidak bekerja efektif dan sengketa perdata di antara bank-bank syariah dengan para nasabah menyelesaikan melalui Pengadilan Negeri.⁷⁵

Sampai pada saat ini penyelesaian sengketa perbankan syariah dapat dilakukan melalui dua model, yakni penyelesaian sengketa secara nonlitigasi dan litigasi. Pilihan penyelesaian sengketa non litigasi melalui dua cara yakni yang pertama melalui arbitrase dan kedua alternatif penyelesaian sengketa..⁷⁶

⁷⁵ Miftakhul Huda, "Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah di Indonesia, *Jurnal El-Faqih*, Vol. 3 No.2, Oktober 2017, hlm. 54.

⁷⁶ *Ibid*, hlm. 54.

Terkait kewenangan absolut peradilan agama, awalnya diatur secara jelas dalam Pasal 49 UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, di mana kewenangannya hanya terbatas pada penyelesaian sengketa atau perkara-perkara perdata seperti perkawinan, warisan, wasiat, hibah, wakaf, dan sedekah berdasarkan asas personalitas keislaman. Kewenangan absolut peradilan agama diperluas dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah melalui amandemen peraturan perundang-undangan No. 7 Tahun 1989 menjadi UU No. 3 Tahun 2006, dan mengalami amandemen kembali menjadi UU No 50 Tahun 2009, namun secara substansi tidak terdapat perubahan kompetensi absolut peradilan agama.⁷⁷

Sebelum adanya perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang peradilan agama, penyelesaian sengketa ekonomi syariah secara litigasi hanya dapat dilakukan di Pengadilan Negeri. Pasca disahkannya UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pengadilan Agama kemudian berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ekonomi syariah. Namun demikian, dalam praktiknya, perluasan kewenangan pengadilan agama belum diiringi dengan kesiapan tiga aspek, yaitu aspek hukum materiil, sumber daya manusia, maupun sarana dan prasarana yang memadai.⁷⁸ Sehingga akibatnya dalam praktik sebagian para pihak menggunakan alternatif mekanisme penyelesaian sengketa melalui Pengadilan Negeri dan

⁷⁷ Naili Ivada dkk, *Kompetensi Absolut Peradilan Agama dalam Mengadili Perkara yang di Dalamnya Terdapat Sengketa Hak Milik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 546/K/Ag/2018)*, Program Studi Ilmu Hukum, Program Pasca Sarjana Universitas Pamulang, hlm. 213. diakses melalui laman website <file:///C:/Users/LENOVO/Downloads/openjurnal,+6.VOL+2+JLS+DES+2020.pdf>, pada tanggal 31 Mei 2025, pukul 19.40 WIB.

⁷⁸ Abdul Ghful Anshori, *Peradilan Agama di Indonesia Pasca Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 (Sejarah, Kedudukan, dan Kewenangan)*, Yogyakarta: UII Press, 2007, hlm. 80-81.

sebagian lainnya menggunakan jalur non litigasi, seperti melalui arbitrase di Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas).⁷⁹

Lahirnya UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah diharapkan memiliki spirit yang selaras dengan UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama. Namun ironisnya, ketentuan yang ada dalam undang-undang perbankan syariah justru bertentangan dengan semangat undang-undang peradilan agama yang telah memberikan perluasan kewenangan Pengadilan Agama dalam menangani sengketa ekonomi syariah.⁸⁰ Menurut Pasal 55 ayat (2) UU Perbankan Syariah, penyelesaian sengketa perbankan syariah dapat dilakukan sesuai dengan isi akad asal sesuai dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Ketentuan dari Pasal 55 ayat 2 Undang-Undang Perbankan Syariah menimbulkan ketidakpastian hukum dalam implementasinya karena telah memberikan ruang pilihan hukum (*choice of forum*) mengenai lembaga mana yang berwenang memutuskan perkara sengketa ekonomi syariah, sebagian kasus hukumnya diselesaikan di Pengadilan Negeri selama menggunakan hukum syariah sebagai landasan hukum bagi penyelesaian perkara sengketa ekonomi syariah.⁸¹

Pada tahun 2012 akhirnya, Pasal 55 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dilakukan uji materi karena dianggap menimbulkan ketidakpastian hukum karena dianggap bertentangan dengan Undang Undang Dasar 1945. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor

⁷⁹ *Ibid*, hlm. 81.

⁸⁰ Ahmad Baihaki dan M. Rizan Budi Prasetya, *Kewenangan Absolut Pengadilan Agama dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012*, Jurnal Krtha Bhayangkara Vol. 15 No. 2, 2021, hlm. 292. di akses melalui laman website <https://ejurnal.ubharajaya.ac.id/index.php/KRTHA/article/view/1122>, pada 14 Juni 2025 pukul 16.28.

⁸¹ Mujahidin Ahmad, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2010, hlm. 49.

93/PUU-X/2012, Majelis Hakim akhirnya memutuskan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa perbankan syariah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Agama.⁸²

Semenjak putusan tersebut dibacakan, maka secara otomatis Pengadilan Agama menjadi satu-satunya pengadilan yang berwenang mengadili perkara ekonomi syariah, khususnya perbankan syariah. Eksistensi Pengadilan Agama dalam menyelesaikan sengketa perbankan syariah menjadi lebih kuat dan adanya jaminan kepastian hukum dikarenakan tidak adanya lagi dualisme kewenangan dalam penyelesaian sengketa perbankan syariah seperti sebelum adanya putusan Mahkamah Konstitusi, sehingga kepastian hukum mengandung beberapa arti yakni kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan secara tegas bagi masyarakat.⁸³

B. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Setiap manusia pada hakikatnya memiliki hak-hak dasar yang akan selalu melekat pada dirinya. Hak-hak dasar ini akan melekat secara kodrati, universal, dan abadi sebagai anugerah Tuhan Yang Maha Esa. Hak tersebut berupa hak untuk

⁸² Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, tanggal 29 Agustus 2013.

⁸³ Moh. Sutoro, "Kompetensi Pengadilan Agama dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah berdasarkan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 di hubungkan dengan Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012", *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Vol. 3 No. 1, Juli 2016, hlm. 73, diakses melalui laman website <https://www.bing.com/ck/a?!&&p=3b755a4a85b4e149b03c7d2331ded7db07b70fe4ffc812692b06f959918e8bJmltdHM9MTc1MDU1MDQwMA&ptn=3&ver=2&hsh=4&fclid=23015539-c3cd-682e-1c01-4536c29b69a0&psq=Kompetensi+Pengadilan+Agama+dalam+Menyelesaikan+Sengketa+Pembiayaan+di+Perbankan+Kompetensi+Pengadilan+Agama+dalam+Menyelesaikan+Sengketa+Pembiayaan+di+Perbankan+Syariah%2c+Utari+Nindi+Ken+Pahlevi%2c+Tesis+Magister+Kenotariatan%2c+2019n+Syariah%2c+Utari+Nindi+Ken+Pahlevi%2c+Tesis+Magister+Kenotariatan%2c+2019&u=a1aHR0cHM6Ly9vcGVuam91cm5hbC51bnBhbS5hYy5pZC9pbmRleC5waHAvU0tEL2FydGljbGUvdmlldy8xMTcvODE&ntb=1>, pada tanggal 22 Juni 2025, pukul 15.32 WIB.

hidup, hak berkeluarga, hak mengembangkan diri, hak keadilan, hak kemerdekaan, hak berkomunikasi, hak keamanan, dan hak kesejahteraan yang tidak boleh diabaikan maupun dirampas oleh siapapun. Manusia juga memiliki hak dan tanggung jawab yang timbul sebagai akibat perkembangan kehidupannya dalam masyarakat.⁸⁴

Timbulnya akibat atas hak tersebut, hukum memiliki peran di dalamnya, yakni sebagai pelindung kepentingan setiap orang. Perlindungan hukum sendiri merupakan perlindungan dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum dalam negara hukum yang berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Demi memastikan kepentingan dari setiap orang, maka hukum harus dilaksanakan. Perlindungan hukum lahir karena setiap orang mengharapkan kepastian hukum yang dapat menjamin adanya perlindungan bagi dirinya atas timbulnya tindakan sewenang-wenang dan menjadikan masyarakat lebih tertib. Pelaksanaan dan penegakan hukum, diharapkan memberikan manfaat dan kegunaan bagi masyarakat dan dengan adanya perlindungan hukum, setiap masyarakat menginginkan keadilan dalam pelaksanaan dan penegakan hukum.

Pandangan Sudikno Mertokusumo, hukum itu bertujuan agar tercapai ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban

⁸⁴ Socha Tcefortin Indera Sakti, dan Ambar Budhisulistiyawati. Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di bawah Tangan. *Jurnal Prival Law Volume VIII Nomor 1*, <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>, Januari-Juni 2020, hlm. 145. Di akses melalui laman website <https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/view/40388> pada tanggal 12 Juni 2025, pukul 13.59.

antar perseorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian.⁸⁵

2. Macam-macam Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon suatu perlindungan bagi rakyat sebagai tindakan dari pemerintah yang bersifat preventif dan represif.⁸⁶ *Pertama*, perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul, perlindungan ini dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku atau orang yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hukum ke keadaan sebenarnya. Perlindungan hukum represif biasanya dilakukan di pengadilan.

Kedua, perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum ini memiliki pengertian lain yaitu perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dapat dikatakan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu hukum memberikan kepastian, kemanfaatan dan keadilan.

C. Kepastian Hukum

1. Pengertian Kepastian Hukum

Kepastian berasal dari kata 'pasti' yang memiliki makna tertentu, sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal tertentu.⁸⁷ Menurut Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum yang berasal dari Jerman mengkualifikasikan tiga dasar hukum yang

⁸⁵ Satjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Bandung: Alumni, 1983, hlm. 121. Dikutip dalam jurnal Socha Tcefortin Indera Sakti, dan Ambar Budhisulistiyawati. Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di bawah Tangan. *Jurnal Prival Law Volume VIII Nomor 1*, <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>, Januari-Juni 2020, hlm. 145. Di akses melalui laman website <https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/view/40388> pada tanggal 12 Juni 2025, pukul 13.59.

⁸⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987, hlm. 2.

⁸⁷ Poerwadarminta W. J. S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta: Balai Pustaka, 2006, hlm. 847.

bersumber dari banyak pakar terkait teori hukum dan filsafat hukum yang diartikan sebagai tiga tujuan hukum yakni diantaranya keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.⁸⁸ Gustav Radbruch mengemukakan definisi kepastian hukum dapat dilihat dari pendapat yang mendasar mengenai makna kepastian hukum yaitu:⁸⁹

- a. Pertama bahwa hukum positif yakni perundang-undangan;
- b. Kedua bahwa hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti;
- c. Ketiga, bahwa kenyataan atau fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan;
- d. Keempat, hukum positif tidak boleh berubah.

Secara normatif kepastian hukum adalah suatu bentuk peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas yang dimaksud dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis berarti mampu menjadi suatu sistem norma yang saling berkaitan sehingga tidak menimbulkan benturan atau konflik antar norma lainnya. Konflik norma yang timbul dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk konsistensi norma, reduksi norma, atau distorsi norma. Kepastian hukum memberikan pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen dengan pelaksanaannya dan tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang bersifat subjektif.⁹⁰

⁸⁸ Achmad Ali, *Menguk Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Undang-undang (Legisprudence) Volume 1 Pemahaman Awal*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm. 288.

⁸⁹ Satjipto Rahardjo, *Sosiologi Hukum, Perkembangan Metode dan Pilihan Masalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2002, hlm. 25.

⁹⁰ *Ibid*, hlm. 25.

Peter Mahmud Marzuki menyatakan dalam bukunya yang berjudul *Pengantar Ilmu Hukum*, menyebutkan bahwa kepastian hukum memiliki dua maksan, yakni:⁹¹

- a. Aturan yang bersifat umum guna membuat individu mengerti tentang perbuatan apa yang tidak boleh dan tidak boleh dilakukan;
- b. Keamanan hukum untuk setiap orang dari kesewenangan pemerintah, melalui aturan tersebut yang bersifat umum individu dapat mengerti apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara kepada tiap individu. Kepastian hukum berarti ada konsistensi dan ketetapan dalam kasus yang sama dan telah terputus, jadi kepastian hukum tidaklah hanya berupa pasal dalam undang-undang.

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga menghasilkan aturan yang memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian hukum yang berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁹² Beliau menganggap bahwa kepastian hukum sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, ungkapan yang menyatakan hal tersebut bahwa “perlindungan secara yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa setiap orang akan memperoleh sesuatu yang diharapkannya dalam keadaan tertentu.”

⁹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008, hlm. 137.

⁹² Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press, 2012, hlm. 10.

2. Kepastian Hukum terhadap Penetapan Pengadilan Negeri atas Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan berdasar Perjanjian berbasis Prinsip Syariah

Persoalan eksekusi penting untuk dikaji mengingat ekonomi syariah yang menarik dan semakin berkembang sehingga potensi sengektanya pun makin besar. Ditemukan bahwa sudah ada sejumlah permohonan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan akad syariah. Pada prinsipnya jika para pihak sudah sepakat menggunakan akad atau perjanjian syariah, maka eksekusinya juga menggunakan prinsip syariah.⁹³

Merujuk pada Pasal 49 UU Nomor 3 Tahun 2006, kewenangan atau kompetensi eksekusi Hak Tanggungan yang berbasis akad syariah adalah wewenang absolut peradilan agama. Kuncinya karena perjanjian yang dijalankan berbasis syariah. Putusan MK No. 93/PUU-X/2012 yang membatalkan penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU Perbankan Syariah dan ketegasan Mahkamah Agung melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2016⁹⁴ yang menyebutkan secara eksplisit bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan Pengadilan Agama, sedangkan lainnya menjadi kewenangan Pengadilan Negeri.⁹⁵ Meskipun demikian, mekanisme dari

⁹³ Dikutip dari berita website Hukumonline.com, “Wewenang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Syariah”, dikutip melalui laman website <https://www.hukumonline.com/berita/a/wewenang-eksekusi-jaminan-hak-tanggungan-syariah-lt579480d683d4a/>, pada tanggal 17 Juni 2025, pukul 21.09 WIB.

⁹⁴ SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan. huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata Angka 8 dan Huruf C Rumusan Hukum Kamar Agama Angka 2 menyebutkan bahwa, “Pelaksabaab eksekusi Hak Tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan peradilan agama, sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan peradilan umum”.

⁹⁵ Adi Surya Wijaya, “Eksekusi Hak Tanggungan Akad Syariah, Kewenangan PN atau PA?”, dikutip melalui laman website <https://www.iislawfirm.co.id/eksekusi-hak-tanggungan-akad-syariah-wewenang-pn-atau-pa/#:~:text=termasuk%20lembaga%20peradilan,-.Ketegasan%20Mahkamah%20Agung%20melalui%20SEMA%20No.%204%20Tahun%202016,selainnya%20menjadi%20kewenangan%20Pengadilan%20Negeri.%E2%80%9D>, pada tanggal 17 Juni 2025, pukul 21.24 WIB.

permohonan eksekusi Hak Tanggungan itu masih menggunakan hukum acara yang berlaku di peradilan umum.⁹⁶

Argumentasi penggunaan hukum acara yang berlaku di peradilan umum yang *pertama*, berdasarkan Pasal 54 UU Peradilan Agama yang dengan tegas menyatakan bahwa hukum acara yang berlaku di peradilan umum dipakai di lingkungan peradilan yang kecuali secara khusus telah diatur dalam UU Peradilan Agama. *Kedua*, sebagian besar payung hukum eksekusi Hak Tanggungan memang masih berpatokan pada hukum yang dipakai di peradilan umum. Misalnya UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.⁹⁷

Beberapa kasus pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, risalah lelangnya memuat klausula eksekusi yang mencantumkan frasa menerangkan bahwa pengosongan objek dapat dilakukan oleh Pengadilan Negeri setempat. Permasalahan muncul ketika Pengadilan Negeri menolak permohonan eksekusi dari pembeli lelang, karena pembeli lelang bukanlah lembaga peradilan yang berwenang melakukan eksekusi, mengingat objek lelang berkaitan dengan pelaksanaan lelang Hak Tanggungan pada perbankan syariah. Namun demikian, permohonan eksekusi baru dapat dilakukan oleh Pengadilan Agama apabila klausula eksekusi yang tertuang dalam risalah lelang yang memuat “Pengadilan Negeri” diubah terlebih dahulu.⁹⁸

⁹⁶ Hukumonline, “Wewenang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Syariah”. Dikutip dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/wewenang-eksekusi-jaminan-hak-tanggungan-syariah-lt579480d683d4a/>, tanggal 17 Juni 2025, pukul 21.09 WIB.

⁹⁷ *Ibid.* <https://www.hukumonline.com/berita/a/wewenang-eksekusi-jaminan-hak-tanggungan-syariah-lt579480d683d4a/>

⁹⁸ Angger Dewantara, “Perlindungan Hukum Eksekusi Pengosongan Objek Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah”, dikutip dalam artikel KPKNL Palu website <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl->

Klausula eksekusi di atas merupakan klausula yang tertuang dalam penulisan risalah lelang sesuai Perdirjen Kekayaan Negara Nomor 03/KN/2008 tentang Petunjuk Teknis Pembuatan Risalah Lelang. Walaupun Perdirjen tersebut telah diubah dengan Perdirjen Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017, namun demikian pada prakteknya masih terdapat permasalahan terkait klausula eksekusi tersebut. Klausula eksekusi yang diatur dalam Perdirjen KN Nomor 05/KN/2017 dan PMK 213/PMK.06/2020 adalah sebagai berikut:⁹⁹

*“Apabila tanah dan/ atau bangunan yang akan dilelang berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat meminta penetapan **Ketua Pengadilan setempat** untuk pengosongannya.”*

Pencantuman klausula terkait eksekusi dengan frasa “Ketua Pengadilan setempat” akan memberikan fleksibilitas bagi pembeli lelang dalam mengajukan permohonan eksekusi, sehingga dapat dimohonkan ke Pengadilan Negeri (untuk Hak Tanggungan pada bank konvensional) atau Pengadilan Agama (untuk Hak Tanggungan pada perbankan syariah). Namun demikian, untuk memperjelas kewenangan eksekusi objek lelang yang berasal dari Hak Tanggungan pada perbankan syariah, maka klausulanya dapat dibuat sebagai berikut:¹⁰⁰

“Apabila tanah dan/ atau bangunan yang akan dilelang berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan tersebut sepenuhnya menjadi

palu/baca-artikel/14185/Perlindungan-Hukum-Eksekusi-Pengosongan-Objek-Lelang-Hak-Tanggung-jawab-pada-Perbankan-Syariah.html, pada tanggal 17 Juni 2025 WIB.

⁹⁹ Perdirjen KN Nomor 05/KN/2017 dan PMK Nomor 213/PMK.06/2020.

¹⁰⁰ Contoh pencantuman klausula untuk memperjelas kewenangan eksekusi objek lelang yang berasal dari Hak Tanggungan pada perbankan syariah

tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan Agama setempat untuk pengosongannya.”

Kepastian hukum eksekusi Hak Tanggungan atas suatu penetapan yang dilakukan lembaga peradilan dalam hal risalah lelang yang telah terbit atas objek lelang berupa Hak Tanggungan perbankan syariah memuat frasa “Pengadilan Negeri”, maka dapat dilakukan pembetulan atas redaksional risalah lelang. Perbaikan klausula atau pembetulan redaksional risalah lelang sebenarnya telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pembetulan risalah lelang dapat dilakukan sebelum atau sesudah ditutup dan ditandatanganinya risalah lelang. Pembetulan yang dilakukan sesudah ditutup dan ditandatanganinya risalah lelang tidak boleh dilakukan, kecuali terdapat kesalahan redaksional yang meliputi pertama, bersifat prinsipal terkait legalitas subjek dan objek lelang yang dapat merugikan Penjual dan/ atau Pembeli apabila tidak dilakukan pembetulan; atau *kedua* menjadi temuan *Superintenden* atau aparat fungsional pemeriksa dan perlu ditindaklanjuti dengan pembetulan.

Upaya dalam rangka memberikan kepastian hukum adalah menerbitkan aturan secara tertulis yang mengatur hal-hal yang spesifik dan konkrit. Hal ini sebagai definisi kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto yakni sebagai kemungkinan dalam situasi tertentu. Analisa kepastian hukum merupakan salah

satu prinsip sistem hukum Indonesia yang menjamin kejelasan, ketegasan dan perlindungan hak-hak subjek hukum.¹⁰¹

D. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian Pembiayaan Syariah

Secara umum, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁰² Sehingga dapat diartikan bahwa pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.¹⁰³

Pasal 1 Angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁰⁴

¹⁰¹ Indah Maya Sari, Yudha Cahya Kumala, dan Marni Emmy Mustafa, “Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Gugatan Ahli Waris Pemilik Objek Hak Tanggungan”, *Case Law: Journal of Law* Vol. 6 Nomor 1, Januari 2025, hlm. 124, dikutip melalui website <https://ojs.unigal.ac.id/index.php/caselaw/article/download/4780/2941/16012>, pada tanggal 17 Juni 2025, pukul 21.41 WIB.

¹⁰² Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi ke-6 Cetakan Keenam Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 92.

¹⁰³ Agus Pandoman, Andika Maulana, dan Satrio Abdillah, *Prinsip-prinsip Pembiayaan yang Adil (Sistem Hukum Perbankan Syariah)*, Edisi 1, Yogyakarta: Sunrise, 2017, hlm. 3-4.

¹⁰⁴ Pasal 1 Angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Pasal 1 Angka 25 Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan pembiayaan adalah penyesiaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
 - 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah mintahiya bittamlik*;
 - 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istisna*';
 - 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*;
 - 5) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.
2. Konsep tentang Pembiayaan Murabahah
- a. Pengertian Akad Murabahah

Murabahah adalah salah satu akad muamalah dalam bentuk jual beli. Secara etimologis, murabahah berasal dari kata dasar *ribh* yang berarti keuntungan, laba, tambahan (margin).¹⁰⁵ Wahbah as-Zuhaili memberikan definisi murabahah yaitu jual beli dengan harga perolehan ditambahkan keuntungan.

¹⁰⁵ Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 98

b. Rukun dan Syarat sahnya Pembiayaan Murabahah

Secara umum rukun dan syarat sah akad diatur dalam Pasal 22 KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) yang meliputi: subjek akad (*al-'aqidain*), objek akad (*mahallul 'aqad*), tujuan akad (*maudhu'ul 'aqad*), dan kesepakatan atau ijab dan kabul (*sighatul 'aqad*).

Kesepakatan yang lahir setelah adanya persesuaian antara *offer* dan *acceptance* dinyatakan dengan penandatanganan akad. Jika rukun dan syariat yang telah terpenuhi, maka bank dan nasabah dapat memilih mekanisme pembayaran berdasarkan jenis-jenis pembiayaan murabahah, yakni:

- a. Murabahah dengan tunai, yaitu jual beli barang di mana bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli;
- b. Murabahah dengan cicilan (*bitsaman ajil*), yaitu jual beli barang di mana harga jual dicantumkan dalam akad jual beli.

Tujuan pokok suatu akad merupakan suatu hal yang esensial karena akan menentukan sah atau tidaknya suatu akad. Kaidah utama dalam hukum Islam sebagai mana diterapkan Imam Suyuti dalam kitab *Al-Asybah wa an-Nazhir* bahwa segala sesuatu dipertimbangkan menurut tujuannya (*al ummuru bi maqasidaha*). Kaitan dengan jual-beli dengan pembiayaan murabahah ini maka tujuan akad adalah pemindahan hak milik kebendaan dari pihak bank (*Bai'*) kepada nasabah (*musytari'*).

3. Prinsip dan Standar Objek Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan murabahah, dalam prinsipnya dapat digunakan untuk tujuan konsumtif seperti pembelian kendaraan bermotor, rumah dan alat rumah tangga lainnya maupun bertujuan produktif seperti kebutuhan modal kerja ataupun

investasi.¹⁰⁶ Pembiayaan murabahah yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah harus dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notariil atau di bawah tangan.¹⁰⁷

Kemudian pada saat penyusunan perjanjian, bank sebagai penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian objek pembiayaan kepada nasabah selaku pembeli, seperti harga pokok, margin, kualitas, dan kuantitas objek pembiayaan yang akan diperjual belikan. Objek pembiayaan murabahah harus merupakan barang-barang, atau barang yang dikombinasikan dengan jasa yang memenuhi prinsip-prinsip syariah yang diatur dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan memiliki spesifikasi yang dinyatakan dengan jelas dalam kontrak perjanjian. Spesifikasi objek pembiayaan yang dinyatakan dengan jelas meliputi antara lain namun tidak terbatas pada:

- 6) Kriteria barang yang meliputi sifat, jenis, dan tipe barang;
- 7) Kuantitas barang yang meliputi jumlah atau unit barang;
- 8) Jenis objek yang ditransaksikan murabahah secara paket (*jizaf*) dan objek terkait lainnya yang menjadi satu kesatuan.

4. Risiko dalam Pembiayaan Murabahah

Setiap usulan pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank dapat melakukan *risk assessment* berupa *credit scoring* atau proses *risk assessment* lain yang berdasarkan prinsip *four eye principle* oleh bagian khusus risiko kredit. Analisis

¹⁰⁶ Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, Jakarta: OJK, 2016, hlm. 22. Di akses melalui laman website <https://www.ojk.go.id/en/berita-dan-kegiatan/publikasi/Document/Pages/OJK-Launches-Book-om-Standards-of-Murabahah/BukuStandarProdukMurabahah.pdf>, pada tanggal 14 Juni 2025, pukul 20.58.

¹⁰⁷ *Ibid*, hlm. 22.

pembiayaan yang terdapat pemaparan prinsip 5C atau *The Five C's Principles of Credit Analysis*, yaitu :

a. *Character* yaitu penilaian karakter nasabah adalah untuk mengetahui itikad baik nasabah untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) dan untuk mengetahui moral, watak maupun sifatsifat pribadi yang positif dan kooperatif. Gambaran tentang karakter calon nasabah dapat diperoleh dengan upaya, antara lain:

- 1) Meneliti riwayat hidup calon nasabah;
- 2) Verifikasi data dengan melakukan interview;
- 3) Meneliti reputasi calon nasabah tersebut di lingkungan usaha-nya;
- 4) Bank Indonesia checking dan meminta informasi antarbank;
- 5) Mencari informasi atau trade checking kepada asosiasi-asosiasi usaha di mana calon nasabah berada; dan
- 6) Mencari informasi tentang gaya hidup dan hobi calon nasabah.

b. *Capacity* yaitu kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha guna memperoleh laba yang diharapkan sehingga dapat mengembalikan pembiayaan diterima, untuk mengukur *capacity* dilakukan melalui berbagai pendekatan, yaitu:

- 1) pendekatan historis, yaitu menilai *past performance* apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu;
- 2) Pendekatan profesi, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus;
- 3) Pendekatan yuridis, yaitu secara yuridis apakah calon nasabah mempunyai kapasitas untuk mewakili badan calon usaha yang diwakilinya untuk mengadakan perjanjian pembiayaan dengan bank;

- 4) Pendekatan manajerial, yaitu kemampuan dan keterampilan nasabah melaksanakan fungsifungsi manajemen dalam memimpin perusahaan;
 - 5) Pendekatan teknis, yaitu menilai kemampuan mengelola faktor-faktor produksi, seperti tenaga kerjam sumber bahan baku, sampai kemampuan merebut pasar
- c. *Capital* adalah menilai jumlah modal sendiri yang diinvestasikan oleh nasabah dalam usahanya termasuk kemampuan untuk menambah modal apabila diperlukan sejalan dengan perkembangan usahanya.
 - d. *Condition* yaitu kondisi usaha nasabah yang dipengaruhi oleh situasi social dan ekonomi. Kondisi dipengaruhi antara lain peraturan-peraturan pemerintah, situasi, politik, dan perekonomian dunia, kondisi ekonomi yang mempengaruhi pemasaran, produk dan keuangan.
 - e. *Collateral* yaitu aset atau benda yang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* tersebut harus dinilai oleh bank untuk mengetahui risiko kewajiban finansial nasabah kepada bank. Penilaian terhadap jaminan, meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Penilaian terhadap collateral dapat ditinjau dari dua segi, sebagai berikut:
 - 1) segi ekonomis, yaitu nilai ekonomis dari benda yang akan diagunkan.
 - 2) Segi yuridis, yaitu menilai apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.

Sekalipun konsep *cost plus profit* dalam pembiayaan murabahah relatif beresiko kecil, namun tetap perlu adanya standar pengelolaan atau manajemen risiko yang baik yang diterapkan oleh bank. Sehingga sistem manajemen risiko yang baik dan efektif harus dapat diterapkan dalam keseluruhan proses pembiayaan

murabahah. Mitigasi risiko pada pembiayaan murabahah yang perlu diketahui diantaranya adalah risiko kredit, risiko operasional, risiko hukum, risiko reputasi, risiko strategi, dan risiko kepatuhan.

5. Penyebab terjadinya Pembiayaan Murabahah bermasalah pada Bank Syariah

Sistem pembayaran dengan jangka waktu atau cicilan tentu saja akan menimbulkan risiko karena sistem pembayaran dengan angsuran tidak selamanya berjalan sesuai dengan yang diperjanjikan.¹⁰⁸ Meskipun bank dalam memberikan pembiayaan tidak pernah menginginkan bahwa dana yang telah dikeluarkannya akan menjadi bermasalah dan kemungkinan tersebut bank sudah melakukan langkah-langkah preventif untuk mencegahnya. Namun seringkali dikarenakan banyak faktor perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan sebagaimana seharusnya atau kredit menjadi bermasalah (*non performing loan/ NPL*). Keterlambatan atau ketidakmampuan nasabah untuk mengangsur kepada bank pada waktu jatuh tempo inilah yang menyebabkan bank harus menanggung risiko pembiayaan. Pembiayaan merupakan *risk asset* bank, karena aset bank dikuasai oleh pihak luar bank yaitu para debiturnya. Ketidakmampuan nasabah dalam mengembalikan pembiayaan yang diberikan oleh bank dianggap sebagai risiko pembiayaan atau *default risk*.¹⁰⁹

Bank memberikan pembiayaan setelah melakukan langkah-langkah preventif atau pencegahan kemungkinan adanya pembiayaan bermasalah dengan menganalisa yang meliputi 5 (lima) c, yakni: *character* (watak), *capacity*

¹⁰⁸ Arum Fitriana Rohmah, *Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah*, Program Pasca Sarjana, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm. 9, dikutip dari laman website https://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/22152/12.%20NASKAH%20PUBLIKASI.pdf?isAllo wed=y&sequence=12&utm_, diakses pada tanggal 31 Mei 2025, pukul 1:12 WIB.

¹⁰⁹ Dadan Muttaqien dan Fakhruddin Cikman, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2008, hlm. 41.

(kemampuan), *capital* (modal), *condition* (kondisi), dan *collateral* (jaminan). Kegiatan tersebut dilakukan untuk meminimalisir risiko usaha bank (*business risk*). Tingkat risiko usaha bank berupa tingkat ketidakpastian mengenai suatu hasil yang diperkirakan atau diharapkan akan diterima semakin besar kemungkinan risiko yang dihadapi investor dan semakin tinggi pula premi risiko atau bunga yang diinginkan investor.¹¹⁰ Selain dengan menganalisa 5C, bank juga diharuskan untuk mengantisipasi adanya kemungkinan pembatalan pesanan oleh calon nasabah yakni apabila:¹¹¹

- a. Melakukan kerjasama dengan beberapa pemasok barang, di mana akan jual beli antara bank dengan pemasok barang ditandatangani sesaat sebelum akad pembiayaan murabahah dilaksanakan sehingga pihak bank benar-benar yakin akan keseriusan nasabah sebelum akan pembiayaan murabahah terjadi.
- b. Penetapan jangka waktu maksimal dalam pembiayaan murabahah. Penetapan jangka waktu dilakukan dengan pertimbangan tingkat margin keuntungan saat ini dan prediksi perubahannya di masa yang akan datang berlaku di pasar perbankan konvensional, perkiraan bagi hasil kepada dana pihak ketiga yang kompetitif di pasar perbankan syariah.

Tindakan yang dilakukan oleh bank merupakan penerapan prinsip kehati-hatian yang harus dilakukan oleh pihak bank untuk meminimalisir risiko dalam memberikan pembiayaan. Sekalipun telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan, tidak menutup kemungkinan bahwa debitur dapat melakukan

¹¹⁰ Dadan Muttaqien dan Fakhruddin Cikman, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2008, hlm. 41

¹¹¹ Dadan Muttaqien dan Fakhruddin Cikman, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, Op. Cit, hlm.

pembayaran angsuran tidak tepat pada waktunya.¹¹² Sehingga apabila terjadi permasalahan dalam pembiayaan murabahah, maka harus segera diselesaikan oleh pihak bank karena akan berpengaruh terhadap penilaian kinerja perbankan itu sendiri.¹¹³

Langkah guna memperlancar pembiayaan yang semula tergolong memiliki pengaruh terhadap penilaian kinerja perbankan misal diragukan atau macet, maka bank melakukan tindakan penyelamatan melalui *restrukturisasi*. Tata cara restrukturisasi pembiayaan dilakukan dengan mengacu pada lampiran II SE OJK No. 8/SEOJK.03/2015 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit.

Usaha Syariah. Penerapan prinsip syariah dalam restrukturisasi pembiayaan antara lain:¹¹⁴

- a. Bank dapat mengenakan ganti rugi (*ta'widh*) kepada nasabah yang lalai atau melanggar perjanjian sehingga menimbulkan kerugian pada bank;
- b. Ganti rugi ditetapkan sebesar biaya riil yang dikeluarkan bank dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan oleh nasabah dan bukan potensi kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss/ al-furshah al-dha-i'ah*);
- c. Pentapan ganti rugi dan cara perhitungan harus dituangkan dalam addendum akad pembiayaan; dan

¹¹² Arum Fitriana Rohmah, *Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah*, Widya Pranata Hukum Jurnal Vol. 1 No. 2, 2018, hlm. 86.

¹¹³ Arum Fitriana Rohmah, *Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah*, Op. Cit, hlm. 86

¹¹⁴ Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/SEOJK.03/2015 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, hlm. 15.

- d. Restrukturisasi pembiayaan yang dilakukan dengan mengacu kepada fatwa yang berlaku.

Pada prinsipnya untuk penyelesaian pembiayaan murabahan yang bermasalah ada dua strategi yang dapat ditempuh, yakni:¹¹⁵

a. Penyelamatan pembiayaan

Penyelamatan pembiayaan bermasalah melalui perundingan kembali antara debitur dan kreditur dengan memberikan keringanan syarat-syarat pengembalian hutang sehingga diharapkan debitur dapat menyelesaikan hutangnya kembali. Solusi yang diberikan oleh pihak bank berupa restrukturisasi pembiayaan terhadap debitur yang kooperatif dan memiliki prospek usaha yang memungkinkan. Otoritas Jasa Keuangan memberikan petunjuk terkait dengan tata cara dan pedoman penyelamatan pembiayaan melalui restrukturisasi pembiayaan bermasalah dalam POJK No. 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Restrukturisasi terhadap pembiayaan bermasalah dilakukan dengan cara, yakni:¹¹⁶

- 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya;
- 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban

¹¹⁵ Sutarno, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank, Bandung: Alfabeta, 2003, hlm. 267-279.

¹¹⁶ Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, hlm. 89.

nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain: (a) perubahan jadwal pembayaran, (b) perubahan jumlah angsuran, (c) perubahan jangka waktu, dan (d) pemberian potongan;

3) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat pembiayaan yang menyangkut penambahan dana fasilitas pembiayaan bank dan/atau, konversi akad pembiayaan, dan/atau konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara.

b. Penyelesaian pembiayaan

Langkah selanjutnya yang dapat dilakukan oleh pihak bank dalam menyelesaikan pembiayaan murabahah, yakni melalui lembaga hukum seperti pengadilan atau direktorat jenderal piutang dan lelang negara dan lain sebagainya. Langkah ini diambil apabila tindakan penyelamatan pembiayaan sudah dianggap tidak memungkinkan, berbeda dengan langkah penyelamatan pembiayaan, penyelesaian pembiayaan lebih menekankan pada eksekusi jaminan yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur.¹¹⁷

E. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menjelaskan bahwa¹¹⁸ Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu yang

¹¹⁷ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditasi...*, *Op.Cit.* hlm. 279.

¹¹⁸ Pasal 1 Angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

2. Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan

a. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Berdasarkan Penjelasan Umum angka 3 UUHT disebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat yang harus mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:¹¹⁹

pertama, Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*dolt de preference*). Penegasan kedudukan itu ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat 1. Jika debitur cidera janji (*wanprestasi*), maka debitur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dnegan hak mendahului dari kreditur lain.

Kedua, Selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek benda itu berada (*droit de suite*), hak ini ditegaskan dalam Pasal 7. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun objek Hak Tanggungan telah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, namun kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*).

¹¹⁹ Penjelasan Umum angka 3 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dikutip dari jurnal, Juli Asril, "Beberapa Permasalahan terkait Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah", *JIMEA: Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, dan Akuntansi)*, Vol. 4 Nomor 2, 2020, hlm. 494. Diakses melalui laman website <https://journal.stiemb.ac.id/index.php/mea/article/download/836/354/>, pada tanggal 17 Juni 2025, pukul 22.37 WIB.

Ketiga, Memenuhi asas spesialis dan asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Keempat, Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, hal ini diatur dalam Pasal 6, apabila debitor cidera janji (wanprestasi), maka kreditor tidak perlu menempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Selain melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6, eksekusi Hak Tanggungan juga dapat dilakukan dengan cara *parate executiee* sebagaimana diatur dalam Pasal 224HIR/158 RBg bahkan hak tertentu penjualan dapat dilakukan dibawah tangan.¹²⁰

b. Sifat Hak Tanggungan

Selain ciri khas dari Hak Tanggungan, berikut adalah sifat dari Hak Tanggungan, yakni:¹²¹

- 1) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian dari padanya, sehingga pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian objek dari beban Hak Tanggungan. Hak Tanggungan yang

¹²⁰ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2000, hlm.420. dikutip Triamita Rahmawati, *Hak Tanggungan sebagai Jaminan Perlindungan Hukum bagi para Pihak dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah*, Tesis Program Studi Kenotariatan, Program Magister, Fakultas Hukum UII, 2021, hlm. 81.

¹²¹ Ignatius Ridwan, *Hak Tanggungan atas Tanah*, Semarang: Badan Penerbit Undip, 1996, hlm.7

bersangkutan akan membebani seluruh objek untuk sisa utang yang belum dilunasi.

- 2) Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*, sebagai bentuk jaminan pelunasan hutang antara debitor dengan kreditor, Hak Tanggungan menjadi perjanjian *accessoir* dari pada suatu perjanjian yang menimbulkan hukum utang piutang sebagai perjanjian pokok. Kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi, berakhir, dan hapusnya Hak Tanggungan dengan sendirinya ditentukan oleh peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin pelunasannya. Tanpa ada suatu piutang tertentu secara tegas dijamin pelunasannya, maka menurut hukum tidak akan ada tanggungan.

3. Subjek Hak Tanggungan

Setidaknya subjek Hak Tanggungan ada 2 (dua) yakni pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan, berikut penjelasannya:¹²²

- a. Pemberi Hak Tanggungan, menurut Pasal 8 UUHT pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Pihak yang memberikan Hak Tanggungan adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun subjek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat pemberi Hak

¹²² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Cetakan Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 54.

Tanggungannya mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan.¹²³

- b. Penerima Hak Tanggungan, Pasal 9 UUHT mengatur pemegang Hak Tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang,¹²⁴ maka pihak tersebut dapat berupa lembaga keuangan seperti bank atau lembaga keuangan bukan bank. Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah tidak mengandukewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan.

4. Objek Hak Tanggungan

Pasal 4 UUHT menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:¹²⁵

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai atas negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan;
- e. Hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah.

¹²³ Pasal 8 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

¹²⁴ Pasal 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

¹²⁵ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Pembebanan Hak Tanggungan harus tegas dinyatakan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.¹²⁶ Pada prinsipnya, objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan yakni wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelaksanaannya.

5. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Menurut penjelasan umum angka 7 UUHT, proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap, yakni:¹²⁷

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang terjadi saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Sebelum melakukan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, beberapa hal yang harus diketahui mengenai prosedur Lelang Eksekusi Hak Tanggungan., yakni sebagai berikut.¹²⁸

¹²⁶ Khusus hak pakai, dalam kenyataannya tidak semua tanah hak pakai atas tanah negara dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan. Kemudian tanah hak pakai atas tanah negara walaupun terdaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti hak pakai atas nama pemerintah, hak pakai atas nama keagamaan dan sosial, dan hak pakai atas nama perwakilan negara asing. Yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu (khusus) yang bukan merupakan Hak Tanggungan.

¹²⁷ Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

¹²⁸ Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum, dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung, Jakarta, 2008, hlm. 90.

- a. Pasal 1 angka 2 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, memiliki maksud bahwa pelunasan utang atas kebendaan dengan tanah milik antara debitur dan kreditur harus jelas klausula terjadinya SKMHT dan APHT:
 - 1) Pemilihan domisili hukum yang jelas bila terjadi perselisihan hukum;
 - 2) Tidak boleh ada 2 (dua) perbuatan hukum atas SKMHT yaitu dengan maksud Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Kuasa Menjual.
- b. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu.
- c. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan.
- d. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tetapi pelaksanaan lelang tetap melalui fiat Ketua Pengadilan.
- e. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan.
- f. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, dan harus memenuhi persyaratan.
- g. Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap setelah mendapat perintah atau penetapan dari Ketua Pengadilan.
- h. Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan.
- i. Setelah dilakukan pelelangan terhadap tanah yang dibebani Hak Tanggungan dan uang hasil lelang diserahkan kepada kreditur, maka Hak Tanggungan

yang membebani tanah tersebut akan diroya dan tanah tersebut akan diserahkan secara bersih, dan bebas dan semua beban kepada pembeli lelang.

- j. Apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka berlakulah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (1) HIR (upaya paksa/pengosongan objek lelang).

6. Sebab-sebab Eksekusi Hak Tanggungan Syariah

Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditur¹²⁹ yang lahir dari perjanjian memberikan keistimewaan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek Hak Tanggungan secara khusus untuk mengambil pelunasan utangnya jika dikemudian hari pihak debitur tidak melaksanakan prestasinya.

Hak Tanggungan lahir dari suatu perikatan, maka terdapat dua unsur yang lahir dari perikatan tersebut sebagai konsekuensi umum yang lahir secara bersama-sama oleh para pihak yakni kreditur dan debitur. Unsur tersebut adalah *schuld*¹³⁰ dan *haftung*, yaitu kewajiban yang dibebankan kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya atau pembayaran utang yang telah dibuat oleh dirinya tanpa memperhatikan ada atau tidaknya hak pada didi kreditur untuk menuntut suatu pemenuhan pelaksanaan pembayaran suatu kewajiban, prestasi atau utang dari debitur.¹³¹

¹²⁹ Terdapat di Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan kreditur adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu sedangkan dalam Pasal 1 angka 3 UUHT yang dimaksud dengan debitur adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.

¹³⁰ Berasal dari bahasa Jerman yang artinya kewajiban atau tanggung jawab.

¹³¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Cetakan ke 2, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006, hlm. 15.

Melalui penjelasan diatas semakin jelas bahwa salah satu sebab yang dapat mengakibatkan kreditur menggunakan haknya adalah apabila debitur melakukan cidera janji. Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan,¹³² kemudian sebab ingkar janji (wanprestasi) adalah apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada kreditur untuk memberikan sesuatu atau melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, baik yang disebabkan karena kelalaian maupun kesengajaan. Bila tidak ditentukan dalam perjanjian maka debitur dinyatakan lalai setelah diberikan somasi atau surat peringatan untuk membayar sebagaimana maksud dalam Pasal 1238 KUH Perdata.¹³³

Sebelum lebih lanjut menjelaskan mengenai eksekusi Hak Tanggungan, maka perlu di diketahui terlebih dahulu mengenai pengertian eksekusi itu sendiri. Menurut Subekti, eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Objek dari eksekusi adalah salinan putusan atau *grosse* akta. *Grosse* akta dapat dieksekusi apabila memuat titel eksekutorial, sehingga *grosse* akta dapat disamakan kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.¹³⁴

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa. Terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) yaitu sebagai berikut:¹³⁵

¹³² Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

¹³³ Lihat pembahasan tentang wanprestasi dalam Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, *Op. cit.*, hlm. 107-113.

¹³⁴ Putri Widiastriana, Rachmi Sulistyarini, dan Amelia Sri Kusuma Dewi, *Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Sesuai dengan Hukum Positif Indonesia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pacitan Nomor 04/Pdt.G/2010/PN.Pct)*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm. 9

¹³⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1998, hlm. 240.

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 RBg);
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBg. Seseorang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan, akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat meminta kepada hakim agar kepentingan yang diperolehnya dinilai dengan uang.
- c. Eksekusi riil, pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitor oleh putusan hakim secara langsung. Pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Melalui eksekusi riil, pihak yang berhaklah yang dapat menerima prestasi. Prestasi terhutang seperti yang misalnya pembayaran sejumlah utang, melakukan perbuatan tertentu, tidak melakukan perbuatan, maupun menyerahkan benda.
- d. Eksekusi langsung atau dapat disebut juga dengan *parate executie*, dapat dilaksanakan apabila seseorang kreditor menjual barang-barang tertentu milik debitor tanpa mempunyai titel eksekutorial.

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT,¹³⁶ pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yakni:

¹³⁶ Pasal 20

Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang

- a. Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kuasa sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;
- b. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), irah-irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, maka siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata;
- c. Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan

ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Ayat (2)

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Ayat (3)

Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Ayat (4)

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

Ayat (5)

Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tinggi.

7. Hapusnya Hak Tanggungan

Berikut adalah sebab-sebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 UUHT, yaitu:¹³⁷

- a. Hapusnya utang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan;
 - b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
 - c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- #### 8. Kendala dan Solusi Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama

Meskipun mekanisme eksekusi Hak Tanggungan syariah sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun dalam praktik di lapangan banyak ditemui kendala-kendala yang dapat menghambat pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan syariah. Sebab pelaksanaan eksekusi tidak semudah membalikkan telapak tangan, banyak peristiwa-peristiwa di luar dugaan dapat mengganggu proses eksekusi.¹³⁸

Selain itu, eksekusi Hak Tanggungan melalui titel eksekutorial dengan bantuan Pengadilan Agama mengalami peningkatan, meskipun UUHT telah mengkoordinir kreditur untuk mengeksekusi dengan cara menjual dengan

¹³⁷ Triamita Rahmawati, *Hak Tanggungan sebagai Jaminan Perlindungan Hukum bagi para Pihak dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah*, Tesis Program Studi Kenotariatan, Program Magister, Fakultas Hukum UII, 2021, hlm. 92.

¹³⁸ Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Edisi Pertama*, Jakarta: Prenada Media Group, 2019, hlm. 71.

kekuasaan sendiri seperti yang telah diatur dalam Pasal 6 UUHT.¹³⁹ Salah satu penyebabnya adalah banyaknya permasalahan objek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi oleh pihak bank syariah, sehingga memaksa pihak bank syariah mengajukan eksekusi ke Pengadilan Agama. kendala yang terjadi diantaranya adalah pihak kreditur mengalami kesulitan dalam memenuhi piutangnya dari debitur, bisa saja dalam bentuk debitur tidak kooperatif sejak semula mulai macetnya pembiayaan dalam melakukan kewajibannya kepada pihak bank syariah atau nasabah tidak menunjukkan kesungguhannya sama sekali.¹⁴⁰

F. Lelang

1. Pengertian Lelang

Lelang pertama kali diketahui adalah lelang Belanda (*Dutch Auction*) yang merupakan sistem harga menurun di mana pejabat lelang menentukan harga awalnya dan membatasi sejauh apa harga itu menurun sampai ia menemukan penawar dan harga khusus.¹⁴¹ Istilah lelang sendiri berasal dari bahasa Belanda, yaitu *vendu*¹⁴², sedangkan dalam bahasa Inggris menggunakan istilah *auction*.¹⁴³

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian lelang merupakan penjualan di hadapan orang banyak dengan tawaran atas mengatasi, yang dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.¹⁴⁴ Pengertian tersebut memiliki arti bahwa lelang adalah suatu tindakan penjualan

¹³⁹ *Ibid*, hlm. 71.

¹⁴⁰ *Ibid*, hlm. 74.

¹⁴¹ Rahmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 2.

¹⁴² *Ibid*, hlm. 19.

¹⁴³ Salin H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 237.

¹⁴⁴ Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pusat Bahasa, 2008, hlm. 837.

yang dilakukan dihadapan umum di mana barang-barang dijual dengan perantara yakni melalui pejabat lelang.

Kamus *Dictionary of Law Complete Edition* dari M. Marwan dan Jimmy p., mengartikan lelang atau dalam bahasa Belanda disebut *veiling* sebagai berikut:¹⁴⁵ Lelang umum adalah penjualan barang di muka umum yang harus didahului dengan pengumuman lelang dan dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang; setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

Kementerian Keuangan memiliki istilah dari lelang itu sendiri, terdapat dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.¹⁴⁶

2. Hak dan Kewajiban Pemenang Lelang

Pemenang lelang merupakan orang atau badan hukum yang melakukan penawaran tertinggi dalam pelaksanaan lelang. Berdasarkan KMK No. 304/2002, pemenang lelang disebut sebagai pembeli yang melakukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang. Sebelum dilaksanakannya lelang, peserta lelang berhak untuk melihat terlebih dahulu barang yang akan

¹⁴⁵ M. Marwan dan Jimmy P., *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Surabaya: Realiti Publisher, 2009, hlm. 403.

¹⁴⁶ Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

dilelang untuk memastikan data yang sudah ada sesuai dengan dokumen-dokumen lelang. Kemudian setelah menjadi pemenang lelang, peserta lelang yang dalam hal ini berubah statusnya menjadi pembeli memperoleh hak sebagai pemenang lelang, pembeli memperoleh hak sebagai pemenang lelang, yakni diantaranya:¹⁴⁷

- a. Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang dan meminta keterangan atau penjelasan tambahan sebelum pelaksanaan lelang. KPKNL harus menjamin bahwa lelang yang akan dilaksanakan telah memenuhi semua persyaratan mengenai kelengkapan legalitas formal objek lelang berupa kelengkapan dokumen persyaratan lelang oleh pemohon/penjual sesuai dengan jenis lelangnya;
- b. Melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang untuk memastikan penguasaan terhadap barang lelang dan memastikan tidak adanya perbedaan data antara barang yang akan di lelang dengan dokumen lelangnya;
- c. Meminta petikan risalah lelang dalam hal yang bersangkutan menjadi pemenang lelang untuk kepentingan balik nama atau *grosse* risalah lelang sesuai kebutuhan; dan
- d. Mendapatkan barang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumennya apabila ditunjuk sebagai pemenang lelang sebagai bukti kepemilikan terhadap barang lelang.

Selain hak-hak yang dimiliki oleh peserta lelang sebagai pembeli karena telah memenangkan lelang, pembeli juga memiliki kewajiban untuk membayar

¹⁴⁷ F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, dan Isti Indri Liatiani. tt. *Lelang: Teori dan Praktik*, Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Tanpa Tahun, hlm. 24-25.

uang jaminan sebelum pelaksanaan lelang sebagai bentuk penerimaan aktif atas keikutsertaannya menjadi pemenang lelang, uang tersebut nantinya akan diperhitungkan sebagai bagian dari pelunasan barang lelang, akan tetapi apabila peserta bukan pemenang lelang, maka uang jaminan akan dikembalikan utuh selambat-lambatnya 1 (satu) hari setelah diterimanya permintaan pengembalian uang jaminan. Berikut merupakan kewajiban pemenang lelang, yakni sebagai berikut:¹⁴⁸

- a. Menyetor uang jaminan lelang kepada KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II apabila disyaratkan untuk itu;
- b. Hadir dalam pelaksanaan lelang atau kuasanya;
- c. Mengisi surat penawaran di atas materai dengan hurud yang jelas dan tidak ada coretan (dalam hal penawaran lelang secara tertutup atau tertulis);
- d. Membayar pokok lelang, bea lelang, dan uang miskin secara tunai dalam hal menjadi pemenang lelang; dan
- e. Menaati tata tertib pelaksanaan lelang.

3. Pengertian Eksekusi Lelang

Lelang membedakan dasar penyebab barang dijual dan penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dijual, yaitu lelang eksekusi dan lelang noneksekusi.¹⁴⁹ Pengertian lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan itu sesuai

¹⁴⁸ *Ibid.* hlm. 25.

¹⁴⁹ Purnama Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju, 2013, hlm. 56.

dengan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan, lelang noneksekusi dibedakan menjadi lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela.¹⁵⁰

Sistem lelang eksekusi merupakan bagian dari fungsi publik yang merupakan pelaksanaan lelang berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang disamakan dengan putusan pengadilan.¹⁵¹ Berikut adalah beberapa jenis lelang eksekusi, yaitu:¹⁵²

- a. Lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. Lelang eksekusi pengadilan;
- c. Lelang eksekusi pajak;
- d. Lelang eksekusi harta pailit;
- e. Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT;
- f. Lelang eksekusi benda sitaan Pasal 45 KUHAP;
- g. Lelang eksekusi barang rampasan;
- h. Lelang eksekusi jaminan fidusia;
- i. Lelang eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara Bea Cukai;
- j. Lelang barang temuan;
- k. Lelang eksekusi gadai; dan

¹⁵⁰ Rahmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 30.

¹⁵¹ Adwin Tista. "Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia". *Jurnal Al-Adl. Vol. V. No. 10*, Juli-Desember 2013, hlm. 56 diakses melalui laman website <https://ojs.uniska-bjm.ac.id/index.php/aldli/article/view/194> pada tanggal 20 Mei 2025, pukul 13.05 WIB.

¹⁵² *Ibid.* hlm. 56.

1. Lelang eksekusi benda sitaan Pasal 81 ayat (2) UU No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2001.

Berikut beberapa prosedur tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT, yakni:¹⁵³

- a. Pada Pasal 1 butir (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa pelunasan utang atas kebendaan dengan tanah milik antara debitor dan kreditor harus jelas klausula terjadinya SKMHT dan APHT;
 - 1) Pemilihan domisili hukum yang jelas bila terjadi perselisihan hukum; dan
 - 2) Tidak boleh ada 2 (dua) perbuatan hukum atas SKMHT yaitu kuasa membebankan Hak Tanggungan dan kuasa menjual.
 - 3) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu di mana dalam perjanjiannya harus jelas berkaitan dengan klausula terjadinya SKMHT dan APHT;
 - 4) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan;
 - 5) Berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan dapat dilakukan dibawah tangan;

¹⁵³ Putri Widiastriana, dkk. *Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Sesuai dengan Hukum Positif Indonesia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pacitan Nomor 04/Pdt.G/2010/PN.Pct)*. Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm. 8. Diakses melalui laman website <https://media.neliti.com/media/publications/35334-ID-akibat-hukum-pelaksanaan-lelang-eksekusi-hak-tanggungan-yang-tidak-sesuai-dengan.pdf> pada tanggal 20 Mei 2025, pukul 13.13 WIB

- 6) Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, tetapi pelaksanaan lelang melalui fiat Ketua Pengadilan;
- 7) Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan harus memenuhi persyaratan;
- 8) Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap setelah mendapat perintah atau penetapan dari Ketua Pengadilan;
- 9) Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan;
- 10) Setelah dilakukan pelelangan terhadap tanah yang dibebani Hak Tanggungan dan uang hasil lelang diserahkan kepada kreditor, maka Hak Tanggungan yang membebani tanah tersebut akan diserahkan secara bersih dan bebas dari semua beban kepada pembeli lelang; dan
- 11) Apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka berlakulah ketentuan yang terdapat pada Pasal 200 ayat (11) HIR terkait upaya paksa/ pengosongan objek lelang.¹⁵⁴

4. Lelang Hak Tanggungan pada Akad Pembiayaan Murabahah

Pelaksanaan eksekutorial diatur dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Buku II:¹⁵⁵ “sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah

¹⁵⁴ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Jakarta: Yayasan Al-Hikmah, 2000, hlm.188.

¹⁵⁵ Ibrahim Ahmad Harun, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Buku II*, Mahkamah Agung RI, Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama, 2013, hlm. 130.

mempunyai kekuatan hukum tetap dan jika tergugat cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut”. Namun hal tersebut tidak secara otomatis dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat langsung dilaksanakan sesuai dengan eksekusi riil.

Sebelum pelaksanaan lelang diperlukan peletakan sita eksekusi, dikarenakan salah satu ketentuan dalam eksekusi lelang terlebih dahulu ada ketentuan untuk dilaksanakan sita eksekusi. Prosedur yang sudah sesuai ialah pemegang Hak Tanggungan memohon eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama/Mahkamah Syariah yang berwenang. Selanjutnya eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan pada UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Penjelasan Umum Angka 9 menyebutkan bahwa parate eksekusi Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan Pasal 224 HIR/258 Rbg maka eksekusi tersebut tetap memerlukan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat (fiat pengadilan).¹⁵⁶

Berdasarkan pendapat hakim Pengadilan Agama Jakarta, prosedur eksekusi idealnya berperkara terlebih dahulu setelah nasabah diputus telah wanprestasi dan dihukum untuk membayar sejumlah kewajibannya maka dapat dilakukan eksekusi lelang jaminan. Sehingga ketika pihak bank mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Agama dan barulah Pengadilan Agama menindak lanjuti selayaknya eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Prosedur pemberian hak kepada bank syariah untuk mengeksekusi agunan dan jaminan dikuatkan dalam Buku Standar Produk Perbankan Syariah. Bahwa

¹⁵⁶ Penjelasan Umum Angka 9, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

perkara pihak perbankan telah melaksanakan pelelangan Jaminan Hak Tanggungan diluar pengadilan dengan parate eksekusi sebelum permohonan dan perkara wanprestasi masuk ke Pengadilan Agama hal tersebut dikaitkan dengan Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah, Otoritas Jasa Keuangan bahwa tidak diperkenankan melakukan eksekusi agunan dan jaminan sebelum adanya putusan pengadilan yang menyatakan Nasabah lalai dan memberikan hak Bank untuk eksekusi agunan dan jaminan.¹⁵⁷

5. Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang tidak melalui Fiat Ketua Pengadilan Agama

Hak Tanggungan dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, sehingga memiliki ciri khas eksekusi “mudah dan pasti”. Namun pada kenyataannya melalui praktik tidak seperti demikian, beberapa ketentuan UUHT tidak tegas, tidak lengkap, serta tidak memperhatikan konfigurasi peraturan dalam sistem hukum yang berlaku (termasuk tentang banyaknya upaya hukum yang bisa disalahgunakan untuk menanggukkan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan).¹⁵⁸ Sehingga justru memicu ketidakpastian perlunya pembatasan atas suatu hambatan tersebut, diperlukan adanya tambahan ketentuan, terutama yang menegaskan bahwa lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan parate eksekusi dilakukan tanpa fiat pengadilan.

¹⁵⁷ Standar Produk Perbankan Syariah: Murabahah, Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah, OJK, 2016, hlm. 55
Standar Penyelesaian Sengketa, poin 3.21.4 pihak Bank tidak diperkenankan menuliskan klausula dalam kontrak yang membolehkan Bank melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadinya tunggakan ataupun wanprestasi tanpa putusan pengadilan. Poin selanjutnya 3.21.5 pihak Bank tidak diperkenankan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Nasabah lalai dan memberikan hak kepada Bank untuk eksekusi agunan dan jaminan.

¹⁵⁸ Rahmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 119.

Suatu kredit yang telah diikat dengan Hak Tanggungan, maka jika debitur (nasabah) ingkar janji tanah yang dijadikan sebagai agunan dapat dieksekusi secara paksa. Bank tidak perlu berperkara ke pengadilan yang memakan waktu lama, tenaga besar dan biaya mahal. Bank dapat langsung meminta kepada pengadilan agar mengeksekusi barang jaminan untuk selanjutnya dijual lelang.¹⁵⁹

Pengadilan Agama ketika melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan pada dasarnya telah diatur dalam Pasal 224 HIR/258 RBg, ketika menjalankannya tidak dilaksanakan secara suka rela maka pelaksanaannya akan dijalankan atas perintah dan di Bawah Pemimpinan Ketua Pengadilan Agama di wilayah nasabah tinggal.¹⁶⁰

A Hashbi Luthfi, dkk dalam menyatakan bahwa prosedur pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan melalui beberapa tahapan diantaranya sebagai berikut:¹⁶¹

- a. Adanya permohonan dari kreditor kepada Ketua Pengadilan Agama;
- b. Permohonan tersebut dilampiri dengan Sertifikat Hak Tanggungan, perjanjian/akad pembiayaan, foto copy KTP nasabah yang dilampirkan sebagai bukti tempat tinggal untuk pemanggilan;
- c. Ketua Pengadilan Agama mengeluarkan penetapan somasi guna memanggil nasabah, jika nasabah tidak hadir maka dibuatkan berita acara pemberian teguran;

¹⁵⁹ *Ibid*, hlm. 120.

¹⁶⁰ A Hashbi Luthfi, dkk, "Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang dengan Tanpa adanya Putusan Pengadilan, *Jurnal Law Reform*, Vol. 12, No. 2, 2016, hlm. 173. Diakses melalui website <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/lawreform/article/view/15872/11843>, pada tanggal 21 Juni 2025, pukul 19.48 WIB.

¹⁶¹ *Ibid*, hlm. 173.

- d. Bank mengajukan permohonan *aanmaning* serta mengajukan permohonan sita eksekusi atas objek yang dijadikan jaminan kepada Ketua Pengadilan Agama dimana nasabah tinggal;
- e. Bank mengajukan permohonan lelang eksekusi atau penjualan dimuka umum kepada Ketua Pengadilan Agama dengan disertakan perincian hutang debitur terhitung sejak tunggakan sampai diajukan eksekusi;
- f. Ketua Pengadilan mengeluarkan penetapan yang isinya perintah kepada Panitera atau Juru Sita agar dengan perantaraan KPKNL melaksanakan penjualan umum (lelang eksekusi) atas objek Hak Tanggungan. Perintah eksekusi dibuat dalam bentuk penetapan tertulis, melalui penetapan perintah eksekusi lelang tersebut dicantumkan bahwa hasil bersih dari penjualan lelang diserahkan kepada panitera;
- g. Pelaksanaan lelang, meliputi:
 - 1) Permohonan lelang oleh Panitera Pengadilan Agama kepada Kepala KPKNL yang wilayah kerjanya meliputi Hak Tanggungan;
 - 2) Penentuan tanggal pelaksanaan lelang oleh KPKNL;
 - 3) Pengumuman lelang oleh Pengadilan Agama;
 - 4) Adanya uang jaminan dari peserta lelang yang disetorkan ke bendahara KPKNL;
 - 5) Pelaksanaan lelang;
 - 6) Pengesahan pembeli;
 - 7) Pembayaran harga lelang oleh pemenang lelang;
 - 8) Penyerahan dokumen kepemilikan tanah;

- 9) Setelah lelang selesai maka pejabat lelang membuat berita acara lelang yang disebut risalah lelang yang ditandatangani oleh pejabat lelang, penjual, dan pembeli.

Lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan apabila barang yang dilelang tersebut harus sudah dilepaskan dari kekuasaan termohon dalam hal ini nasabah. Hal ini dilaksanakan guna menghindari adanya permasalahan yang mungkin dapat terjadi di kemudian hari dengan pihak ketiga atau pembeli. Selain itu pula upaya untuk melindungi pihak pemenang lelang untuk mendapatkan haknya. Sehingga pihak yang bertindak sebagai penjual lelang adalah Ketua Pengadilan Agama untuk kepentingan dari Bank, maka yang berhak menentukan syarat-syarat lelang adalah Ketua Pengadilan Agama selaku pemohon lelang. Sebelum pelelangan dilaksanakan maka yang harus didahulukan adalah pengumuman sebanyak 2 (dua kali berturut-turut dengan tenggang waktu 15 (lima belas) hari melalui surat kabar. Sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan nasabah masih diberi kesempatan untuk melunasi utang, biaya, dan bunga.¹⁶²

Berdasarkan dari penjelasan prosedur lelang eksekusi Hak Tanggungan, meskipun mempunyai titel eksekutorial dengan memuat irah-irah **Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**, namun menurut perundang-undangan yang berlaku tetap memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Agama, sehingga apabila bank tetap melaksanakan lelang melalui KPKNL, berarti telah melakukan perbuatan melawan hukum.

¹⁶² Penjelasan Pasal 20 ayat (5) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

G. Jaminan dalam Perspektif Hukum Islam

Istilah jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti tanggungan, sehingga dalam hal ini jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan atas segala perikatan dari seseorang.¹⁶³ Menurut pendapat Wahbah al-Zuhayli dalam fiqih mengenai masalah jaminan terdapat dua akad yang menjadi dasar landasan dalam masalah jaminan, yaitu akad *kafalah* dan akad *rahn*.¹⁶⁴

Kafalah dalam wacana fikih berkaitan dengan masalah adanya hubungan hukum seperti hutang piutang antara seseorang dengan pihak lain dan melibatkan pihak ketiga sebagai penjamin.¹⁶⁵ *Kafalah* merupakan kontrak penjamin, yaitu dengan meletakkan tanggung jawab orang yang ditanggung kepada orang yang menanggung.¹⁶⁶ *Kafalah* sendiri dapat dimaknai lain yang mengandung kesanggupan seseorang untuk mengganti atau menanggung kewajiban hutang orang lain apabila orang tersebut tidak dapat memenuhi kewajibannya.¹⁶⁷ Berdasarkan paparan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa *kafalah* merupakan perjanjian hutang piutang yang berhubungan dengan pihak ketiga di mana hutang tersebut menjadi tanggung jawab penjamin. Dasar hukum akad *kafalah* adalah firman Allah SWT, Qur'an Surah Yusuf: 72, yang artinya:

¹⁶³ Prihati Yuniarlin dan Dewi Nurul Musjtari, *Hukum Jaminan dalam Praktik Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Lab. Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2009, hlm.6.

¹⁶⁴ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2012, hlm.78. dikutip dari Latifatul Mawaddah, *Perlindungan Hukum dan Tanggung Jawab Bank Terhadap Pemenang Lelang atas Barang Lelang yang digugat oleh Penjamin*, Yogyakarta: Tesis Studi Ilmu Hukum Program Magister, Fakultas Hukum UII, 2021, hlm 66.

¹⁶⁵ *Ibid*, hlm. 79.

¹⁶⁶ Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah (Regulasi, Implementasi dan Formulasi Kepatuhan terhadap Prinsip-Prinsip Islam)*, Malang: setara Press, 2016, hlm. 58.

¹⁶⁷ Hamdani, *Analisis Implementasi Konsep Kafalah pada Bank Syariah Mandiri Banda Aceh: Studi terhadap Penyelesaian Kontrak Garansi Sektor Konstruksi*, Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam, Vol. 2, No. 1, Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry Banda Aceh, Juni 2013, hlm.9.

Penyeru-penyeru itu berkata: “kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya.”

Selain akad *kafalah* dalam hukum Islam mengenal pula akad *rahn*, dimana dalam hukum positif disebut sebagai dengan barang/agunan. Menurut Bagya Agung dalam bukunya menjelaskan *rahn* merupakan perjanjian penyerahan barang untuk menjadi agunan dari fasilitas pembiayaan yang diberikan.¹⁶⁸ Selain itu, definisi lain menjelaskan bahwa *rahn* adalah memegang suatu barang sbagai pengganti dari hak yang legal sehingga dapat diperoleh barang tersebut.¹⁶⁹ *Rahn* diperbolehkan berdasarkan al-Qur’an dan Sunnah Rasulullah SAW, terdapat dalam Surah Al-Baqarah (2) ayat 282 dan 283 yang mengandung arti sebagai berikut:

(QS Al-Baqarah: 282)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّىٰ فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya, dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya...”

¹⁶⁸ Bagya Agung Prabowo, *Op. Cit*, hlm. 85.

¹⁶⁹ Agus Triyanta, *Op. Cit*, hlm. 61.

(QS Al-Baqarah: 283)

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ

وَأَلِيْقِ اللّٰهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ أُمٌّ قَلْبُهُ وَاللّٰهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya: “jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah secara tidak tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi, jika sebagian kamu mempercayai yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian, dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

Praktik *rahn* menjadi sah dalam hukum Islam apabila memenuhi beberapa

rukun dan syarat sebagai berikut:¹⁷⁰

1. Cakap dalam bertindak, yaitu dikenal sebagai *baligh* dan berakal (*mumayyiz*);
2. *Sighat* (lafal);
3. *Al-marhun bih* (utang), merupakan suatu hak yang wajib dikembalikan kepada orang yang berpiutang dan utang itu boleh dilunasi dengan agunan itu;
4. *Al-marhun* (barang yang dijadikan jaminan, yakni barang jaminan itu boleh dijual dan nilainya seimbang dengan utang yang dimiliki, barang yang dijadikan jaminan bernilai dan dapat dimanfaatkan, barang itu pemilik sah dari orang yang berhutang, barang jaminan itu tidak terkait dengan hak orang lain, barang jaminan itu merupakan harta utuh, tidak bertebaran dalam beberapa tempat, dan barang jaminan boleh diserahkan baik materi maupun manfaatnya).

¹⁷⁰ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press, 2004, hlm.23. dikutip dalam jurnal Rini Fatma Kartika, *Jaminan dalam Pembiayaan Syariah (Kafalah dan Rahn)*, Jurnal Kordinat, Vol. XV, No. 2, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, Oktober 2016, hlm. 231.

Perbedaan antara *kafalah* dan *rahn* ialah *kafalah* dapat diartikan sebagai jaminan perorangan, menjamin atau menanggung suatu utang, sedangkan *rahn* ialah jaminan harta benda atau dapat pula diartikan sebagai menjaminkan suatu barang untuk membayar utang yang tidak lagi dapat dibayarkan dengan uang si berhutang (debitor). Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan yang berarti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan memiliki sifat melekat terhadap benda yang bersangkutan, berbeda dengan jaminan perorangan yang di mana yang menjadi objek jaminan hanya harta kekayaan seseorang yang menjadi penjamin untuk menjaminkan perikatan yang bersangkutan.¹⁷¹

¹⁷¹ *Ibid*, hlm. 242.

BAB III

AKIBAT HUKUM PENETAPAN EKSEKUSI PENGOSONGAN ATAS OBJEK LELANG HAK TANGGUNGAN OLEH PENGADILAN NEGERI ATAS SENGKETA PERBANKAN SYARIAH PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH

A. Kedudukan Hukum Hak Tanggungan yang Perikatan Pokoknya adalah Pembiayaan Murabahah

1. Konsep jaminan kebendaan menurut syariah

Karakteristik utama dari jaminan syariah adalah tidak dikenal adanya bunga jaminan yang merupakan biaya tambahan yang harus dibayar oleh pihak pemberi jaminan kepada pihak penerima jaminan. Hukum Islam mengenal jaminan dengan istilah *ar-rahn* atau lebih sering disebut *rahn*. Secara etimologi, kata *rahn* berarti tetap, kekal dan jaminan. Menurut *syara'*, *rahn* berarti menahan sesuatu dengan cara yang dibenarkan, yang memungkinkan dapat ditarik kembali.¹⁷² Secara muamalah, *rahn* berarti menjadikan suatu benda bernilai sebagai tanggungan utang, dengan adanya benda yang menjadi tanggungan itu seluruh atau sebagian utang yang diterima. Berbeda dengan hak tanggungan yang merupakan jaminan kebendaan yang objeknya khusus untuk benda tidak bergerak, *rahn* merupakan jaminan kebendaan yang berlaku pada seluruh harta baik harta yang berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak.¹⁷³

¹⁷² Sawitri Putri Nursakti, Jaminan Hak Tanggungan pada Produk Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah di Bank Muamalat Indonesia, *DiH: Jurnal Ilmu Hukum Volume 14 Nomor 27*, Februari 2018, hlm. 83. Diakses melalui laman website <https://core.ac.uk/download/pdf/290097027.pdf>, pada tanggal 20 Juli 2025, pukul 11.50 WIB.

¹⁷³ Muhammad dan Solikhun Hadim, *Pegadaian Syariah: Suatu Alternatif Konstruksi Sistem Pegadaian Nasional*, Edisi 1, Jakarta: Salemba Diniyah, 2003, hlm 233.

Secara terminologi, *rahn* didefinisikan oleh beberapa ulama fiqh, diantaranya adalah ulama Malikiyah yang menjelaskan bahwa *rahn* adalah harta yang dijadikan pemilikinya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat. Kemudian ulama Hanafiyah mengemukakan bahwa *rahn* menjadikan suatu barang (materi) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayarnya. Beberapa definisi *rahn* dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur *al-rahn* adalah adanya barang atau benda yang menjadi jaminan; atau adanya perjanjian utang piutang, sehingga esensinya menahan barang milik debitur atau dipinjamkan yang mempunyai nilai ekonomis sebagai jaminan untuk menjamin pelunasan hutang kepada kreditur yang memberikan pinjaman.

Barang milik debitur yang dipinjamkan dengan memiliki nilai ekonomis sebagai jaminan dapat dikatakan adalah suatu harta. Harta yang dijamin pada *rahn* disebut sebagai *al-marhun* (yang diagunkan). Harta jaminan itu harus diserahkan oleh *rahin* kepada *murtahin* pada saat dilangsungkan akad *rahn* tersebut. Harta jaminan yang diagunkan harus harta yang secara syari'i boleh dan sah dijual, berikut syarat-syarat harta yang dapat dijadikan jaminan, yakni:¹⁷⁴

- a. Boleh dijual dan nilainya seimbang dengan utang;
- b. Bernilai dan dapat dimanfaatkan;
- c. Jelas dan tertentu;
- d. Milik sah orang yang berhutang;
- e. Tidak terkait dengan hak orang lain;
- f. Berupa harta yang utuh, tidak bertebaran dalam beberapa tempat; dan

¹⁷⁴ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000, hlm. 73.

g. Boleh diserahkan, baik materinya maupun manfaatnya.

Pada perbankan Islam, *rahn* bis aditerapkan dalam bentuk sebagai prinsip dan sebagai produk sendiri. *Rahn* sebagai prinsip atau produk pelengkap adalah berupa akad tambahan terhadap produk lain seperti pada saat menerima pembiayaan murabahah, salam dan lain sebagainya. Bank menahan barang nasabah sebagai konsekuensi akad tersebut, namun dalam hal ini bank biasanya tidak menahan barang jaminan secara fisik, tetapi hanya surat-suratnya saja. Sedangkan *rahn* sebagai produk sendiri adalah bank menerima jaminan utang atas pembiayaan yang diberikan sebesar harga barang yang dijadikan jaminan utang tersebut yang telah ditetapkan oleh bank.

2. Jaminan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Berdasarkan penjelasan di atas, diketahui bahwa Hak Tanggungan jelas merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan, yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas namun jaminan lahir dari suatu perjanjian pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk

perjanjian. Undang-Undang Hak Tanggungan mengenal beberapa asas, yakni diantaranya:¹⁷⁵

- a. *Droit de preference*: Yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya. (Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat 1);
- b. Tidak dapat dibagi-bagi atau *ondeelbaarheid* (Pasal 2 ayat 1);
- c. Dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat 2), hak atas tanah yang lain berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat 4), dan hak atas tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang telah ada atau akan ada/untuk di kemudian hari (Pasal 4 ayat 4);
- d. Sifat perjanjian adalah tambahan (*accessoir*);
- e. Dapat dijadikan jaminan utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat 1) dan lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat 2);
- f. *Droite de suite*, yaitu selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada (Pasal 7);
- g. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8 dan Pasal 11 ayat 1);
- h. Pelaksanaan eksekusinya mudah dan pasti;
- i. Dapat dibebankan dengan disertai janji tertentu (Pasal 11 ayat 2);
- j. Objek tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki pemegang hak tanggungan jika pemberi hak tanggungan cidera janji.

¹⁷⁵ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2001, hlm. 183

Pada dasarnya, tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan sebagai jaminan utang. Untuk dapat dijadikan sebagai jaminan utang, hak atas tanah harus memenuhi persyaratan, yaitu:¹⁷⁶

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijaminkan akan dijual;
- c. Termasuk hak yang terdaftar menurut perundang-undangan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- d. Memerlukan penunjukan khusus dengan undang-undang.

Secara umum, tahap pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap, yakni tahap pemberian Hak Tanggungan dan tahap penerbitan sertifikat Hak Tanggungan.

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan yang terdiri dari:
 - 1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu,¹⁷⁷ dan
 - 2) Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)¹⁷⁸ melalui PPAT.¹⁷⁹
- b. Pendaftaran Hak Tanggungan yang terdiri dari:
 - 1) Setelah penandatanganan APHT oleh pihak yang bersangkutan, PPAT mengirimnya beserta warkah lain yang diperuntukan Badan Pertanahan

¹⁷⁶ *Ibid*, hlm. 184.

¹⁷⁷ Pasal 10 ayat (1) UUHT.

¹⁷⁸ Unsur yang secara prinsip harus ada pada APHT adalah identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, domisili, penunjukan secara jelas tentang hutang yang dijamin, nilai tanggungan, uraian mengenai objek Hak Tanggungan secara jelas. Selain itu, dapat dicantumkan janji-janji antara lain yang diuraikan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT.

¹⁷⁹ Pasal 10 ayat (2) UUHT.

Nasional (BPN) paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan tersebut. (Pasal 13 ayat (2) UUHT);

- 2) Pendaftaran ditandai dengan pembuatan buku tanah Hak Tanggungan oleh BPN dan mencatatkannya pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah bersangkutan. (Pasal 13 ayat (3) UUHT);
- 3) Buku tanah Hak Tanggungan hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang dibutuhkan secara lengkap. Setelah itu terbitlah sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda adanya Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang selanjutnya diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur). (Pasal 13 ayat (4) UUHT)¹⁸⁰

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara:¹⁸¹

- a. Melalui penjualan di bawah tangan, yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan jika cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah melewati 1 bulan sejak diumumkan dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;
- b. Melalui kekuatan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Eksekusi objek hak tanggungan titeal eksekutorial (irah-irah “Demi Ketuhanan Yang Maha Esa”) eksistensi hak atas tanah dengan cara

¹⁸⁰ Pasal 14 ayat (1), (3), dan (5) Undang-undang Hak Tanggungan.

¹⁸¹ Pasal 20 UUHT.

mengajukan permohonan fiat eksekusi hak tanggungan kepada pengadilan negeri;

- c. Melalui kekuasaan penerima hak tanggungan sendiri (parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan). Eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri (parate eksekusi) dengan cara mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap objek hak tanggungan langsung ke kantor lelang negara.

3. Kedudukan Hak Tanggungan pada Pembiayaan Murabahah

Setiap pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah tidak lepas dari risiko yang timbul. Pada pembiayaan Murabahah, Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan akadnya. Bank boleh meminta jaminan yang bernilai ekonomis dan sesuai dengan jumlah transaksi yang dilakukan sebagai pegangan. Jaminan itu muncul karena jual beli yang dilakukan adalah secara tempo sehingga dirasa perlu untuk menghadirkan jaminan.

Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang oleh bank. Dana yang digunakan oleh bank syariah berasal dari dana masyarakat yang dititipkan pada bank syariah, maka bank syariah dalam memberikan pembiayaan wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank syariah dan kepentingan nasabah yang telah mempercayakan dananya, dan sebagai jaminan atas pembayaran kembali atas setiap kewajiban nasabah debitur berdasarkan fasilitas pembiayaan dan jumlah lain yang harus dibayar oleh nasabah berdasarkan perjanjian, maka bank dapat meminta jaminan pada nasabah berupa agunan.

Fungsi adanya agunan/jaminan adalah untuk mengurangi risiko. Hal ini tercermin dari instrumen analisa 5C, yakni *collateral* (agunan). Mengingat agunan

menjadi salah satu unsur jaminan pemberian pembiayaan yang bersifat ekonomis. Keberadaan agunan sangat penting dalam pembiayaan karena dana yang digunakan oleh bank syariah dalam rangka penyaluran dana adalah nasabah penyimpan dan nasabah investor, sehingga keberadaan agunan digunakan untuk menjamin pelunasan pembiayaan jika terjadi pembiayaan bermasalah. Sehingga eksistensi tanah dalam aspek ekonomi guna menunjang usaha masyarakat maka dalam hak ini tanah dijadikan agunan untuk menjamin atas pemenuhan kewajiban debitur sebagai perlindungan kreditur.

Agunan tanah sebagai benda yang dijamin adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan mengacu pada bentuk jaminan yang diberikan terhadap aset tidak bergerak, seperti tanah maupun bangunan, untuk menjamin pelunasan utang atau pemenuhan kewajiban tertentu. Regulasi tentang Hak Tanggungan mengidentifikasi beberapa jenis ketentuan hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai instrumen jaminan. Sebagai bentuk perlindungan terhadap hak kepemilikan atas tanah, Hak Tanggungan memiliki sejumlah ciri khas yang membedakannya, yakni:

- a. Kedudukan yang bersifat utama, memberikan hak prioritas kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh pelunasan utang jika debitur mengalami kegagalan dalam memenuhi kewajibannya;
- b. Objek yang dijamin oleh Hak Tanggungan mencakup hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan;
- c. Hak Tanggungan bersifat tidak terpecah-pecah, kecuali jika terdapat kesepakatan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menyatakan sebaliknya; dan

- d. Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik setelah dilakukan pendaftaran, yang memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Prosedur penjaminan yang melibatkan Hak Tanggungan tidak sekadar bertujuan untuk menjaga kepentingan kreditur, melainkan menjamin adanya perlindungan seimbang bagi debitur serta pihak ketiga yang mungkin terdampak oleh dinamika hubungan hukum suatu perjanjian. Selain bertujuan sebagai menjaga kepentingan para pihak, agunan yang diberikan debitur sebagai jaminan merupakan bukti adanya kepastian hukum bagi kreditur untuk memenuhi kewajiban kepada kreditur. Tanah merupakan objek ideal yang dipilih sebagai jaminan pembiayaan disebabkan nilai tanah tidak mengalami penyusutan sebagaimana benda bergerak lainnya.

Mekanisme penetapan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui prosesi resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan pembuatan dokumen legal spesifik yang mengacu pada regulasi kementerian terkait. Proses dimulai dengan penandatanganan kesepakatan kredit pokok, kemudian dilanjutkan dengan penyusunan instrumen tambahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dokumen hukum ini disusun dengan memperhatikan persyaratan teknis yang telah ditetapkan dalam regulasi pertanahan nasional, dengan mengacu pada ketentuan hukum yang mengatur mekanisme pemberian jaminan hak atas tanah.

Melalui dokumen Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dapat tercantum komitmen-komitmen yang diutarakan oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 11 ayat (1) menyajikan ketentuan yang bersifat imperatif terkait dengan

perjanjian hak tanggungan, berbeda dengan ayat (2) yang mengatur tentang komitmen bersifat opsional, yang meskipun bisa disesuaikan, harus tetap konsisten dengan ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Seluruh aturan dalam APHT memiliki karakter yang mengikat dan menentukan sahnyanya pemberian Hak Tanggungan tersebut. Apabila APHT disusun tanpa kelengkapan yang memadai, maka perjanjian tersebut akan dinyatakan batal berdasarkan ketentuan hukum.

Bahwasannya konteks pengaturan hukum Hak Tanggungan menekankan pentingnya perlindungan nilai objek jaminan, bank selaku kreditur memiliki strategi untuk menjaga kualitas dan nilai agunan melalui klausul khusus dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, terutama ketika proses eksekusi berlangsung. Upaya sistematis bertujuan untuk melindungi kepentingan bank dengan memastikan objek jaminan tetap bernilai optimal sepanjang proses hukum berlangsung, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

4. Prosedur eksekusi putusan Basyarnas, Hak Tanggungan dan Putusan Pengadilan Melalui Pengadilan Agama
 - a. Putusan Basyarnas

Menurut Pasal 13 ayat (3) PERMA Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah dijelaskan bahwa tata cara pelaksanaan putusan arbitrase sebagaimana dimaksud pada ayat (2) PERMA tersebut mengacu pada UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Berikut prosedur mengenai eksekusi putusan arbitrase (dalam hal ini Basyarnas) diatur di Pasal 59 sampai dengan 64 UU Arbitrase, yakni:

- 1) Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan diucapkan, lembar asli atau salinan otentik putusan arbitrase diserahkan dan didaftarkan oleh arbiter atau kuasanya kepada Panitera PN (atau Panitera PA). (Pasal 59 ayat (1));
- 2) Penyerahan dan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan pencatatan dan penandatanganan pada bagian akhir atau dipinggir putusan oleh Panitera PN atau PA dan arbiter atau kuasanya yang menyerahkan, dan catatan tersebut merupakan akta pendaftaran. (Pasal 59 ayat (2));
- 3) Arbiter atau kuasanya wajib menyerahkan putusan dan lembar asli pengangkatan sebagai arbiter atau salinan otentiknya pada Panitera PN atau PA. (Pasal 59 ayat (3));
- 4) Tidak terpenuhinya ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), berakibat putusan arbitrase tidak dapat dilaksanakan. (Pasal 59 ayat (4));
- 5) Semua biaya yang berhubungan dengan oembiayan akta pendaftaran dibebankan kepada para pihak. (Pasal 59 ayat (5));
- 6) Dalam hal para pihak tidak melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela, putusan dilaksanakan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri atau Agama atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa. (Pasal 61);
- 7) Perintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 diberikan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah permohonan eksekusi didaftarkan kepada Panitera PN atau PA. (Pasal 62 ayat (1));
- 8) Ketua Pengadilan Negeri atau Agama sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sebelum memberikan perintah pelaksanaan, memeriksa terlebih

dahulu apakah putusan arbitrase memenuhi ketentuan Pasal 4¹⁸² dan Pasal 5¹⁸³, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. (Pasal 62 ayat (2));

9) Dalam hal putusan arbitrase tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (2), Ketua Pengadilan Negeri atau Agama menolak permohonan pelaksanaan eksekusi dan terhadap putusan Ketua Pengadilan Negeri atau Agama tersebut tidak terbuka upaya hukum apapun. (Pasal 62 ayat (3));

10) Perintah Ketua Pengadilan Negeri atau Agama ditulis pada lembar asli dan salinan otentik putusan arbitrase yang dikeluarkan. (Pasal 63 ayat (4));¹⁸⁴
dan

11) Putusan arbitrase yang telah dibubuhi perintah Ketua Pengadilan Negeri atau Agama dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan putusan dalam perkara perdata yang putusannya telah mempunyai kekuatan hukum tetap. (Pasal 64).

b. Hak Tanggungan

¹⁸² Ayat (1) Dalam hal para pihak telah menyetujui bahwa sengketa di antara mereka akan diselesaikan melalui arbitrase dan para pihak telah memberikan wewenang, maka arbiter berwenang menentukan dalam putusannya mengenai hak dan kewajiban para pihak jika hal ini tidak diatur dalam perjanjian mereka. Ayat (2) Persetujuan untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dimuat dalam suatu dokumen yang ditandatangani oleh para pihak. Ayat (3) Dalam hal disepakati penyelesaian sengketa melalui arbitrase terjadi dalam bentuk pertukaran surat, maka pengiriman teleks, telegram, faksimili, e-mail atau dalam bentuk sarana komunikasi lainnya, wajib disertai dengan suatu catatan penerimaan oleh para pihak. Lihat Pasal 4 UU No. 30 Th. 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

¹⁸³ 37 Ayat (1) Sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa. (2) Sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian. Lihat Pasal 5 UU No. 30 Th. 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

¹⁸⁴ Alasan tidak diperiksanya alasan dan pertimbangan putusan arbitrase oleh KPN dan KPS adalah agar putusan arbitrase benar-benar mandiri, final dan mengikat, sesuai dengan Pasal 60 UU Nomor 30 Tahun 1999. Terdapat dalam penjelasan Pasal 62 ayat (4) UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Terbitnya sertifikat Hak Tanggungan dari Badan Pertanahan pertanda Hak Tanggungan telah terwujud, berarti pemegang Hak Tanggungan selaku kreditur diutamakan (preferen) dari pada kreditur lainnya (konkuren) atas objek Hak Tanggungan. Sehingga ketika debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) melalui pelelangan umum sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut,¹⁸⁵ timbul masalah tatkala debitur mengajukan perlawanan ke pengadilan? Baik Pengadilan Agama maupun Pengadilan Negeri, tentu sengketa ekonomi syariah diselesaikan di lingkungan peradilan agama, sedangkan sengketa ekonomi konvensional di lingkungan peradilan umum.¹⁸⁶

Sebenarnya, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui tiga cara dengan uraian sebagai berikut:

- 1) Penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan berdasar Pasal 20 ayat (2) UUHT jika diperoleh harga yang lebih tinggi;

¹⁸⁵ Pasal 6 UUHT.

¹⁸⁶ Terkadang masih saja ada yang meyakini choice of forum perihal sengketa Ekonomi Syariah, padahal hal

tersebut sudah final, bahwa perkara sengketa Ekonomi Syariah merupakan kewenangan absolut Peradilan Agama. Sedangkan penjelasan Pasal 55 Ayat (2) UU No. 21 Th. 2008 tentang Perbankan Syariah yang memperbolehkan menyelesaikan sesuai isi akad, tepatnya pada poin D, yaitu di lingkungan Peradilan Umum dinyatakan bertentangan dengan UUD NRI 1945 Pasal 28D ayat (1) yang menyatakan, “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum...”, Sehingga dengan demikian, perkara Ekonomi Syariah harus diselesaikan di lingkungan Peradilan Agama, namun jika sebelumnya ada perjanjian untuk tidak diselesaikan di Pengadilan Agama, maka diselesaikan sesuai isi akad, diantaranya melalui musyawarah; mediasi perbankan; Basyarnas atau lembaga arbitrase lain. Lihat Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012.

- 2) *Parate executie* melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan menggunakan hasil penjualan untuk pelunasan hutang;
- 3) Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri yang berdasarkan pada Pasal 224 HIR/258 R.Bg. jo Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT dalam pelaksanaannya.¹⁸⁷ Selain itu perlu diingat, jika mengacu kepada uraian di atas, maka tentu eksekusi yang digunakan di pengadilan bukanlah eksekusi riil, melainkan eksekusi pembayaran uang.

Setelah diketahui secara final bahwa penyelesaian perkara ekonomi syariah merupakan kewenangan Pengadilan Agama dengan mengacu kepada Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, tentu secara otomatis perihal eksekusi yang menyangkut lembaga syariah menjadi kewenangan Pengadilan Agama. Jadi dengan demikian kreditur mengajukan permohonan eksekusi terlebih dahulu kepada Pengadilan Agama dan selanjutnya Pengadilan Agama akan menindaklanjuti selayaknya eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

c. Putusan Pengadilan melalui Pengadilan Agama

Prosedur eksekusi putusan Pengadilan Agama secara berurutan sebagai berikut:

- 1) Pemohon mengajukan permohonan eksekusi jika termohon tidak melaksanakan isi putusan;

¹⁸⁷ Christine Widyawati, “Perbandingan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri dengan *Parate executie* Hak Tanggungan Melalui Kantor Kekayaan Negara dan Lelang di Surakarta”, *Jurnal Repertorium, Volume III, Nomor 2*, Juli-Desember 2016, hlm 60.

- 2) Ketua Pengadilan Agama menerbitkan penetapan *aanmaning* (teguran), yang memuat perintah kepada jurusita agar memanggil termohon eksekusi untuk hadir pada sidang *aanmaning*;
- 3) Panggilan jurusita atau jurusita pengganti terhadap termohon eksekusi;
- 4) Pelaksanaan sidang *aanmaning* melalui sidang insidentil yang dihadiri ketua, panitera dan termohon eksekusi;¹⁸⁸
- 5) Penetapan perintah eksekusi oleh Ketua Pengadilan Agama, jika ada laporan bahwa dalam tempo 8 (delapan) hari putusan terdapat tidak dilaksanakan oleh termohon eksekusi

Sehingga jika eksekusi putusan Basyarnas dan Hak Tanggungan sama seperti eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka ketika putusan Basyarnas yang telah memuat perintah pelaksanaan putusan dari Ketua Pengadilan Agama tidak dilaksanakan secara sukarela, begitu pula pada Hak Tanggungan, maka langkah yang dapat dilakukan pihak adalah mengajukan permohonan eksekusi sebagaimana permohonan eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

¹⁸⁸ Pada sidang *aanmaning* hendaknya permohonan eksekusi dipanggil, hakim memperingatkan agar melaksanakan isi putusan dalam tempo 8 (delapan) hari, panitera membuat berita acara sidang *aanmaning* yang ditandatangani oleh ketua dan panitera, lihat Tim Peneliti Revisi Buku II, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Buku II*, Jakarta: Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama, hlm.121.

B. Akibat Hukum Penetapan Eksekusi lelang Hak Tanggungan oleh Pengadilan Negeri atas Sengketa Perbankan Syariah pada Penetapan Nomor 12/Pdt.Eks/2016/PN.Gtlo

Pada prinsipnya untuk penyelesaian pembiayaan murabahan yang bermasalah ada dua strategi yang dapat ditempuh, yakni:¹⁸⁹ Penyelamatan pembiayaan bermasalah melalui perundingan kembali antara nasabah dan bank dengan memberikan keringanan syarat-syarat pengembalian hutang sehingga diharapkan debitur dapat menyelesaikan hutangnya kembali. Solusi yang diberikan oleh pihak bank berupa restrukturisasi pembiayaan terhadap debitur yang kooperatif dan memiliki prospek usaha yang memungkinkan. Otoritas Jasa Keuangan memberikan petunjuk terkait dengan tata cara dan pedoman penyelamatan pembiayaan melalui restrukturisasi pembiayaan bermasalah dalam POJK No. 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Restrukturisasi terhadap pembiayaan bermasalah dilakukan dengan cara, yakni:¹⁹⁰

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya;
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain: (a) perubahan jadwal pembayaran, (b) perubahan jumlah angsuran, (c) perubahan jangka waktu, dan (d) pemberian potongan;

¹⁸⁹ Sutarno, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank, Bandung: Alfabeta, 2003, hlm. 267-279.

¹⁹⁰ Pasal 55 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, hlm. 89.

3. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat pembiayaan yang menyangkut penambahan dana fasilitas pembiayaan bank dan/atau, konversi akad pembiayaan, dan/atau konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara.

Tata cara restrukturisasi pembiayaan dilakukan dengan mengacu pada lampiran II SE OJK No. 8/SEOJK.03/2015 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah menyatakan Penerapan prinsip syariah dalam restrukturisasi pembiayaan antara lain:¹⁹¹

1. Bank dapat mengenakan ganti rugi (*ta'awidh*) kepada nasabah yang lalai atau melanggar perjanjian sehingga menimbulkan kerugian pada bank;
2. Ganti rugi ditetapkan sebesar biaya riil yang dikeluarkan bank dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan oleh nasabah dan bukan potensi kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss/ al-furshah al-dha-i'ah*);
3. Pentapan ganti rugi dan cara perhitungan harus dituangkan dalam addendum akad pembiayaan; dan
4. Restrukturisasi pembiayaan yang dilakukan dengan mengacu kepada fatwa yang berlaku.

Berdasarkan putusan diketahui pihak Tergugat I setelah akad pembiayaan murabahah tersebut berlangsung, beberapa waktu kemudian diketahui Penggugat mengalami kesulitan pembayaran yang diakibatkan gagal usaha. Penggugat kemudian mendapatkan somasi (Surat Peringatan) dari Tergugat I sebanyak 3 kali, yakni Surat Peringatan I Nomor 003/SP.1-30306/09/2013 tanggal 26 september 2013; Surat

¹⁹¹ Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/SEOJK.03/2015 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, hlm. 15.

Peringatan ke II Nomor 002/SP.II-30306/09/2013 tanggal 2 Oktober 2013; dan Surat Peringatan III Nomor 003/SP.III-30306 tanggal 2 Oktober 2013.¹⁹²

Tanggapan dari Tergugat I bahwa pihaknya tidak memberikan penanganan penyelamatan pembiayaan bermasalah oleh Penggugat dibuktikan dari tidak adanya tanggapan dari Penggugat untuk beriktikad baik untuk kooperatif menyelamatkan pembiayaan yang bermasalah. Pihak Tergugat I mendalilkan bahwa pihak Penggugat telah lalai dan mengakibatkan cedera janji, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 8 ayat (1) tentang Cidera Janji pada Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 17 yang menyatakan:¹⁹³

“kelalaian Nasabah untuk melaksanakan kewajiban menurut akad ini untuk membayar angsuran Piutang Murabahah tersebut tepat pada waktunya, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Nasabah melalaikan kewajibannya, dengan tidak diperlukan pernyataan terlebih dahulu bahwa ia tidak memenuhi kewajibannya tersebut tepat pada waktunya. Untuk hal ini Bank dan Nasabah sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1238 KUHPerdara]”

Kemudian Pasal 9 ayat (2) tentang akibat dari peristiwa Cidera Janji pada Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 17, yang menyatakan:

“Jika Ayat 1 (satu) pasal ini tidak dilaksanakan dan dipenuhi oleh Nasabah, maka Bank tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Nasabah, akan menjual barang agunan di depan umum ataupun dengan cara mengambil tindakan apapun yang dianggap perlu, yang sesuai dengan prinsip syariah.”

Berdasarkan pada pasal-pasal akad pembiayaan tersebut Tergugat I tergerak untuk mendaftarkan objek jaminan akad Pembiayaan Murabahah Nomor 17 ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL/Tergugat II) melalui Surat

¹⁹² Putusan Nomor 0293/Pdt.G/2017/PA.Gtlo, hlm. 36, pertimbangan Hakim menjawab telah terjadinya akad pembiayaan murabahah antara Andi Jahja (nasabah/Penggugat) dengan Bank Mega Syariah Gorontalo (Tergugat I).

¹⁹³ Putusan Nomor 0293/Pdt.G/2017/PA.Gtlo.

Permohonan Lelang Ulang melalui Internet Nomor 001/Lelang-Gtlo/06/2016. Permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah memenuhi persyaratan, kemudian Tergugat II menindak lanjuti dengan menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan pada jum'at 12 Agustus 2016 melalui Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-513/WKN.16/KNL.02/2016 tanggal 17 Juni 2016.

Persoalan eksekusi penting untuk dikaji mengingat ekonomi syariah yang menarik dan semakin berkembang sehingga potensi sengektanya pun makin besar. Ditemukan bahwa sudah ada sejumlah permohonan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan akad syariah. Pada prinsipnya jika para pihak sudah sepakat menggunakan akad atau perjanjian syariah, maka eksekusinya juga menggunakan prinsip syariah.¹⁹⁴

Merujuk pada Pasal 49 UU Nomor 3 Tahun 2006, kewenangan atau kompetensi eksekusi Hak Tanggungan yang berbasis akad syariah adalah wewenang absolut peradilan agama. Kuncinya karena perjanjian yang dijalankan berbasis syariah. Putusan MK No. 93/PUU-X/2012 yang membatalkan penjelasan Pasal 55 ayat (2) UU Perbankan Syariah dan ketegasan Mahkamah Agung melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2016¹⁹⁵ yang menyebutkan secara eksplisit bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan Pengadilan Agama, sedangkan lainnya menjadi kewenangan Pengadilan Negeri.¹⁹⁶

¹⁹⁴ Dikutip dari berita website Hukumonline.com, “Wewenang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Syariah”, dikutip melalui laman website <https://www.hukumonline.com/berita/a/wewenang-eksekusi-jaminan-hak-tanggung-an-syariah-lt579480d683d4a/>, pada tanggal 17 Juni 2025, pukul 21.09 WIB.

¹⁹⁵ SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan. Huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata Angka 8 dan Huruf C Rumusan Hukum Kamar Agama Angka 2 menyebutkan bahwa, “Pelaksabaaab eksekusi Hak Tanggungan dan fiducia yang akadnya berdasarkan prinsip syariah merupakan kewenangan peradilan agama, sedangkan yang selainnya merupakan kewenangan peradilan umum”.

¹⁹⁶ Adi Surya Wijaya, “Eksekusi Hak Tanggungan Akad Syariah, Kewenangan PN atau PA?”, dikutip melalui laman website <https://www.ilslawfirm.co.id/eksekusi-hak-tanggung-an-akad-syariah-wewenang-pn-atau-pa/#:~:text=termasuk%20lembaga%20peradilan,-.Ketegasan%20Mahkamah%20Aagung%20melalui%20SEMA%20No.%204%20Tahun%202016,selainnya%20>

Meskipun demikian, mekanisme dari permohonan eksekusi Hak Tanggungan itu masih menggunakan hukum acara yang berlaku di peradilan umum.¹⁹⁷

Argumentasi penggunaan hukum acara yang berlaku di peradilan umum yang *pertama*, berdasarkan Pasal 54 UU Peradilan Agama yang dengan tegas menyatakan bahwa hukum acara yang berlaku di peradilan umum dipakai di lingkungan peradilan yang kecuali secara khusus telah diatur dalam UU Peradilan Agama. *Kedua*, sebagian besar payung hukum eksekusi Hak Tanggungan memang masih berpatokan pada hukum yang dipakai di peradilan umum. Misalnya UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.¹⁹⁸

[menjadi%20kewenangan%20Pengadilan%20Negeri.%E2%80%9D](#), pada tanggal 17 Juni 2025, pukul 21.24 WIB.

¹⁹⁷ Hukumonline, “Wewenang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Syariah”. Dikutip dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/wewenang-eksekusi-jaminan-hak-tanggungan-syariah-lt579480d683d4a/>, tanggal 17 Juni 2025, pukul 21.09 WIB.

¹⁹⁸ *Ibid.* <https://www.hukumonline.com/berita/a/wewenang-eksekusi-jaminan-hak-tanggungan-syariah-lt579480d683d4a/>, tanggal 17 Juni 2025, pukul 21.13 WIB.

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan hukum Hak Tanggungan yang perikatan pokoknya adalah pembiayaan murabahah sesuatu yang sah, mengikat dan diakui oleh hukum yang berlaku (hukum positif), meskipun perjanjian pokoknya berasal dari sistem hukum ekonomi syariah. Hal ini disebabkan karena Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Melekat Diatasnya, yang jenis perikatan pokoknya digunakan untuk utang piutang. Meskipun dalam praktiknya juga digunakan dalam pembiayaan murabahah tunduk pada prinsip syariah, dikarenakan belum adanya aturan yang mengatur secara spesifik berkaitan dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan digunakan sebagai alat yang menjamin atas kewajiban nasabah dalam suatu pembiayaan dan melindungi kepentingan bank dengan memastikan objek jaminan tetap bernilai optimal sepanjang proses hukum berlangsung, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. Akibat hukum penetapan eksekusi lelang Hak Tanggungan oleh Pengadilan Negeri atas sengketa perbankan syariah pada Putusan Nomor 12/Pdt.Eks/2016/PN. Gtlo dinilai tidak sah dan batal demi hukum. hal ini mengacu pada ketentuan Pasal 49 Undang- Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, ketentuan Pasal 55 Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan syariah dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2016

sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan bahwa Pengadilan Agama berwenang melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan yang berdasarkan prinsip syariah.

B. Saran

1. Semestinya kedudukan hukum Hak Tanggungan yang perikatan pokoknya adalah pembiayaan murabahah dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihaknya, adanya aturan dan produk turunan yang jelas semestinya bisa memberikan perlindungan hukum secara maksimal apabila terjadi sengketa.
2. Seharusnya penetapan eksekusi lelang ke Pengadilan Negeri oleh pemenang lelang menjadi refleksi dalam sinkronisasi baik lembaga lelang maupun lembaga peradilan untuk memperjelas keterkaitan kompetensi dengan melihat dari objek perikatan pokoknya, sehingga meminimalisir terjadinya kekeliruan yang dapat menyebabkan tidak adanya kepastian hukum diantara para pihak.

Daftar Pustaka

Buku

- Achmad Ali. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Undang-undang (Legisprudence) Volume 1 Pemahaman Awal*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Achmad Ali. *Tujuan dan Fungsi Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2001.
- Abdul Aziz Dahlan. *Ensiklopedia Hukum Islam*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Houeve, 2000.
- Abdul Ghful Anshori. *Peradilan Agama di Indonesia Pasca Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 (Sejarah, Kedudukan, dan Kewenangan)*. Yogyakarta: UII Press, 2007.
- Abdul Kadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- Adiwarman A. Karim. *Bank Islam: Analisis Fikih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan*, Cetakan Kedua. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Agus Pandoman, Andika Maulana, dan Satrio Abdillah. *Prinsip-prinsip Pembiayaan yang Adil (Sistem Hukum Perbankan Syariah)*, Edisi 1. Yogyakarta: Sunrise, 2017.
- Amran Suadi. *Eksekusi Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Edisi Pertama. Jakarta: Prenada Media Group, 2019.
- Amran Suadi. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Penemuan dan Kaidah Hukum*, Cetakan ke-1. Jakarta: Prenada Media Group, 2018.
- Anton Suyatno. *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Kencana, 2018.

- Bagya Agung Prabowo. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2012.
- Budi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2000.
- Burhan Sibadariba. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*. Jakarta: Papas Sinar Sinanti, 2019.
- Dadan Muttaqien dan Fakhrudin Cikman. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Kreasi Total Media, 2008.
- H. L. A. Hart. *The Concept of Law*. Oxford: Oxford University Press, 1961.
- H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Hasbi Hasan. *Kompetensi Peradilan Agama dalam Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah*. Depok: Gramata Publishing, 2010.
- Herowati Poesoko. *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Cetakan kedua. Yogyakarta: LaksBang Pressindo, 2008.
- I.P.H Ranuhandoko. *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, cetakan III. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Ibrahim Ahmad Harun. *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Buku II*. Jakarta: Mahkamah Agung RI, Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama, 2013.
- Ignatius Ridwan. *Hak Tanggungan atas Tanah*. Semarang: Badan Penerbit Undip, 1996.
- Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Publishing, 2006.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*, Cetakan ke-2. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.

- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi ke-6 Cetak Keenam. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Kasmi. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Edisi Revisi, Rajawali, 2010.
- M. Marwan dan Jimmy P. *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*. Surabaya: Realiti Publisher, 2009./
- M. Syamsudin. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Muhammad dan Solikhun Hadim. *Pegadaian Syariah: Suatu Alternatif Konstruksi Sistem Pegadaian Nasional*, Edisi 1. Jakarta: Salemba Diniyah, 2003.
- Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Mujahidin Ahmad. *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Nur Basuki Winarno. *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008.
- Oeripan Notohamidjojo. *Makna Negara Hukum*. Jakarta: BPK, 1970.
- Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987.
- Poerwadarminta W. J. S. *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*. Jakarta: Balai Pustaka, 2006.
- Purnama Sianturi. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju, 2013.
- R. Soeroso. *Praktik Hukum Acara Perdata Tata Cara dan Proses Persidangan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

- Rahmadi Usman. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Satjipto Rahardjo. *Permasalahan Hukum di Indonesia*. Bandung: Alumni, 1983.
- Satjipto Rahardjo. *Sosiologi Hukum, Perkembangan Metode dan Pilihan Masalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2002.
- Soebekti dan R. Tjitrosoedibio. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradya Paramita, 1990.
- Soerjono Soekanto. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Bandung: Binacipta, 1983.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2012.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Sofyan Hasan. *Hukum Islam*. Jakarta: Literata Lintas Media.
- Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 1998.
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Bandung: Alfabeta, 2003.
- Tim Penyusun. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa, 2008.
- Titik Triwulan Tutik. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2001.
- Zainal Asikin. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group, 2015.
- Zainal Asikin. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, 2012.

Jurnal

- Adwin Tista. "Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia". *Jurnal Al-Adl*, Vol. V, No. 10, Juli-Desember 2013.
- Ahmad Baihaki dan M. Rizan Budi Prasetya, "Kewenangan Absolut Pengadilan Agama dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012", *Jurnal Krtha Bhayangkara Volume 15, Nomor 2*, Desember 2021.

- A Hashbi Luthfi, dkk. “Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang dengan Tanpa adanya Putusan Pengadilan”. *Jurnal Law Reform*, Vol. 12, No. 2, 2016.
- Arum Fitriana Rohmah. “Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah di Bank Syariah”. *Widya Pranata Hukum Jurnal*, Vol. 1, No. 2, 2018.
- Bagya Agung Prabowo and Nurjihad. “The Legal Interpretation of the State of Musytari’s Force Majeure on the Murabahah: Financing Contract Post Presidential Decree No. 12 of 2020”. *International Journal of Law and Politics Studies*, Vol. 5, No. 1, January 2023,
- Christine Widyawati. “Perbandingan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pengadilan Negeri dengan Parate Executie Hak Tanggungan Melalui Kantor Kekayaan Negara dan Lelang di Surakarta”. *Jurnal Repertorium*, Volume III, Nomor 2, Juli-Desember 2016.
- Colin S. Diver. “Regulatory Precision”. Dalam *Making Regulatory Policy*, 200, (K. Hawkins & J. Thomas, eds., 1989).
- Colin S. Diver. “The Optimal Precision of Administrative Rules”. *Yale Law Journal*, 93, 1984.
- Fadly Andrianto. “Kepastian Hukum dalam Politik Hukum di Indonesia”. *Administrative Law and Governance Journal*, Vol. 3, No. 1, Maret 2020.
- Hamdani. “Analisis Implementasi Konsep Kafalah pada Bank Syariah Mandiri Banda Aceh: Studi terhadap Penyelesaian Kontrak Garansi Sektor Konstruksi”. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*, Vol. 2, No. 1, Juni 2013.
- Indah Maya Sari, Yudha Cahya Kumala, dan Marni Emmy Mustafa. “Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Terkait Gugatan Ahli Waris Pemilik Objek Hak Tanggungan”. *Case Law: Journal of Law*, Vol. 6, Nomor 1, Januari 2025.
- Juli Asril. “Beberapa Permasalahan terkait Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah”. *JIMEA: Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen, Ekonomi, dan Akuntansi)*, Vol. 4, Nomor 2, 2020.

- Miftakhul Huda. "Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah di Indonesia". *Jurnal El-Faqih*, Vol. 3, No. 2, Oktober 2017.
- Moh. Sutoro. "Kompetensi Pengadilan Agama dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah berdasarkan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 di hubungkan dengan Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012". *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Vol. 3, No. 1, Juli 2016.
- Naili Ivada dkk. "Kompetensi Absolut Peradilan Agama dalam Mengadili Perkara yang di Dalamnya Terdapat Sengketa Hak Milik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 546/K/Ag/2018)". *Program Studi Ilmu Hukum, Program Pasca Sarjana Universitas Pamulang*.
- Prihati Yuniarlin dan Dewi Nurul Musjtari. "Hukum Jaminan dalam Praktik Perbankan Syariah". *Yogyakarta: Lab. Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta*, 2009.
- Putri Widiastriana, Rachmi Sulistyarini, dan Amelia Sri Kusuma Dewi. "Akibat Hukum Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Sesuai dengan Hukum Positif Indonesia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pacitan Nomor 04/Pdt.G/2010/PN.Pct)". *Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.
- Rahmidah Erliyani. "Eksistensi dan Kewenangan Peradilan Agama dalam Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah dalam Konfigurasi Politik Hukum Indonesia". *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 1, No. 2, Mei 2012.
- Rini Fatma Kartika. "Jaminan dalam Pembiayaan Syariah (Kafalah dan Rahn)". *Jurnal Kordinat*, Vol. XV, No. 2, Oktober 2016.

Sawitri Putri Nursakti. “Jaminan Hak Tanggungan pada Produk Pembiayaan Murabahah dan Musyarakah di Bank Muamalat Indonesia”. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum, Volume 14, Nomor 27*, Februari 2018.

Socha Tcefortin Indera Sakti, dan Ambar Budhisulistiyawati. “Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di bawah Tangan”. *Jurnal Prival Law, Volume VIII, Nomor 1*, Januari-Juni 2020, hlm. 145. Diakses melalui <https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/view/40388> pada tanggal 12 Juni 2025, pukul 13.59 WIB.

William L. Weigand. “Morrison v. Olson: Renewed Acceptance for a Funcional Approach to Separation of Powers”. *Hastings Constitutional Law Quarterly, 16*, 1988.

Website

<https://www.ilslawfirm.co.id/eksekusi-hak-tanggung-an-akad-syariah-wewenang-pn-atau-pa/>

<https://core.ac.uk/download/pdf/290097027.pdf>

<https://ejurnal.ubharajaya.ac.id/index.php/KRTHA/article/view/1122>

<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/lawreform/article/view/15872/11843>

<https://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/22152/12.%20NASKAH%20PUBLIKASI.pdf>

<https://jurnal.hukumonline.com/a/5cb49d4301fb73000e1c76c5/analisis-tentang-sistem-peradilan-agama-di-indonesia/>.

<https://www.hukumonline.com/berita/a/wewenang-eksekusi-jaminan-hak-tanggung-an-syariah-lt579480d683d4a/>.

<https://kbbi.web.id/eksekusi>.

<https://jurnal.uns.ac.id/privatlaw/article/view/40388>.

<https://www.ojk.go.id/en/berita-dan-kegiatan/publikasi/Document/Pages/OJK-Launches-Book-om-Standards-of-Murabahah/BukuStandarProdukMurabahah.pdf>.

<https://ojs.uniska-bjm.ac.id/index.php/aldli/article/view/194>.

<https://ojs.unigal.ac.id/index.php/caselaw/article/download/4780/2941/16012>.

<https://journal.stiemb.ac.id/index.php/mea/article/download/836/354/>.

<https://openjournal.unpam.ac.id/index.php/SKD/article/view/117/81>.

<https://media.neliti.com/media/publications/35334-ID-akibat-hukum-pelaksanaan-lelang-eksekusi-hak-tanggung-an-yang-tidak-sesuai-dengan.pdf>.

<https://pn-jakartapusat.go.id/tentang-pengadilan/tugas-pokok-dan-fungsi/64>.

<https://pa-cimahi.go.id/tentang-pengaduan/kekuasaan-dan-ruang-lingkup-pengadilan-agama>.

<https://tirto.id/perbedaan-kompetensi-absolut-dan-relatif-lembaga-peradilan-gyN2>.

Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012

Putusan Nomor 456/Pdt.G/2018/PA.Gtlo.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7

Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Bank Syariah.

UUD NKRI 1945.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Perdirjen KN Nomor 05/KN/2017.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 8/SEOJK.03/2015 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor: KMA/.032/SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Tugas dan Administrasi Pengadilan yang kemudian disempurnakan dengan Keputusan Ketuan Mahkamah Agung RI Nomor:012/KMA/SK/II/2007 tentang Pembentukan Tim Penyempurnaan Buku I, Buku II, Buku III dan Buku IV

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.