

**KEPASTIAN HUKUM PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
DALAM AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA BANK
MUAMALAT**

**(Studi Kasus Putusan Ekonomi Syariah No. 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan
Putusan No. 83/Pdt.G/2020/PTA.JK)**

TESIS



Oleh:

**Nama Mahasiswa : Robby Aulia Hidayat
NIM : 23912034
BKU : Hukum Bisnis**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

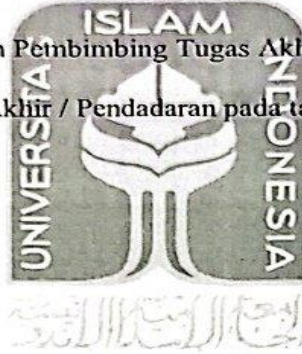
2026

HALAMAN JUDUL

**KEPASTIAN HUKUM PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM AKAD
MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA BANK MUAMALAT**

**(Studi Kasus Putusan Ekonomi Syariah No. 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan Putusan No.
83/Pdt.G/2020/PTA.JK)**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan kedepan TIM
Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran pada tanggal 23 Desember 2025



Yogyakarta, 15 Juli 2025

Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Bagya Agung Prabowo', is written over the printed name.

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

HALAMAN PERSETUJUAN

KEPASTIAN HUKUM PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
DALAM AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA BANK
SYARIAH

(Studi Kasus Perkara Ekonomi Syariah di Wilayah Pengadilan Agama
Jakarta)

TESIS



ACC
[Signature]
dapat
diujikan
23/12 2020

Oleh:

Nama Mahasiswa : Robby Aulia Hidayat
NIM : 23912034
BKU : Hukum Bisnis

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2025

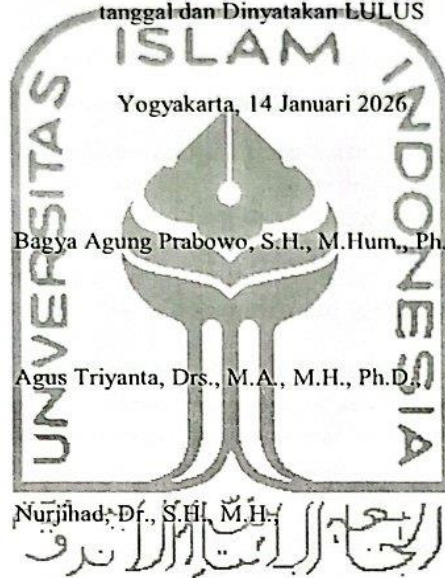
HALAMAN PENGESAHAN



KEPASTIAN HUKUM PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA BANK MUAMALAT

(Studi Kasus Putusan Ekonomi Syariah No. 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan Putusan No.
83/Pdt.G/2020/PTA.JK)

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



Tim Penguji

1. Ketua

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

2. Penguji 1

Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D.

3. Penguji 2

Nurjihad, Df., S.H., M.H.

Tanda Tangan

Mengetahui

Ketua Program Studi Hukum Program Magister
Fakultas Hukum



Universitas Islam Indonesia

YOGYAKARTA

Prof. Dr. Setriani, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama: Robby Aulia Hidayat

NIM: 23912034

Adalah benar mahasiswa Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Penulisan Tugas Akhir/Tesis dengan judul **KEPASTIAN HUKUM PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA BANK MUAMALAT**. Tugas akhir/Tesis ini diajukan kepada kepada Tim Penguji dalam ujian tesis yang diselenggarakan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

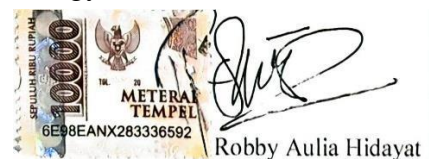
Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri kecuali bagian-bagian tertentu yang telah diberikan keterangan pengutipan, hasil penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin karya ini adalah benar-benar asli (orisinil) bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “penjiplakan karya ilmiah (plagiat);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Program Pasjasarjana Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya 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, 20 Desember 2025



Robby Aulia Hidayat

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran ALLAH SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya berupa kekuatan lahir dan batin, Shalawat beserta salam juga senantiasa disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga, sahabat dan umatnya hingga akhir zaman. Atas izin Allah SWT, sehingga tesis yang berjudul **“KEPASTIAN HUKUM PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA BANK MUAMALAT”** Dapat penulis selesaikan. Tesis ini disusun guna sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Karya ini disusun sebagai upaya untuk memperkaya pengembangan ilmu hukum bisnis, khususnya yang berkaitan dengan isu Kepastian Hukum Parate Eksekusi Hak Tanggungan pada akad pembiayaan syariah. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki keterbatasan dan belum sepenuhnya sempurna. Meskipun demikian, dengan doa, semangat, dan harapan, penulis berharap tesis ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca. Untuk itu, terimakasih dan penghargaan serta rasa hormat kepada semua pihak yang telah membantu penulisan menyelesaikan tesis ini, utamanya kepada:

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Prof. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Ibu Prof. Dr. Sefriani, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D. selaku dosen pembimbing tesis penulis, yang telah meluangkan waktu dan pemikirannya untuk memberikan arahan serta bimbingan yang membangun dalam penyelesaian tesis ini, sekaligus menjadi sumber inspirasi bagi penulis untuk terus memperdalam kajian ilmu hukum, khususnya di bidang hukum bisnis.
5. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. dan Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D selaku dosen penguji, yang telah meluangkan waktu dan memberikan kesempatan untuk menguji serta menelaah hasil penelitian penulis, sekaligus menyampaikan masukan, kritik, dan saran yang berharga guna penyempurnaan tesis ini.
6. Seluruh dosen Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan ilmu pengetahuan, wawasan akademik, serta teladan yang sangat berharga kepada penulis selama menempuh pendidikan.
7. Seluruh Staf Akademik Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
8. Bapak Drs. U. Wanuddin, S.H, M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Agama Jakarta, selaku narasumber dalam penelitian penulis.
9. Kedua orangtua penulis, Bapak Dr.Drs. H. Dalih Effendy, S.H. MESy. dan Ibu Neneng Heliawati, yang selalu memberi doa, dukungan moral dan materill kepada penulis, berkat keikhlasan dan ridho keduanya, penulis meyakini bahwa setiap langkah dan ikhtiar dalam penyelesaian tesis ini dimudahkan oleh Allah SWT, sebagaimana doa orang tua merupakan wasilah keberkahan dan keberhasilan bagi anaknya.

10. Saudara-saudari Penulis, Raffy Fachrul razi dan Raisa Niza Maharani yang selalu memberikan doa dan dukungan kepada penulis.
11. Kawan-kawan seperjuangan penulis, Naufal Murtadho, Moh. Annand Saputra, Danu, Taufik dan Agun.
12. Teman-teman penulis Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia angkatan 51 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang sudah memberikan dukungan kepada penulis dan waktu kebersamaan selama kuliah.

dalam penyusunan karya ini, penulis menyadari bahwa masih terdapat keterbatasan serta kemungkinan adanya kekeliruan yang disebabkan oleh keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis. Oleh karena itu, penulis dengan segala kerendahan hati memohon maaf serta membuka diri terhadap kritik, saran, dan masukan yang bersifat konstruktif demi penyempurnaan karya ini di masa yang akan datang. Penulis berharap karya ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan praktik hukum, serta menjadi amal kebaikan yang bernilai ibadah bagi penulis. Aamiin.

Yogyakarta, 20 Desember 2025



Robby Aulia Hidayat

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Orisinalitas Penelitian	8
F. Landasan Teori.....	9
G. Definisi Operasional	16
H. Metode Penelitian	17
1. Jenis Penelitian	17
2. Pendekatan Penelitian	18
3. Objek Penelitian	19
4. Sumber Data dan Bahan Hukum	19
5. Teknik Pengumpulan Data	20
6. Analisis Data	20
I. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KEPASTIAN HUKUM, PENAFSIRAN HUKUM (INTERPRETASI), EKSEKUSI, HAK TANGGUNGAN, PEMBIAYAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH, LELANG	
A. Kepastian Hukum	22
1. Pengertian Kepastian Hukum.....	22
2. Tujuan Kepastian Hukum.....	23
3. Bentuk-bentuk Kepastian Hukum	25
B. Penafsiran Hukum (<i>Interpretasi</i>).....	25

1.	Konsep Penafsiran Hukum.....	25
2.	Bentuk Interpretasi Hukum.....	26
3.	Prinsip-prinsip Interpretasi.....	27
4.	Metode Interpretasi Hukum.....	28
C.	Eksekusi.....	31
1.	Pengertian Eksekusi.....	31
2.	Dasar Hukum Eksekusi.....	32
3.	Asas-asas Eksekusi.....	34
4.	Macam-macam Eksekusi.....	37
D.	Hak Tanggungan.....	40
1.	Pengertian Hak Tanggungan.....	40
2.	Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	42
3.	Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	45
4.	Asas-asas dalam Hak Tanggungan.....	47
5.	Sebab-sebab Eksekusi Hak Tanggungan Syariah.....	48
6.	Hapusnya Hak Tanggungan.....	50
7.	Parate Eksekusi Hak Tanggungan.....	51
E.	Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ).....	53
1.	Pengertian Pembiayaan Bank Syariah.....	53
2.	Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembiayaan syariah.....	54
3.	Konsep Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ).....	57
4.	Rukun dan Syarat Musyarakah.....	61
5.	Risiko dalam pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah.....	63
F.	Lelang.....	66
1.	Pengertian Lelang.....	66
2.	Dasar Hukum Lelang.....	67
3.	Asas-asas Lelang.....	68
4.	Jenis-jenis Lelang.....	70
5.	Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan.....	71
6.	Lelang Parate eksekusi Hak Tanggungan pada akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah.....	74

BAB III ANALISIS KEPASTIAN HUKUM PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA BANK MUAMALAT

- A. Implementasi Kepastian Hukum dalam Parate Eksekusi Hak Tanggungan akad Musyarakah Mutanaqishah pada bank Mumalat 79**
- B. Interpretasi hakim terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dinyatakan tidak sah dalam Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan Putusan Nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK, serta dampak parate eksekusi hak tanggungan yang tidak terjamin kepastiannya..... 89**

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan102**
- B. Saran103**

DAFTAR PUSTAKA 105

ABSTRAK

Penelitian Tesis ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami kepastian hukum terhadap pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah dan bagaimana pertimbangan hakim terhadap pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan yang dinyatakan tidak sah di Pengadilan Agama. Jenis Penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Prosedur parate eksekusi hak tanggungan tidak memberikan kepastian hukum karena dalam praktiknya terjadi konflik norma antara Pasal 6 UUHT yang tidak lagi meminta fiat maupun adanya campur tangan pengadilan dengan penjelasan umum angka 9 yang merujuk pada pasal 224 HIR yang mewajibkan ijin/fiat pengadilan. Pertimbangan hakim juga belum secara konsisten menerapkan asas *lex specialis derogat legi generali* dan *lex posterior derogat legi priori*, sehingga kedudukan parate eksekusi tersebut menjadi lemah, oleh karena itu diperlukan penerapan prinsip kehati-hatian secara konsisten oleh bank syariah, serta peraturan khusus mengenai lelang parate eksekusi hak tanggungan untuk mewujudkan kepastian hukum.

Kata-kata Kunci: kepastian hukum, parate eksekusi, hak tanggungan dan pembiayaan musyarakah mutanaqishah.

ABSTRAK

This thesis research aims to determine and understand the legal certainty regarding the implementation of parate execution of collateral rights in musyarakah mutanaqishah financing and how judges consider the implementation of parate execution of collateral rights that are declared invalid in the Religious Court. The legal research method used is normative juridical with a statutory approach and a case approach. The results of this study show that the procedure for parate execution of mortgage rights does not yet provide legal certainty because in practice there is a conflict of norms between Article 6 of the UUHT, which no longer requires a fiat or court intervention, and the general explanation in point 9, which refers to Article 224 of the HIR, which requires court permission/fiat. Judges' considerations have also not consistently applied the principles of *lex specialis derogat legi generali* and *lex posterior derogat legi priori*, thereby weakening the position of parate execution. Therefore, it is necessary for Islamic banks to consistently apply the principle of prudence, as well as specific regulations regarding the auction of parate execution of mortgage rights to achieve legal certainty.

Keywords: legal certainty, parate execution, collateral rights, and musyarakah mutanaqishah financing.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank merupakan suatu lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus unit*) dengan pihak-pihak yang memerlukan dana (*deficit unit*).¹ Masyarakat yang memiliki kelebihan dana dapat menyimpannya di bank dalam bentuk giro, tabungan, deposito, dan bentuk lain yang dipersamakan sesuai kebutuhan disebut sebagai dana pihak ketiga. Sementara masyarakat yang kekurangan dan membutuhkan dana dapat mengajukan pinjaman ke bank, penyaluran kredit ini menjadi fungsi utama bank sebagai lembaga intermediasi keuangan.² Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya, dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak.³

Perkembangan perekonomian yang pesat tentu harus berdampingan dengan peranan penting lembaga jasa keuangan, pada umumnya lembaga jasa keuangan yang biasa dikenal oleh masyarakat adalah bank.⁴ Bank diharapkan dapat menyasikan,

¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hlm.7.

² I Made Pratista Yuda dan Wahyu Meiranto, "Pengaruh Faktor Internal Bank terhadap Jumlah Kredit yang disalurkan (Studi Empiris pada Bank yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia)," *Jurnal Akuntansi dan Auditing E-Journal Undip*. Vol. 7, No. 1 (2010), hlm. 94.

³ Abdul Ghofur Anshori, "Sejarah Perkembangan Hukum Perbankan Syariah di Indonesia dan Implikasinya bagi Praktik Perbankan Nasional, *jurnal Ekonomi Islam La_Riba*, Vol. 2, No. 2 (2008), hlm 159.

⁴ Shella Amilia Lorensa dan Siti Malikhatun Badriyah, "Perlindungan Hukum terhadap Nasabah Prima Bank dalam Resiko Layanan Pick Up Service, *Unes Law Review*, Vol.6, No. 2 (2023), hlm 7430.

menyelaraskan, dan pemerataan, pembangunan berikut hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional yang pada akhirnya mengarah pada peningkatan taraf hidup masyarakat banyak.⁵ Sistem perbankan di Indonesia terdiri atas dua jenis, yaitu perbankan konvensional dan perbankan syariah.⁶ Perbankan syariah memberikan layanan keuangan yang bebas bunga, dengan imbal hasil yang ditentukan berdasarkan akad dan perjanjian antara bank dan nasabah.⁷ Dana yang dihimpun dari nasabah penyimpan melalui mekanisme nisbah bagi hasil kemudian disalurkan kembali kepada nasabah pembiayaan dengan skema bagi hasil yang sejenis, sesuai prinsip syariah.⁸

Salah satu akad yang sering digunakan dalam penyaluran dana adalah akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) yang memungkinkan bank dan nasabah bekerja sama dalam penyediaan modal usaha. Akad Musyarakah ini atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.⁹ Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.¹⁰ Implementasi akad *Musyarakah Mutanaqishah*, nasabah harus melakukan pembiayaan secara angsuran dengan menyesuaikan waktu yang telah disetujui dan dituangkan dalam kontrak.¹¹ Fatwa DSN No: 73/DSN-MUI/XI/2008 memberikan definisi mengenai *Musyarakah Mutanaqishah* sebagai musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.¹² Perbankan Indonesia dalam

⁵ Zulfi Diane Zaini, Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Nasabah Bank terhadap Kerahasiaan Bank di Indonesia,” *Recital Review*, Vol. 1, No. 1, (2019). hlm. 33.

⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 2.

⁷ Antonio Syafi’i, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 59.

⁸ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2005), hlm. 25-26.

⁹ Dewan Syariah Nasional, “Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah,” *Dewan Syariah Nasional MUI*, No. 51 (2008): hlm. 6

¹⁰ Ainul Imronah, “Musyarakah Mutanaqishah,” *Jurnal Al-INTAJ*, Volume 4 No. 1 (2018).hlm. 36

¹¹ Ines Prasheila Kusmastuti dan Al Muazzami, Telaah Kesesuaian Kontrak Musyarakah Mutanaqishah di Perbankan Syariah terhadap Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008,” *Jurnal Ilmu Syariah*, Vol. 5, No. 257 (2024). hlm. 272

¹² Ahmad Nur Vikron. P, Akibat Hukum Pembiayaan dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah yang dilaksanakan secara di Bawah Tangan, *Jurnal Officium Notarium*, Vol. 3, No. 2 (2023): 183–93. hlm. 185

melaksanakan usahanya salah satunya dalam bentuk penyaluran dana dengan menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* berdasarkan demokrasi ekonomi harus menggunakan prinsip kehati-hatian.¹³ Prinsip hukum perbankan yang sering digunakan dalam pemberian kredit adalah Prinsip Kepercayaan, Prinsip Kehati-hatian, Prinsip Kerahasiaan, dan Prinsip Mengenal Nasabah.¹⁴

Kata *prudent* secara harfiah dalam bahasa Indonesia yang berarti bijaksana, namun dalam dunia perbankan istilah tersebut digunakan untuk asas kehati-hatian.¹⁵ Prinsip kehati-hatian menuntut bank untuk cermat dalam memberikan pinjaman dengan mempertimbangkan risiko, salah satunya melalui analisis 5C terhadap calon nasabah, analisis dengan metode 5C mencakup: (1) *Character*, yakni kepercayaan dan latar belakang pribadi nasabah sebagai indikator kemauan membayar; (2) *Capacity*, yaitu kemampuan nasabah mengelola usaha dan menghasilkan laba untuk membayar kredit; (3) *Capital*, yaitu kekuatan modal yang dianalisis dari laporan keuangan; (4) *Collateral*, berupa jaminan yang sah dan nilainya melebihi kredit yang diberikan. Serta (5) *Condition of economic*, yakni kondisi ekonomi dan prospek usaha nasabah untuk menilai risiko kredit dimasa depan.¹⁶

Akad *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan kerja sama syariah antara bank dan nasabah yang dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian. Pembiayaan dinyatakan bermasalah jika setelah evaluasi dan monitoring, nasabah terbukti wanprestasi,

¹³ Fatmah Paparang, "Kegiatan Bank dalam Penghimpunan Dana Masyarakat", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.III, No. 9 (2016): 11–19. hlm.15

¹⁴ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), hlm. 50-52.

¹⁵ Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004). hlm. 21

¹⁶ Lukman Hakim Siregar, dan Meilisa Amalia, "Implementasi dan Prinsip Kehati - Hatian (Prudential Banking Principle) Pembiayaan Mikro Bank Syariah Mandiri Cabang Medan Marelan," *Jurnal Warta Dharmawangsa*, Vol.13, No. 1, 2019. hlm. 3-4

sehingga bank syariah dapat mengeksekusi hak tanggungan untuk mengembalikan piutangnya.¹⁷

Eksekusi hak tanggungan adalah langkah yang dilakukan kreditur, seperti bank, untuk melunasi piutang akibat wanprestasi debitur. Hak tanggungan menjamin utang dengan memungkinkan kreditur menjual objek hak tanggungan, seperti tanah, tanpa persetujuan pemberi hak. Penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum sesuai Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan untuk menjamin keadilan. Selain itu, Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek tersebut secara langsung melalui pelelangan guna melunasi piutangnya.¹⁸

Pelaksanaan lelang hak tanggungan di KPKNL sering dipersoalkan karena dianggap tidak sesuai dengan Pasal 224 HIR yang mensyaratkan *fiat* pengadilan. Namun, Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UU No. 4 Tahun 1996 memberikan dasar hukum bagi parate eksekusi, yang memungkinkan kreditur menjual objek jaminan melalui lelang umum tanpa putusan pengadilan apabila debitur wanprestasi.¹⁹ Berdasarkan SE BUPLN No. SE-21/PN/1998 jo. SE-23/PN/2000 dan asas *lex posterior derogate legi priori*, ketentuan ini menggantikan aturan sebelumnya, termasuk Pasal 224 HIR. Hal ini ditegaskan dalam Putusan MA No. 573 K/Ag/2016.²⁰ Hal tersebut

¹⁷ Sherhan, "Esekusi Hak Tanggungan Akad Musyarakah Mutanaqishah," *Jurisprudensi : Jurnal Ilmu Syariah, Perundangan-Undangan dan Ekonomi Islam*, Vol. 15, No. 2 (2023): 385–99, hlm. 385.

¹⁸ Fenimawati Laia, "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K / Pdt / 2020). Selain Itu Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, *Jurnal Ikamakum*, No. 2 (2022): 1128–47. hlm. 1129

¹⁹ Dikutip dari berita website Kementerian Keuangan DJKN, Diana Afifah, "Konsep Parate Executie dan Fiat Executie dalam Pelaksanaan Lelang Pasal 6 UU Hak Tanggungan di KPKNL, dikutip melalui laman <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14751/Konsep-Parate-Executie-dan-Fiat-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Pasal-6-UU-Hak-Tanggungan-di-KPKNL.html> diakses pada 07 February 2025 pukul 20.30 WIB.

²⁰ Amran Suadi, *Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020) hlm. 95.

dikuatkan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016, yang menyatakan bahwa hak tanggungan dalam akad syariah tetap dapat dieksekusi meskipun belum jatuh tempo, sepanjang telah terjadi wanprestasi dan sesuai kesepakatan para pihak.²¹

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam praktik perbankan syariah sering kali menimbulkan permasalahan hukum, terutama dalam hal pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan tanpa melalui penetapan pengadilan.²² Salah satu kasus yang mencerminkan persoalan tersebut adalah sengketa antara Bank Muamalat Indonesia dan PT. Mofatama Bangun Nusa di Pengadilan Agama Jakarta Pusat. Perkara ini, Bank Muamalat melakukan eksekusi terhadap 76 sertifikat tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada April 2019, padahal masa akad baru akan berakhir pada April 2020. Eksekusi dilakukan melalui pelelangan umum tanpa penetapan Pengadilan Agama, sementara nasabah sedang mengalami kesulitan keuangan akibat menurunnya pasar batu bara. Pengajuan eksekusi tersebut memicu gugatan dari nasabah dan akhirnya disengketakan di Pengadilan Agama Jakarta Pusat. Majelis Hakim dalam Putusan No. 950/Pdt.G/2019/PA.JP menyatakan bahwa pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Bank Muamalat tidak sah karena tidak dilakukan melalui fiat pengadilan sebagaimana pasal 224 HIR. Putusan tersebut kemudian diperkuat oleh Pengadilan Tinggi Agama Jakarta melalui Putusan No. 83/Pdt.G/2020/PTA.JK, dalam pertimbangannya, majelis hakim menyatakan bahwa pelelangan terhadap objek jaminan yang dilakukan oleh Bank Muamalat tanpa melalui penetapan Pengadilan Agama bertentangan dengan ketentuan hukum dan dinyatakan tidak sah. Hakim juga menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat para pihak dalam akad

²¹ Mahkamah Agung, "Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, rumusan hukum kamar Agama angka III" 2016.

²² Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Kebendaan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 394-395.

Musyarakah tetap sah dan mengikat, namun pelaksanaannya harus mengikuti prosedur hukum yang berlaku.

Idealita, kepastian hukum parate eksekusi hak tanggungan dalam akad syariah dapat dilakukan tanpa memerlukan fiat pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Ketentuan ini juga diperkuat oleh SEMA No. 4 Tahun 2016, yang membolehkan eksekusi dilakukan meskipun belum jatuh tempo, selama diperjanjikan dalam akad. Realita, pelaksanaan parate eksekusi oleh bank syariah menimbulkan sengketa, karena dianggap tidak sesuai dengan Pasal 224 HIR yang mensyaratkan eksekusi jaminan dilakukan melalui *fiat* pengadilan, hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, terutama pada pembiayaan berbasis akad syariah yang berada di bawah yurisdiksi peradilan agama.

Idealita, interpretasi hakim dalam memutuskan perkara wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, dan harus memberikan putusan berdasarkan hukum yang berlaku berdasarkan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, sehingga, Undang-undang Hak Tanggungan seharusnya sebagai rujukan utama dan tindakan parate eksekusi dilakukan sesuai undang-undang semestinya sah dan dapat dilindungi hukum. Realita, interpretasi hakim dalam dua putusan tersebut justru menafsirkan bahwa pelaksanaan eksekusi oleh bank syariah harus melalui mekanisme Pengadilan Agama, karena akad yang digunakan adalah *Musyarakah Mutanaqishah* berbasis syariah. Meskipun secara normatif sah, hakim menyatakan eksekusi tersebut tidak sah secara prosedural, sehingga menimbulkan dampak terhadap kepastian hukum dan praktik pembiayaan serupa di masa mendatang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas maka dapat disimpulkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Implementasi kepastian hukum Parate eksekusi hak tanggungan dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada bank Muamalat?
2. Bagaimana interpretasi hakim terhadap pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan yang dinyatakan tidak sah dalam Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan Putusan Nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK, serta dampak parate eksekusi hak tanggungan yang tidak terjamin kepastiannya?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis dan mengkaji kepastian hukum terhadap pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada bank Muamalat di wilayah pengadilan Agama Jakarta.
2. Untuk mengidentifikasi konflik norma terhadap pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan yang dinyatakan tidak sah dalam Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan Putusan Nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK, serta dampak parate eksekusi hak tanggungan yang tidak terjamin kepastiannya.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah dalam pengembangan kajian hukum, khususnya di bidang hukum jaminan dan hukum ekonomi syariah, dengan mengkaji pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah*.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini memberikan panduan bagi praktisi perbankan syariah dalam menangani kasus wanprestasi dan pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan agar sesuai dengan prinsip syariah dan hukum positif. Penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemangku kebijakan, seperti regulator dan pembuat kebijakan, untuk menyempurnakan regulasi terkait eksekusi hak tanggungan di perbankan syariah.

E. Orisinalitas Penelitian

Penulis melakukan penelusuran terhadap penelitian-penelitian sebelumnya yang terdapat persamaan dan perbedaan sebagai berikut:

No.	Penulis	Judul, Tahun	Persamaan	Perbedaan/Kebaruan
1.	Widyantoro Arie, <i>Tesis Hukum, Unissula</i>	Implementasi Eksekusi Hak Tanggungan pada BSI Banjarnegara, (2022)	Fokus terhadap eksekusi jaminan di bank syariah	Tidak mengkaji akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> atau prinsip kehati-hatian
2.	Ummul Khair Mukhlis, <i>Tesis Uin Syarif Hidayatullah Jakarta</i>	Kewenangan Pelaksana Eksekusi Hak Tanggungan Bank Syariah Berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016, (2024)	Sama-sama membahas dasar hukum pelaksanaan eksekusi	Tidak membahas akad MMQ, belum menyentuh prinsip kehati-hatian dan asas keadilan, serta tidak menyertakan studi kasus putusan hakim
3.	Nadila Rahma Dewi, <i>Jurnal Media of Law and Sharia (UMY)</i>	Pelaksanaan Parate Eksekusi terhadap Akad Musyarakah Mutanaqishah di BSI Cabang Yogyakarta, (2024)	Membahas <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> dan praktik parate eksekusi.	Tidak mengkaji konflik hukum, tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dan asas keadilan sebagai pendekatan normatif

4.	Rajali Batubara, Thesis UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta	Tinjauan Hukum Islam terhadap Parate Eksekusi dalam hak tanggungan pembiayaan bermasalah studi kasus bank muamalat cabang Padang Sidempuan, (2022).	Sama-sama menggunakan pendekatan hukum Islam	Tidak membahas hukum positif secara menyeluruh, tidak mengkaji akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> , dan tidak membandingkan putusan hakim
5.	Dani Dwi Meylawati dkk. <i>Jurnal HES UMP</i>	Efektivitas Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada Pembiayaan Bermasalah di BTN Syariah Solo, (2023).	Sama-sama membahas eksekusi jaminan syariah	Tidak membahas akad <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> , tidak menyentuh prinsip kehati-hatian dan keadilan secara eksplisit, tidak mengulas yurisprudensi putusan PA/PTA

Berdasarkan hasil penelusuran terhadap penelitian-penelitian sebelumnya terdapat persamaan dan perbedaan yang menunjukkan bahwa penelitian penulis adalah orisinal.

F. Landasan Teori

Objek kajian dari penelitian ini menganalisis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah*, yang berkaitan erat dengan aspek legalitas, keadilan, dan prinsip kehati-hatian dalam sistem hukum perbankan syariah. Penulis menggunakan beberapa teori hukum sebagai landasan konseptual, antara lain:

1. Teori Kepastian Hukum (*Legal Certainty Theory*)

Teori kepastian hukum lahir dari pengembangan nilai dasar kepastian hukum. Kepastian hukum adalah “*Scherkeit des Rechts selbsf*” (kepastian tentang hukum itu sendiri).²³ Ronald Dworkin mengatakan bahwa: *We live ini and by law*

²³ Ahmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence); Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 292.

..., *How can the law command when the law books are silent or unclear or ambiguous?*”, situasi di mana terdapat ketidak jelasan peraturan, maka akan menyebabkan hukum tidak bisa mengatur sebagaimana mestinya.²⁴

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum untuk memenuhi keadilan masyarakat. Menurut Gustav Radbruch menyebut bahwa hukum sebagai gagasan kultural yang mengarah pada cita-cita hukum yaitu keadilan, kegunaanya, dan keamanan. Kegunaan menuntut adanya kepastian hukum, untuk itu hukum harus pasti.²⁵

Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.²⁶Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum.²⁷ Peter Mahmud Marzuki melihat kepastian hukum tidak hanya pada pasal-pasal dalam undang-undang, namun terletak pada konsistensi berbagai peraturan tersebut (tidak boleh bertentangan) termasuk dalam putusan hakim.²⁸

JM Otto menilai indikator kepastian hukum terlihat apabila memenuhi syarat:

²⁴ Ronald Dworkin, *Essays in Epistemology Hermeneutics and Jurisprudence*, dalam Patrick Nerhot, *Law Interpretation and Reality*, Kluwer Academic Publisher (Netherland: Kluwer Academic Publisher, AA Dordrecht, 1990), hlm. 194.

²⁵ W. Friedman, *Teori dan Filsafat Hukum, Idealisme dan Problema Keadilan*, terjemahan Muhammad Arifin (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 42–45.

²⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Peradilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara* (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), hlm. 24.

²⁷ Dino Rizka Afdhali dan Taufiqurrohman Syahuri, “Idealitas Penegakkan Hukum ditinjau dari Perspektif Teori Tujuan Hukum,” *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6, No. 2 (2023), hlm. 558.

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011). hlm. 292-293.

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara:
- b. Bahwa instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadapnya:
- c. Bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga negara menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent and impartial judges*) menerapkan, aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum yang dibawa ke hadapan mereka.
- e. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.²⁹

Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara.³⁰

2. Teori Keadilan (*Justice Theory*)

Teori keadilan merupakan salah satu teori fundamental dalam ilmu hukum yang digunakan untuk menilai apakah suatu norma atau tindakan hukum telah mencerminkan rasa keadilan yang diharapkan masyarakat.³¹ Aristoteles membedakan keadilan menjadi dua jenis, yaitu *keadilan distributif* dan *keadilan korektif*. Keadilan distributif berkenaan dengan pembagian hak dan kewajiban secara proporsional sesuai dengan kontribusi masing-masing pihak, sementara

²⁹ Sulistyowati Irianto dkk, *Kajian Sosial Legal* (Jakarta: Pustaka Larasan, 2012), hlm. 122–23.

³⁰ Bagir Manan, *Menegakkan Hukum: Suatu Pencarian* (Jakarta: AAI, 2009), hlm. 5.

³¹ Hans Kelsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, terj. Raisul Mutaqien (Bandung: Nusa Media, 2006), hlm. 26-27.

keadilan korektif berkaitan dengan pengembalian keseimbangan akibat pelanggaran hak.³² Teori ini membantu menilai apakah tindakan bank dalam melelang objek jaminan telah proporsional dan adil terhadap kedua belah pihak.

John Rawls dalam bukunya *A Theory of Justice* mengemukakan bahwa keadilan adalah kejujuran (*justice as fairness*), dan bahwa prinsip keadilan harus menjamin perlindungan terhadap pihak yang paling rentan.³³ Rawls juga memandang prinsip pembeda (*different principle*) sebagai inti substansi keadilan. Adil adalah bila seseorang diberi balasan sesuai dengan kontribusinya, artinya nilai-nilai sosial didistribusikan setara dengan nilai yang membawa keuntungan bagi semua orang.³⁴ Pelaksanaan eksekusi sebelum jatuh tempo oleh bank perlu dianalisis berdasarkan prinsip *fairness* tersebut, apakah nasabah sebagai pihak yang lebih lemah secara posisi kontraktual sudah diberikan kesempatan yang adil dan proporsional dalam menyelesaikan kewajibannya.³⁵

Perspektif hukum Islam, yaitu keadilan (*'adl*) merupakan prinsip utama dalam seluruh aspek kehidupan, termasuk dalam kegiatan muamalah, menurut Al-Syatibi, seluruh tujuan hukum Islam (*maqashid al-syariah*) pada dasarnya bermuara pada tercapainya kemaslahatan dan keadilan.³⁶ Pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* harus memperhatikan aspek-aspek moralitas, kepatutan, dan kemaslahatan, tidak sekadar legalitas formal belaka. Teori keadilan digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis

³² Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum: Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya* (Jakarta: ELSAM, 2002), hlm. 76.

³³ John Rawls, *A Theory of Justice* (Cambridge: Harvard University Press, 1971), hlm. 302.

³⁴ M. Syarifuddin, *Filsafat Keadilan, Biological Justice dan Praktiknya dalam Putusan Hakim* (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 90.

³⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 69-70.

³⁶ Al-Syatibi, *Al-Muwafaqat Fi Usul Al-Syari'Ah*, Jilid II (Beirut: Dar al-Ma'rifah, 1997), hlm. 15.

pertimbangan hakim dalam menyatakan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak sah, serta mengkaji implikasi hukumnya terhadap perlindungan nasabah dan praktik perbankan syariah yang adil di Indonesia.

3. Teori Penafsiran Hukum (*Interpretasi*)

Penafsiran Hukum (*interpretasi*) adalah sebuah pendekatan pada penemuan hukum untuk memahami dan menjelaskan makna suatu aturan dalam hal peraturannya ada tetapi tidak jelas untuk dapat diterapkan pada suatu peristiwa.³⁷ Interpretasi oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa yang konkret. Tujuan akhir penjelasan dan interpretasi aturan tersebut untuk merealisasikan agar hukum positif itu berlaku.³⁸ Interpretasi adalah suatu proses yang ditempuh pengadilan dalam rangka mendapatkan kepastian mengenai arti dari hukum perundang-undangan atau bentuk otoritatif itu.

Hakim dituntut dalam memilih aturan hukum yang akan diterapkan, kemudian menafsirkannya untuk menentukan /menemukan suatu bentuk perilaku yang tercantum dalam aturan itu serta menemukan kandungan maknanya guna menerapkan penerapannya, dan menafsirkan fakta-fakta yang ditemukan apakah fakta tersebut termasuk kedalam makna penerapan aturan hukum tersebut.³⁹

Mertokusumo dan Pitlo mengidentifikasi enam metode penafsiran hukum atau interpretasi yang lazim digunakan oleh hakim. Enam metode tersebut adalah interpretasi gramatikal atau bahasa, interpretasi teleologis atau sosiologis,

³⁷ Afif Khalid, "Penafsiran oleh Hakim dalam Sistem Peradilan di Indonesia," *Jurnal Hukum*, Vol. 06, No. 11 (2014), hlm. 10.

³⁸ Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 13.

³⁹ Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim: dalam Perspektif Hukum Progresif* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 23.

interpretasi sistematis atau logis, interpretasi historis, interpretasi komparatif atau perbandingan, dan interpretasi futuristis.

Pembahasan mengenai parate eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah terdapat konflik norma antara dasar parate eksekusi dan fiat eksekusi dalam putusannya hakim menyatakan tidak sah terhadap putusan nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan putusan nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK. penafsiran sistematis atau logis, menjadi kerangka teori yang paling tepat untuk memahami pertimbangan hakim dalam menafsirkan dan menilai keabsahan parate eksekusi Hak Tanggungan dalam pembiayaan syariah, penafsiran sistematis atau logis adalah metode penafsiran hukum yang menafsirkan undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan undang-undang lain

4. Teori Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Principle*)

Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) merupakan asas fundamental dalam praktik perbankan modern yang berfungsi untuk menjaga stabilitas dan kesehatan lembaga keuangan, dalam hukum perbankan, prinsip ini mengharuskan bank untuk bertindak hati-hati dalam melakukan aktivitas penghimpunan dan penyaluran dana, guna meminimalisir risiko kerugian yang bisa mempengaruhi kelangsungan operasional bank.⁴⁰ Penerapan prinsip kehati-hatian tidak hanya sekadar kebijakan internal, tetapi juga merupakan kewajiban hukum yang telah diatur dalam berbagai regulasi perbankan di Indonesia, termasuk dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.⁴¹

⁴⁰ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 85.

⁴¹ Lembaran Negara RI, "Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Nomor 182".

Menurut Permadi Gandapradja, prinsip kehati-hatian menuntut bank untuk melakukan pengelolaan risiko secara menyeluruh, termasuk dalam aspek pemberian kredit atau pembiayaan. Penerapan prinsip ini penting untuk menjamin bahwa dana masyarakat yang dihimpun oleh bank dikelola secara aman dan bertanggung jawab.⁴² Pembiayaan berbasis syariah seperti *Musyarakah Mutanaqishah*, prinsip kehati-hatian mencakup seleksi nasabah, penilaian kelayakan usaha, dan penetapan skema bagi hasil yang adil, serta adanya jaminan untuk mengantisipasi risiko wanprestasi.

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menjelaskan bahwa prinsip kehati-hatian mencakup penerapan *risk management*, pengawasan internal yang ketat, serta kepatuhan terhadap prinsip *know your customer (KYC)* dan analisis kelayakan kredit, seperti analisis 5C: *character, capacity, capital, collateral, dan condition*.⁴³ Penerapan prinsip 5C merupakan pedoman penting dalam menilai kelayakan calon nasabah sebelum penyaluran kredit, dan menjadi bagian dari pelaksanaan prinsip kehati-hatian untuk mengurangi risiko kredit bermasalah.⁴⁴

Kasus wanprestasi pada debitur, prinsip kehati-hatian juga menjadi landasan hukum bagi bank untuk menempuh upaya penyelamatan aset, seperti melalui eksekusi hak tanggungan. Meskipun memiliki hak untuk mengeksekusi, bank tetap harus mengedepankan proses yang adil, transparan, dan proporsional, sehingga tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar atau sengketa hukum yang merugikan semua pihak.⁴⁵

⁴² *Op.cit*, Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, hlm. 21.

⁴³ Otoritas Jasa Keuangan, "Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, POJK No. 65/POJK.03/2016.

⁴⁴ Dendawijaya, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 96-98.

⁴⁵ *Op.cit*, Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, hlm. 176.

G. Definisi Operasional

1. Eksekusi Objek Hak Tanggungan dalam Akad *Musyarakah Mutanaqishah*.

Secara konseptual, parate eksekusi hak tanggungan adalah pelaksanaan hak kreditur untuk menjual objek jaminan debitur melalui pelelangan umum guna melunasi utangnya apabila terjadi wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁴⁶ Eksekusi hak tanggungan dioperasionalkan sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh bank syariah untuk melelang aset jaminan dalam pembiayaan berbasis akad *Musyarakah Mutanaqishah*, akibat kelalaian atau wanprestasi nasabah.⁴⁷

2. Interpretasi Hakim terhadap eksekusi yang dinyatakan tidak sah.

Secara umum, interpretasi hakim adalah proses penafsiran terhadap peraturan perundang-undangan untuk diterapkan dalam menyelesaikan perkara yang konkret.⁴⁸ Interpretasi hakim merujuk pada pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan Putusan Nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK, yang menyatakan eksekusi hak tanggungan oleh Bank Muamalat tidak sah karena dilakukan sebelum jatuh tempo, dan bagaimana hal ini mempengaruhi kepastian hukum dan praktik pelaksanaan parate eksekusi dalam sistem perbankan syariah di Indonesia.

⁴⁶ Lembaran Negara Tahun, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Nomor 42.

⁴⁷ Dewan Syariah Nasional MUI, Fatwa DSN No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.

⁴⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 122.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang secara terorganisir, sistematis, berdasarkan data, dilakukan secara kritis, objektif ilmiah untuk mendapatkan jawaban atas pemahaman yang lebih mendalam atas suatu permasalahan.⁴⁹ Metode penelitian menjadi proses menemukan kaidah, prinsip, atau doktrin hukum yang menjadi dasar solusi terhadap permasalahan hukum secara terstruktur.⁵⁰ Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa penelitian tersebut dilakukan dengan cara yang tepat, sehingga kesimpulan yang diperoleh dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan valid.⁵¹ Oleh karena itu penulis menyusun metode penelitian yang akan digunakan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, yaitu metode penelitian yang bertujuan menelaah norma-norma hukum, baik yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan maupun yang tidak tertulis, dengan menggunakan bahan hukum primer dan sekunder sebagai landasan analisis.⁵² Penelitian ini bertujuan untuk memahami pengaturan hukum dan prinsip-prinsip yuridis mengenai eksekusi hak tanggungan dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* berdasarkan hukum positif Indonesia dan hukum ekonomi Islam. Pendekatan ini

⁴⁹ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

⁵⁰ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 15.

⁵¹ C.F.G Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke-20* (Bandung: Penerbit Alumni, 1994), hlm.108.

⁵² Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 57.

juga digunakan untuk mengkaji interpretasi hakim dalam putusan Pengadilan Agama yang menyatakan eksekusi tersebut tidak sah.⁵³

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*), yakni pendekatan dengan menelaah dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan dan pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*, termasuk:
 - 1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 - 2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
 - 3) Undang-Undang No. 15 Tahun 2019 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.
 - 4) Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.
 - 5) Fatwa DSN MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily.
 - 6) KUHPerdata (terkait ketentuan jaminan kebendaan).
 - 7) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Kamar Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung
 - 8) Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES).
- b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*), yaitu pendekatan melalui telaah terhadap putusan pengadilan yang relevan, terutama:

⁵³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: RajaGrafindo, 2009). hlm. 13-14.

- 1) Putusan Pengadilan Agama Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP.
- 2) Putusan Nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK.

3. Objek Penelitian

Fokus objek penelitian yang akan dikaji adalah Putusan Pengadilan Agama No. 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta No. 83/Pdt.G/2020/PTA.JK tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang dinyatakan tidak sah karena tidak dilakukan melalui *Fiat* Pengadilan

4. Sumber Data dan Bahan Hukum

- a. Bahan hukum primer, diantaranya terdiri dari:
 - 1) Peraturan perundang-undangan terkait.
 - 2) Putusan Pengadilan.
 - 3) Fatwa DSN-MUI
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer karena bahan hukum sekunder melengkapi dan membantu memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang terdiri dari:
 - 1) Kepustakaan/buku-buku atau dokumen yang menguraikan hal-hal yang berkaitan dengan penelitian ini.
 - 2) Makalah-makalah pada seminar maupun pertemuan ilmiah lainnya.
 - 3) Hasil penelitian, arsip dan data-data lain yang dipublikasikan
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, di antaranya adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, Ensiklopedia, media sosial dan media internet lainnya.

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan, peneliti mengumpulkan data dengan cara sebagai berikut:

- a. Studi kepustakaan, yaitu dengan mengumpulkan dan mengkaji bahan hukum primer seperti undang-undang, putusan pengadilan dan fatwa DSN-MUI, serta bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan artikel ilmiah yang membahas eksekusi hak tanggungan dalam pembiayaan syariah.
- b. Studi dokumen, yaitu dilakukan dengan menelusuri beberapa peraturan yang berlaku;
- c. Wawancara, yaitu dengan melakukan wawancara mendalam dilakukan dengan narasumber yang relevan, untuk memperoleh perspektif langsung dan informasi terkini mengenai implementasi dan interpretasi hakim mengenai parate eksekusi hak tanggungan.

6. Analisis Data

Data yang dikumpulkan dari kepustakaan dan undang-undang dianalisis menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Pendekatan deskriptif ini melibatkan pengolahan dan interpretasi fakta secara sistematis, sehingga informasi yang disajikan mudah dipahami dan dapat disimpulkan dengan jelas. Data kualitatif merupakan data yang tidak berbentuk angka tetapi lebih banyak berupa narasi, cerita, dokumen tertulis dan tidak tertulis (gambar atau foto) atau bentuk-bentuk non angka lainnya.⁵⁴

Penelitian ini diharapkan dapat mengungkapkan dampak konflik norma hukum terhadap kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan serta

⁵⁴ M. Syamsudin, *Operasional Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007), hlm. 123–127.

memberikan rekomendasi strategis untuk menyelaraskan hukum positif dengan prinsip syariah dalam konteks perbankan syariah di Indonesia.

I. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran menyeluruh dan sistematis, penulisan tesis ini disusun dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, landasan teori, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika penelitian.

Bab II, berisikan pembahasan yang mendalam tentang tinjauan umum tentang Kepastian Hukum, Penafsiran Hukum (*Interpretasi*), Eksekusi, Hak Tanggungan, Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah, Lelang.

Bab III, menyajikan analisis terhadap implementasi kepastian hukum parate eksekusi hak tanggungan dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada bank Muamalat serta interpretasi hakim terhadap pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan yang dinyatakan tidak sah dalam Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan Putusan Nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK serta dampak parate eksekusi hak tanggungan yang tidak terjamin kepastiannya.

Bab IV, merupakan penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran terhadap masalah yang diteliti berdasarkan jawaban dari 2 (dua) rumusan masalah, implementasi kepastian hukum parate eksekusi hak tanggungan dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* pada bank Muamalat dan interpretasi hakim terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dinyatakan tidak sah dalam Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan Putusan Nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK, serta dampak parate eksekusi hak tanggungan yang tidak terjamin kepastiannya.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG KEPASTIAN HUKUM, PENAFSIRAN HUKUM (INTERPRETASI), EKSEKUSI, HAK TANGGUNGAN, PEMBIAYAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH, LELANG

A. Kepastian Hukum

1. Pengertian Kepastian Hukum

Kepastian berasal dari kata “pasti” yang mengandung arti sesuatu yang bersifat tetap, jelas, dan tidak boleh tidak, serta menunjukkan keadaan yang telah ditentukan secara tegas.⁵⁵ Hukum pada hakikatnya harus mengandung unsur kepastian dan keadilan. Kepastian diperlukan agar hukum dapat berfungsi sebagai pedoman perilaku, sedangkan keadilan penting agar pedoman tersebut menciptakan tatanan yang dianggap wajar. Hukum hanya dapat menjalankan perannya apabila diterapkan secara adil dan konsisten, Sehingga kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁵⁶

Menurut Gustav Radbruch filsuf hukum berasal dari Jerman bahwa, terdapat tiga ide dasar hukum yang oleh banyak pakar teori hukum dan filsafat hukum diartikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.⁵⁷ Gustav Radbruch mengatakan kepastian hukum adalah “*Scherkeit des Rechts Selbst*” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat empat hal yang berkaitan dengan makna kepastian hukum, antara lain:

⁵⁵ Poerwadarminta W. J. S, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga (Jakarta: Balai Pustaka, 2005) hlm. 847.

⁵⁶ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum* (Yogyakarta: laksana pressindo, 2010), hlm. 59.

⁵⁷ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 288.

- a. Pertama, hukum itu positif, yakni hukum yang berlaku dan diatur dalam peraturan perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).
- b. Kedua, hukum harus berlandaskan pada fakta (*Tatsachen*), bukan pada rumusan tentang penilaian dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan.
- c. Ketiga, kenyataan atau fakta haruslah dirumuskan dengan jelas untuk menghindari kekeliruan dalam penafsiran, serta memudahkan penerapannya dalam praktik.
- d. Keempat, hukum positif tidak boleh untuk sering diubah.⁵⁸

Pendapat lain, Roscoe Pound, sebagaimana dikutip oleh Peter Marzuki dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum, menjelaskan bahwa kepastian hukum memiliki dua makna penting. Pertama, kepastian hukum berfungsi sebagai aturan umum yang membuat setiap individu memahami tindakan apa yang diperbolehkan dan tidak boleh dilakukan. Kedua, kepastian hukum memberikan rasa aman terhadap campur tangan sewenang-wenang pemerintah, sehingga individu mengetahui batasan kewajiban dan hak yang dapat dibebankan oleh negara. Kepastian hukum berarti terdapat konsistensi dan ketetapan dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan yang lain dalam kasus yang sama yang telah diputus, jadi kepastian hukum tidaklah hanya berupa pasal dalam undang-undang.⁵⁹

2. Tujuan Kepastian Hukum

Kepastian Hukum juga adalah salah satu asas esensial dalam negara hukum, artinya kepastian hukum merupakan syarat mutlak bagi suatu negara hukum modern dan demokratis. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum mengandung arti adanya konsistensi dalam penyelenggaraan hukum suatu negara. Konsistensi

⁵⁸*Ibid*, hlm. 292-293.

⁵⁹*Op.cit*, Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, hlm. 137.

diperlukan sebagai pedoman bagi perilaku manusia di kehidupan sehari-hari dalam berhubungan dengan manusia lainnya, sehingga fungsi kepastian hukum sebagai acuan untuk menciptakan perilaku tertib, damai dan adil. Kepastian hukum menjadi salah satu tujuan utama dari hukum, selain kemanfaatan dan keadilan.⁶⁰ Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa diskriminasi. Kata “kepastian” disini terkait erat dengan asas kebenaran, yang berarti bahwa kepastian hukum harus diterapkan dengan cara yang jelas dan sesuai dengan prosedur hukum formal.

Sistem hukum Indonesia memiliki hirarki peraturan perundang-undangan yang bertingkat dan berjenjang. Secara materiil, terdapat struktur norma. Norma yang lebih tinggi berperan sebagai pedoman bagi norma yang berada di bawahnya. Norma secara umum dapat diklasifikasikan menjadi norma hukum publik dan hukum privat. Tujuan penormaan dalam hierarki peraturan perundang-undangan adalah untuk menjamin kepastian hukum terhadap perilaku yang adil dan benar di dalam hubungan bermasyarakat. Beberapa asas penting dalam mewujudkan kepastian hukum antara lain:

- a. Asas *lex superior derogate leg inferiori* yang berarti bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya (berada di bawahnya);
- b. Asas *lex posterior derogate legi priori* yang berarti peraturan perundang-undangan yang baru mengalahkan peraturan perundang-undangan yang telah lama;
- c. Asas *lex specialis derogate legi generale* yang berarti peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus mengalahkan peraturan perundang-undangan yang bersifat umum; dan

⁶⁰ Budiono Kusumohamidjojo, *Ketertiban yang Adil: Problematik Filsafat Hukum*. (Jakarta: Grasindo, 1999), hlm. 150.

- d. Asas non-retroaktif yang berarti asas yang melarang adanya peraturan perundang-undangan yang berlaku surut.

Menurut hemat penulis, kepastian hukum bertujuan sebagai bentuk perlindungan bagi para pencari keadilan dari tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang menjadi haknya, sehingga masyarakat merasa lebih aman dan tertib dengan adanya kepastian hukum.

3. Bentuk-bentuk Kepastian Hukum

Konsep kepastian hukum dalam teori hukum modern umumnya merujuk pada dua bentuk utama, sebagaimana dijelaskan oleh Apeldoorn, kepastian hukum dapat dibagi menjadi dua aspek yaitu:⁶¹

- a. Proses pembuatan dalam kepastian hukum harus bersifat jelas atau detail, pada hal ini ketika dilakukannya pembentukan peraturan hukum harus disesuaikan dengan kenyataan dan dapat menanggapi isu-isu dengan cepat.
- b. Sebagai keamanan hukum yang harus dipastikan terlindungi, dapat diartikan bahwasanya dengan adanya peraturan yang jelas dan memiliki batasan yang jelas maka hukum akan memberikan keamanan yang akan melindungi masyarakat yang akan tercipta kepastian hukum.

B. Penafsiran Hukum (*Interpretasi*)

1. Konsep Penafsiran Hukum

Interpretasi atau penafsiran atau hermeneutik berasal dari bahasa Yunani dari kata benda *hermeneutike techne* (kata benda) berarti seni atau kemahiran seorang seniman atau *rhapsode* yang menginterpretasi ungkapan dewa. Interpretasi pada awalnya dikembangkan sebagai metode atau seni untuk menginterpretasi dalam

⁶¹ Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum suatu Tawaran Kerangka Berfikir* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2006), hlm. 14.

upaya memahami naskah (teks) kuno, kemudian lewat karya Schleiermacher, Wilhelm Dilthey interpretasi dikembangkan sebagai metode untuk ilmu-ilmu sosial khususnya sejarah.⁶²

Interpretasi menurut Dharma Pratap adalah penjelasan setiap istilah dari suatu perjanjian apabila terdapat pengertian ganda atau tidak jelas dari para pihak memberikan pengertian yang berbeda terhadap istilah yang sama atau tidak dapat memberikan arti apapun terhadap istilah tersebut. Tujuan utama dari Interpretasi adalah menjelaskan maksud sebenarnya dari para pihak atau merupakan suatu kewajiban memberikan penjelasan mengenai maksud para pihak seperti dinyatakan dalam kata-kata yang digunakan oleh para pihak dilihat dari keadaan yang mengelilinginya.⁶³ Masyhur Effendi juga menjelaskan yang pada intinya bahwa penafsiran hukum adalah cara untuk menjelaskan pengertian pasal-pasal dalam undang-undang yang belum atau tidak jelas.⁶⁴ Pendapat dari keduanya dapat disimpulkan bahwa penafsiran hukum diperlukan ketika suatu aturan atau istilah tidak jelas atau menimbulkan lebih dari satu makna sehingga penafsiran hukum berfungsi untuk memberikan kejelasan agar aturan dapat diterapkan secara tepat sesuai tujuan yang sebenarnya.

2. Bentuk Interpretasi Hukum

Secara garis besar, interpretasi dibedakan menjadi interpretasi harfiah dan interpretasi fungsional.

a. Interpretasi Harfiah

⁶² Bernard Arief Sidharta, *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 95.

⁶³ Yudha Bhakti Ardhiwisastra, *Penafsiran dan Kontruksi Hukum* (Bandung: Alumni, 2000), hlm. 19.

⁶⁴ A. Masyhur Effendi dan Taufani S. Evandri, *HAM dalam Dimensi/Dinamika Yuridis, Sosial, Politik: dan Proses Penyusunan/Aplikasi Hakham (Hukum Hak Asasi Manusia) dalam Masyarakat*, Cet. 3 (Edisi Revisi), (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010) hlm. 126.

Interpretasi harfiah yang semata-mata menggunakan kalimat dari peraturan sebagai pegangannya, dengan kata lain interpretasi ini tidak keluar dari *letera legis* (kata demi kata dalam rumusan UU atau *original intent*). Pengadilan yang berhadapan dengan hukum yang secara logis cacat maka dituntut membuatnya kembali hingga mencapai kesempurnaan logis, manakala dapat diketahui bahwa dibelakang cacat itu ada maksud baik, maka pengadilan harus dapat menegaskan adanya maksud tersebut. Apabila hal itu tidak dapat diketahui, maka pengadilan harus dapat mengungkapkan maksud yang ada pada pembuat undang-undang, apabila segala kesalahan dan cacat itu diberikan kepadanya.

b. Interpretasi Fungsional

Interpretasi Fungsional adalah interpretasi bebas yang berusaha untuk memahami maksud sebenarnya dari suatu peraturan dengan menggunakan berbagai sumber lain yang dianggap dapat memberikan kejelasan yang lebih memuaskan. Interpretasi fungsional dalam usaha menemukan hukum yang konkrit bagi suatu kasus hukum, dimulai dari pemahaman sudut tata bahasa kemudian disusul dengan faktor-faktor yang lain, seperti sejarah undang-undangnya, sistem bukunya dalam keseluruhan, tujuan sosial serta hasil dari penerapan, perkembangan sejarahnya, semua itu adalah faktor-faktor yang diperhitungkan untuk menentukan apa yang menurut suatu undang-undang merupakan hukum pada suatu kasus tertentu.⁶⁵

3. Prinsip-prinsip Interpretasi

Hakim dalam melakukan interpretasi hukum hendaknya mengikuti beberapa prinsip sebagai berikut:⁶⁶

⁶⁵ Abintoro Prakoso, *Penemuan Hukum: Sistem, Metode, Aliran dan Prosedur Dalam Menemukan Hukum* (Yogyakarta: laksbang pressindo, 2016), hlm. 85-87.

⁶⁶ *Ibid.* hlm. 90-91.

- a. Prinsip obyektivitas, interpretasi hendaknya berdasarkan arti secara literal dari aturan hukum dan berdasarkan hakekat dari aturan hukum tersebut harus dibuat sejelas mungkin untuk perkembangan selanjutnya.
- b. Prinsip kesatuan, setiap norma baiknya dibaca bersamaan teksnya secara tidak terpisah, artinya bagian harus berasal dari keseluruhan, dan keseluruhan terdiri dari bagian-bagian.
- c. Prinsip interpretasi genetis, selama melakukan interpretasi terhadap teks, keberadaan teks asli harus dijadikan pertimbangan, terutama dalam aspek obyektivitas, gramatika, budaya dan kondisi sosial, dari pembentukan hukum dan pembuat hukum tersebut.
- d. Prinsip komparasi, untuk mengkomparasikan suatu teks hukum dengan teks hukum lainnya yang menyangkut hal yang sama dalam suatu waktu tertentu.

4. Metode Interpretasi Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, ada enam metode penafsiran hukum yang biasanya digunakan oleh hakim, dalam Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum, interpretasi atau penafsiran hukum merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks undang-undang agar ruang lingkup kaidah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu. Enam metode yang dimaksud adalah interpretasi gramatikal atau bahasa, interpretasi teleologis atau sosiologis, interpretasi sistematis atau logis, interpretasi historis, interpretasi komparatif atau perbandingan, dan interpretasi futuristis.⁶⁷

⁶⁷ H. A. Lawali Hasibuan, "Metode Penafsiran Hukum sebagai Alat Mencari Keadilan Hakiki," *Jurnal Legisla*, Vol 15, No. 2 (2023), hlm. 141-143.

a. Interpretasi gramatikal atau Bahasa

Interpretasi gramatikal atau bahasa adalah metode untuk menafsirkan sebuah aturan hukum dengan menekankan pada pentingnya kedudukan bahasa dalam memberikan makna terhadap suatu objek. Metode ini dianggap sebagai penafsiran yang obyektif dan sederhana, karena dilakukan dengan cara menguraikannya menurut bahasa, memeriksa susunan kata, atau bunyinya. Mengenai metode ini, Mertokusumo dan Pitlo menjelaskan bahwa, ada tiga pendekatan kontekstual yang dapat digunakan dalam metode penafsiran ini, yaitu:

- 1) *noscitur a sociis*, yang berarti suatu perkataan harus dinilai dari ikatan dalam kumpulan kumpulannya;
- 2) *ejusdem generis*, yang artinya perkataan yang digunakan dalam lingkungan atau kelompok yang sama; dan
- 3) *expressum facit cassare tacitum*, yang artinya kata-kata yang dicantumkan secara tegas mengakhiri pencarian maksud dari satu perundang-undangan. Adapun contohnya adalah penyebutan subjek yang merujuk pada makna yang diartikan dalam undang undang.

b. Interpretasi teleologis atau sosiologis

Interpretasi teleologis atau sosiologis adalah metode penafsiran hukum atau interpretasi yang menetapkan makna undang-undang berdasarkan tujuan kemasyarakatan, dengan metode ini, undang-undang yang masih berlaku tetapi sudah usang diterapkan pada kebutuhan atau kepentingan masa kini, tidak peduli apakah hak itu dikenal pada saat diundang-undangkan atau tidak. Peraturan disesuaikan dengan situasi sosial baru, dengan kata lain, peraturan hukum yang lama (masih berlaku) disesuaikan dengan keadaan baru atau diaktualisasikan.

c. Interpretasi sistematis atau logis

Interpretasi sistematis atau logis adalah metode penafsiran hukum yang menafsirkan undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan undang-undang lain. Interpretasi ini dilakukan karena sejatinya undang-undang selalu berkaitan dengan peraturan perundang-undangan lainnya; tidak ada yang berdiri sendiri.

d. Interpretasi historis

Interpretasi historis adalah metode penafsiran hukum yang menafsirkan makna peraturan perundang-undangan dengan meneliti sejarah pembentukannya. Ada dua macam interpretasi historis, yakni menurut sejarah undang-undang dan menurut sejarah hukum, sebagai informasi tambahan, interpretasi menurut sejarah undang-undang dikenal juga sebagai interpretasi subjektif. Hal ini disebabkan oleh penafsirannya disesuaikan pada pandangan subjektif pembentuk undang-undang.

e. Interpretasi komparatif atau perbandingan.

Interpretasi komparatif atau perbandingan adalah metode penafsiran yang dilakukan dengan membandingkan beberapa aturan hukum. Adapun tujuan hakim melakukan perbandingan tersebut adalah untuk mencari kejelasan makna dari suatu ketentuan undang-undang. Interpretasi ini dapat dilakukan dengan membandingkan penerapan asas-asas hukum atau rechtsbeginselen dalam peraturan perundang-undangan yang lain dan/atau aturan hukumnya rechtsregel, di samping perbandingan tentang sejarah pembentukan hukumnya.

f. Interpretasi futuristis

Interpretasi futuristis adalah metode penafsiran hukum yang bersifat antisipasi dengan menggunakan penjelasan ketentuan undang-undang yang belum berlaku

atau belum berkekuatan hukum tetap. Metode penafsiran hukum dengan interpretasi futuristis ini lebih bersifat *ius constituendum* (hukum atau undang-undang yang dicitakan) daripada *ius constitutum* (hukum atau undang-undang yang berlaku saat ini).

C. Eksekusi

1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi berasal dari kata “*executie*”, yang memiliki arti melaksanakan putusan hakim (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Eksekusi adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.⁶⁸ Istilah eksekusi dalam Bahasa Indonesia dipahami sebagai pelaksanaan putusan, yakni tindakan hukum yang dilakukan pengadilan terhadap pihak yang kalah sebagai kelanjutan dari proses pemeriksaan perkara.⁶⁹ Yahya Harahap memberikan pengertian eksekusi adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara.⁷⁰ Eksekusi putusan dengan pengertian lain merupakan tindakan menjalankan putusan pengadilan secara paksa sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, akibat pihak tereksekusi tidak melaksanakan putusan tersebut secara sukarela.⁷¹ Sudikno Mertokusumo mendefinisikannya sebagai realisasi kewajiban pihak yang dihukum untuk memenuhi prestasi sebagaimana diperintahkan dalam putusan.⁷²

⁶⁸ Wildan Suyuthi, *Sita Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan* (Jakarta: Tatanusa, 2004), hlm. 60.

⁶⁹ Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi* (Jakarta: Rineka Cipta, 1993) hlm. 119.

⁷⁰ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm 1.

⁷¹ Subekti, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta: Bina Cipta, 1989), hlm. 128.

⁷² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1998), hlm. 206.

Pandangan ahli terdahulu tersebut dianggap kurang relevan dengan perkembangan zaman saat ini yang telah melahirkan berbagai regulasi baru, seperti dalam UUHT yang mengatur eksekusi secara lebih spesifik. Muhammad Dja'is⁷³ memandang bahwa eksekusi tidak hanya terbatas pada putusan hakim, tetapi mencakup pelaksanaan terhadap objek jaminan seperti hak tanggungan. Eksekusi tersebut dipahami sebagai tindakan paksa untuk memenuhi hak kreditur ketika debitur tidak mau melaksanakan kewajibannya.

Definisi eksekusi yang telah dipaparkan oleh beberapa ahli hukum diatas, menjelaskan bahwa eksekusi adalah bagian tidak terpisahkan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Eksekusi tidak hanya diperuntukan bagi pelaksanaan putusan hakim saja, tetapi juga berlaku terhadap seluruh akta yang mengandung "titel" eksekusi karena di dalam "titel" tersebut mengandung hak seseorang untuk dilaksanakan. Titel dalam putusan pengadilan untuk dapat dieksekusi adanya irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa". Artinya titel eksekutorial tidak hanya ditemui dalam putusan hakim/pengadilan tetapi juga didalam akta-akta autentik dengan titel eksekutorial yang termaktub dalam ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBG.⁷⁴

2. Dasar Hukum Eksekusi

Dasar hukum pelaksanaan eksekusi terdapat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain:

⁷³ Dikutip dari berita website Kompasiana "Pelaksanaan Eksekusi Objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak sah Menurut Hukum," dikutip melalui laman <https://www.kompasiana.com/djais/55017ea1a333113e09511bdb/pelaksanaan-eksekusi-obyek-hak-tanggungan-berdasar-pasal-6-uuht-tidak-sah-menurut-hukum>. diakses pada tanggal 15 September 2025, pukul 13.30 WIB.

⁷⁴ Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Edisi Pertama, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019), hlm 20.

a. Undang-Undang Hukum Acara Perdata

Pelaksanaan eksekusi, yang juga disebut menjalankan atau melaksanakan putusan merupakan kelanjutan dari proses pemeriksaan perkara dan menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari tata cara beracara dalam HIR dan RBG.⁷⁵ Ketentuan mengenai tata cara eksekusi diatur dalam bab kesepuluh bagian kelima HIR atau titel keempat bagian keempat RBG. Ketentuan tersebut, yang masih benar-benar berlaku efektif adalah Pasal 195 sampai Pasal 208 dan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 240 dan Pasal 258 Rbg.⁷⁶ Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 1975 tentang penyanderaan (*gijzeling*) sebagaimana dalam Pasal 209 HIR/242 Rbg, Tidak dibenarkan untuk dilaksanakan di Indonesia karena bertentangan dengan sila perikemanusiaan yang adil dan beradab, sebagaimana peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2000 tentang Lembaga Paksa Badan telah mencabut ketentuan di atas bahwa debitur yang beritikad tidak baik dapat diterapkan paksa badan dengan cara memasukan yang bersangkutan kedalam rumah tahanan.⁷⁷

b. Peraturan Undang-undang

Dasar hukum eksekusi juga diperkuat oleh ketentuan dalam Pasal 54 ayat (2) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman mengatur tentang kewenangan pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan juru sita yang dipimpin oleh ketua pengadilan, demikian pula dalam ketentuan Pasal 54 ayat (3) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman menegaskan adanya kewajiban hukum yang berlandaskan pada nilai moral. Ketentuan ini

⁷⁵ *Op.cit.*, M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, hlm. 2.

⁷⁶ Muhammad Saleh dan Lilik Mulyadi, *Bunga Rampai Hukum Acara Perdata Indonesia: Prespektif, Teoritis, Praktis, dan Permasalahannya* (Bandung: Alumni, 2012) hlm. 333.

⁷⁷ *Op.cit.*, M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, hlm. 448.

mengandung makna bahwa dalam pelaksanaan putusan pengadilan, aparat penegak hukum tidak hanya menjalankan perintah secara formal, namun juga harus memperhatikan dan menjaga prinsip-prinsip perikemanusiaan dan perikeadilan.⁷⁸

c. Perma (Peraturan Mahkamah Agung) dan Sema (Surat Edaran Mahkamah Agung)

Mahkamah Agung telah mengeluarkan juga sejumlah peraturan dan beberapa Surat Edaran Mahkamah Agung yang menjadi acuan penting dalam pelaksanaan eksekusi antara lain⁷⁹:

- 1) PERMA Nomor 14 Tahun 2016 tentang tata cara penyelesaian perkara ekonomi syariah.
- 2) PERMA Nomor 2 Tahun 2015 tentang tata cara penyelesaian gugatan sederhana.
- 3) SEMA Nomor 4 Tahun 2016 Rumusan kamar perdata Angka 6
- 4) SEMA Nomor 4 Tahun 2014 Rumusan kamar perdata angka 7
- 5) SEMA Nomor 7 Tahun 2012 Rumusan kamar perdata bagian arbitrase angka 1

3. Asas-asas Eksekusi

Ada beberapa ketentuan atau asas dalam pelaksanaan eksekusi perdata di Indonesia, yaitu:

a. Asas umum (putusan harus telah berkekuatan hukum tetap)

Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) menjadi syarat utama agar permohonan eksekusi dapat dikabulkan (*executable*). Artinya, hanya putusan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap

⁷⁸ Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 54.

⁷⁹ *Op.cit*, Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, hlm. 23.

yang dapat dilaksanakan melalui eksekusi. Hal ini karena putusan tersebut mencerminkan adanya hubungan hukum yang pasti dan mengikat antara para pihak yang bersengketa. Putusan yang berkekuatan hukum tetap terkandung kewajiban yang harus dipatuhi oleh pihak yang kalah. Secara formil, putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap memiliki sifat eksekutorial dengan adanya irah-irah “demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa”.⁸⁰

Hukum acara perdata khususnya terkait pelaksanaan eksekusi, asas umum yang mengharuskan putusan memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) tidak selalu berlaku secara mutlak, artinya, terdapat beberapa pengecualian di mana eksekusi dapat dilakukan tanpa menunggu putusan memperoleh kekuatan hukum tetap terlebih dahulu. Pengecualian tersebut meliputi:

- 1) Adanya putusan serta merta atau putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*).
- 2) Pelaksanaan putusan provisional.
- 3) Akta perdamaian
- 4) Eksekusi terhadap Grosse Akta Hipotik dan Grosse Akta Pengakuan Utang
- 5) Eksekusi atas Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan eksekusi jaminan fidusia berdasarkan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999.

Pada sertifikat Hak Tanggungan dan Fidusia berlaku juga prinsip parate eksekusi seperti halnya pada grosse akta hipotik dan akta pengakuan utang,

⁸⁰ *Op.cit.*, Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, hlm. 209.

meskipun di dalam praktek status parate eksekusi tersebut sering tidak konsisten.⁸¹

b. Putusan harus bersifat penghukuman (*Condemnatoir*)

Menurut sifatnya amar atau dictum putusan dapat dibedakan dalam tiga macam, yaitu:⁸²

- 1) Putusan *Condemnatoir*, yaitu amar putusannya berbunyi “menghukum dan seterusnya”;
- 2) Putusan *Declatoir*, yaitu amar putusannya menyatakan suatu keadaan sebagai sesuatu keadaan yang sah menurut hukum;
- 3) Putusan *Constitutief*, yaitu amarnya menciptakan suatu keadaan baru.

Putusan yang bersifat *declatoir* dan *constitutief* tidak memuat unsur penghukuman terhadap pihak yang berpekara, hal ini karena dalam kedua jenis putusan tersebut tidak memuat adanya hak-hak atas suatu prestasi tertentu dan putusan semacam ini tidak memerlukan tindakan lanjutan dalam bentuk pelaksanaan atau eksekusi, sebab sifatnya hanya menetapkan atau menciptakan suatu keadaan hukum tanpa adanya kewajiban untuk dilaksanakan secara paksa. Putusan yang bersifat *condemnatoir* adalah putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur “penghukuman”.⁸³

c. Eksekusi atas perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan

Kewenangan untuk melaksanakan eksekusi berada pada pengadilan tingkat pertama atau pengadilan negeri yang memeriksa dan memutus perkara

⁸¹ Ny. Arie S. Hutagalung, “Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 38, No. 2, (2008). hlm.148.

⁸² *Op.cit.*, R.Subekti, *Hukum Acara Perdata*, hlm. 127

⁸³ R. Soeparmo, *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi* (Bandung: Mandar Maju, 2005) hlm. 195.

tersebut pada tahap awal. Asas ini memiliki arti penting karena permohonan eksekusi yang diajukan langsung kepada Pengadilan tinggi atau Mahkamah Agung tidak memiliki dasar hukum yang kuat. Hal ini sejalan dengan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 195 ayat (1) HIR/ Pasal 208 ayat (1) Rbg menyatakan bahwa:⁸⁴ “dalam hal menjalankan putusan pengadilan negeri, dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh pengadilan negeri maka dilakukan atas perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu...”.

d. Putusan tidak dijalankan secara sukarela

Pelaksanaan putusan pengadilan Pada dasarnya dilakukan oleh pihak tergugat yang kalah dengan sukarela, namun jika pihak tergugat tidak melaksanakan putusan tersebut, maka pengadilan dapat menempuh upaya paksa untuk memastikan putusan dijalankan, bahkan jika diperlukan, dengan melibatkan kekuatan umum. Eksekusi tidak diperlukan jika pihak Tergugat sudah menjalankan secara sukarela disertai dengan itikad baik.⁸⁵

4. Macam-macam Eksekusi

Eksekusi dalam hukum acara perdata merupakan pelaksanaan nyata dari putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Eksekusi menjadi instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum dan penegakan keadilan, karena tanpa pelaksanaan yang efektif, putusan pengadilan hanya memiliki nilai deklaratif semata.⁸⁶ Menurut Yahya Harahap bahwa jenis eksekusi melaksanakan suatu perbuatan pengertiannya sama dengan eksekusi riil

⁸⁴ R. Soesilo, *RIB/HIR dengan Penjelasan* (Bogor: Politeia, 1995). hlm. 140

⁸⁵ Depri Liber Sonata, “Permasalahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Putusan Pengadilan dalam Perkara Perdata dalam Praktik,” *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6, No. 2 (2012), hlm. 6

⁸⁶ *Op.cit*, M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Eksekusi Putusan Pengadilan*. hlm. 823.

menurutnya eksekusi perdata hanya terdiri dari dua jenis, yaitu eksekusi rill/tindakan nyata dan eksekusi pembayaran sejumlah uang, sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo eksekusi apabila ditinjau dari sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum berdasarkan amar putusan beliau menambahkan klasifikasi eksekusi tersebut yaitu berupa melaksanakan perbuatan.⁸⁷

Menurut Amran Suadi, khusus amar putusan tentang pembayaran sejumlah uang tidak masuk kedalam klasifikasi eksekusi rill, selain itu eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya melalui putusan pengadilan, tetapi berlaku juga kepada akta yang menurut undang-undang disamakan nilainya kekuatannya dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, berikut beberapa bentuk eksekusi yaitu: ⁸⁸

a. Eksekusi Penyerahan suatu barang

Eksekusi penyerahan suatu barang adalah penghukuman kepada tergugat untuk menyerahkan secara rill barang yang diperkarakan kepada penggugat. Ketika tergugat tidak mau melaksanakan amar putusan secara sukarela, maka barang tersebut secara paksa diambil dari kekuasaan tergugat kemudian secara nyata diserahkan langsung kepada kekuasaan penggugat tanpa sita eksekusi atau lelang.

b. Eksekusi mengosongkan benda tidak bergerak

Prinsipnya hampir sama dengan eksekusi menyerahkan barang, eksekusi pengosongan tanpa adanya sita eksekusi atau menggantinya dengan yang lain. Perihal eksekusi pengosongan benda tidak bergerak diatur dalam pasal 1033 Rv, dalam eksekusi pengosongan pihak yang dihukum untuk mengosongkan benda tidak bergerak terlebih dahulu ditegur untuk mengosongkan dan menyerahkan benda tidak bergerak tersebut kepada pihak yang menang.

⁸⁷ *Op.cit*, Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1998) hlm.

⁸⁸ *Op.cit*, Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, hlm. 28.

c. Eksekusi melaksanakan suatu perbuatan

Ketentuan mengenai hal ini tercantum dalam Pasal 225 HIR, yang pada pokoknya menyatakan bahwa apabila seseorang dijatuhi putusan untuk melaksanakan suatu perbuatan namun tidak melaksanakannya dalam jangka waktu yang telah ditetapkan oleh hakim, maka pihak yang dimenangkan dalam perkara berhak mengajukan permohonan, baik secara lisan maupun tertulis, kepada Ketua Pengadilan Negeri agar hak atau kepentingannya yang telah ditetapkan dalam putusan tersebut segera dipenuhi oleh pihak yang kalah.

d. Eksekusi untuk menghentikan suatu perbuatan atau keadaan

Eksekusi penghentian melakukan sesuatu pekerjaan atau tindakan ini dilakukan tanpa mendahului dengan adanya sita eksekusi atau lelang. Contohnya putusan hakim yang amarnya memerintahkan kepada tergugat untuk menghentikan membangun rumah yang menjadi objek berperkara

e. Eksekusi pembayaran sejumlah uang

Eksekusi putusan ini diatur dalam Pasal 197 HIR/Pasal 208 Rbg, yaitu melaksanakan melalui penjualan lelang terhadap barang-barang milik pihak yang kalah perkaranya untuk membayar sejumlah uang yang telah ditentukan dalam putusan hakim ditambah biaya pengeluaran untuk pelaksanaan eksekusi.⁸⁹

Eksekusi pembayaran sejumlah uang, secara umum berawal dari adanya perjanjian utang atau dari kewajiban membayar ganti rugi akibat wanprestasi, sebagaimana diatur dalam pasal 1243 Jo. Pasal 1246 KUH Perdata, serta dapat pula bersumber dari perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. Jenis eksekusi ini memiliki cakupan yang lebih luas

⁸⁹ *Op.cit*, Muhammad saleh dan Lilik mulyadi, *Bunga Rampai Hukum Acara Perdata Indonesia, Prespektif, Teoritis, Praktik dan Permasalahannya*. hlm. 335.

dibandingkan eksekusi rill (nyata) karena tidak hanya didasarkan pada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, tetapi dapat pula berdasarkan atas bentuk akta yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.

Beberapa bentuk akta yang memiliki kekuatan eksekutorial dan nilainya sama dengan putusan hakim, antara lain:

- 1) *Grosse* akta pengakuan utang.
- 2) *Grosse* akta hipotek
- 3) *Grosse* akta *verband*.
- 4) Hak tanggungan.
- 5) Jaminan fidusia

Akta tersebut memuat hubungan hukum yang bersifat utang piutang, dimana penyelesaian kewajibannya dilakukan melalui pembayaran sejumlah uang, artinya sejak diterbitkan akta-akta tersebut, secara hukum sudah dapat dikategorikan sebagai bentuk eksekusi pembayaran sejumlah uang.⁹⁰

D. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 butir 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyatakan bahwa hak tanggungan merupakan 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

⁹⁰ Jupriadi, Murendah Tjahyani, dan Mardani, "Analisa Yuridis Penyelesaian Utang Jaminan Grosse Akta Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Penetapan Nomor 04/EKS.HT/PN.JKT.SEL" *Jurnal Krisna Law*, Vol. 2, No. I (2020): 69–76. hlm. 74.

tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁹¹ Berdasarkan Pasal 1 butir 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, hak tanggungan pada dasarnya merupakan benda jaminan untuk pelunasan utang dengan hak prioritas tertentu, yang objek jaminannya berupa hak atas tanah sebagaimana diatur dalam undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria.⁹²

Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah yang memberikan kreditur hak untuk menjual tanah yang dijamin dan melunasi piutangnya jika debitur wanprestasi. Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak preferen terhadap kreditur lainnya (*droit de preference*), serta hak tersebut tetap melekat pada objek tanah yang dijamin meskipun terjadi peralihan kepemilikan (*droit de suite*).⁹³

Berdasarkan definisi tersebut, dapat diambil unsur pokok dari hak tanggungan, yaitu:

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai undang-undang pokok agraria.
- c. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, namun dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.
- d. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.

⁹¹ Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).

⁹² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006) hlm. 8.

⁹³ Riki Rustam, *Hukum Jaminan* (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 184.

- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁹⁴

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah menggantikan hipotek dan *credietverband* memberikan kontribusi yang positif bagi perkembangan hukum jaminan, sebab dengan Undang-undang Hak Tanggungan tersebut kreditur diberikan kemudahan dan keistimewaan dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan.⁹⁵ Dasar hukum eksekusi menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah diatur dalam pasal 6 yang berbunyi:⁹⁶

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjadi obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kewenangan khusus kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan parate eksekusi, yaitu pelaksanaan eksekusi secara langsung terhadap objek jaminan tanpa harus melalui mekanisme peradilan. Pemegang Hak Tanggungan tidak diwajibkan memperoleh persetujuan dari pihak pemberi Hak Tanggungan maupun meminta penetapan dari pengadilan dalam melaksanakan eksekusi atas jaminan tersebut,

⁹⁴ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 11.

⁹⁵ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, Penemuan dan Kaidah Hukum*, Cetakan ke-1 (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018), hlm. 43.

⁹⁶ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).

sepanjang debitur terbukti melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap kewajiban pembayaran utangnya.⁹⁷

Ketentuan ini menunjukkan bahwa Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang melekat secara langsung pada sertifikatnya sebagaimana dinyatakan secara eksplisit dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan sebagai tanda bukti telah lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan akan diberikan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dengan demikian Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁹⁸ Secara prinsip, penjualan obyek Hak Tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum agar prosesnya berlangsung secara jujur dan adil serta dapat menghasilkan harga tertinggi bagi objek jaminan tersebut, sesuai dengan pasal 20 ayat (1).⁹⁹ Apabila debitur cidera janji, maka:

- 1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Ketentuan Pasal 20 UUHT menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang bermaksud memberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan cara

⁹⁷ Raden Fidela Raissa Ramadhanti, “Parate Eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan dalam Hukum Positif di Indonesia,” *Notaire*, Vol. 5, No. 3 (2022): 435–454, <https://doi.org/10.20473/ntr.v5i3.38288>. hlm. 445.

⁹⁸ Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).

⁹⁹ Pasal 20 ayat (1), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).

pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti.¹⁰⁰ Berbeda dengan sebelumnya, Pelaksanaan parate eksekusi juga diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg.¹⁰¹ Berdasarkan ketentuan ini eksekusi pengosongan objek Hak Tanggungan, secara yuridis dapat dilakukan dengan dua opsi yaitu melalui putusan hakim dengan proses gugatan dan langsung melalui fiat pengadilan. Menurut penjelasan umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah, yang berbunyi:¹⁰²

“salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji, walaupun secara umum tentang eksekusi diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan eksekusi hak tanggungan dalam UU ini, yaitu yang mengatur lembaga Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg”.

Penjelasan umum angka 9 diperkuat lagi dengan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang berbunyi:¹⁰³

“selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypoteek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”

¹⁰⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya* (Jakarta: Djambatan, 2005) hlm. 55.

¹⁰¹ Bambang Setioprodo, *Pengamanan Kredit Perbankan yang dijamin oleh Hak Tanggungan* (Medan: (Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU), 1996), hlm. 63.

¹⁰² Penjelasan umum angka 9, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).

¹⁰³ Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hukum dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *legal subject*, sedangkan dalam bahasa Belanda *rechtssubject* memiliki peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, karena para subjek hukumlah yang akan melakukan perbuatan hukum.¹⁰⁴ Subjek Hak Tanggungan berarti orang atau badan hukum yang terlibat dalam melakukan perjanjian hak tanggungan, yaitu:¹⁰⁵

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 8 UUHT: “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan”. Subjek Hak Tanggungan selain warga negara Indonesia ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan, apabila memenuhi syarat, sebagai berikut:
 - a) Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
 - b) Mempunyai usaha di Indonesia; dan
 - c) Kredit itu digunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia;
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutangnya yang diberikannya. Pasal 9

¹⁰⁴ Salim H.S dan Erlis Septiana Nurbani, *Pengantar Ilmu Hukum (Introduction to Legal Science)* (Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2019) hlm. 56.

¹⁰⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Edisi 1, Cetakan. 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2010) hlm 39.

UUHT menyatakan tentang pemegang hak tanggungan: “pemegang hak tanggungan, adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”. Syarat bagi pemegang atau penerima hak tanggungan UUHT tidak menentukan siapa pun dapat menjadi pemegang hak tanggungan, baik warga negara Indonesia, orang asing, badan hukum Indonesia, maupun badan hukum asing atau berkedudukan di Indonesia dan di luar negeri.

b. Objek Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan undang-undang hak tanggungan, objek yang dapat dijadikan berupa hak tanggungan mencakup hak-hak atas tanah beserta dengan benda-benda yang melekat atau terkait dengan tanah tersebut, sebagaimana dalam Pasal 4 Undang-undang hak tanggungan, diantaranya:

- 1) Hak milik
- 2) Hak guna bangunan
- 3) Hak guna usaha
- 4) Hak pakai atas negara yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahkan tangankan
- 5) Hak atas tanah beserta bangunan, tanaman, hasil karya yang telah ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.¹⁰⁶

Hak pakai atas tanah milik tidak dapat dibebani hak tanggungan, akan tetapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan dikemudian hari, hak pakai atas tanah hak milik juga dimungkinkan untuk

¹⁰⁶ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).

dibebani hak tanggungan dan hak ini lebih lanjut diatur dalam peraturan pemerintah.¹⁰⁷

Hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan harus memenuhi beberapa ketentuan berikut:

- 1) Dinilai dalam bentuk uang, karena utang yang dijaminan berupa uang;
- 2) Termasuk dalam hak yang tercatat secara resmi, agar terpenuhi syarat publisitas;
- 3) Dapat dialihkan kepada pihak lain, sebab apabila debitur wanprestasi, objek jaminan dapat dijual dimuka umum; dan
- 4) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Undang-undang Hak Tanggungan mensyaratkan adanya dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan yaitu hak tersebut wajib didaftarkan dalam daftar umum, pada kantor pertanahan dan hak tersebut dapat dipindah tangankan.¹⁰⁸

4. Asas-asas dalam Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan memiliki sejumlah asas penting yang menjadi dasar pengaturannya dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), antara lain:

- a. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi, asas yang memiliki arti bahwa hak tanggungan dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.¹⁰⁹

¹⁰⁷ Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk Asas-Asas Hukum Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 164.

¹⁰⁸ *Op.cit.*, Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. hlm. 47

¹⁰⁹ *Op.cit.*, Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*, hlm.15.

- b. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau *preferent* kepada krediturnya, berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak prioritas atau didahulukan untuk memperoleh pelunasan atas piutangnya dibandingkan dengan kreditur lainnya dari hasil penjualan objek yang dibebani hak tanggungan tersebut.
- c. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada. Asas ini menegaskan bahwa hak tanggungan memiliki sifat *droit de suite*, yakni selalu mengikuti objek yang menjadi jaminannya, tanpa memperhatikan siapa pemegang atau penguasanya, setiap benda yang telah dibebani hak tanggungan tetap terikat oleh hak tersebut meskipun terjadi peralihan kepemilikan dengan pihak lain.
- d. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas. Asas ini berfungsi untuk menjamin kepastian hukum serta mengikat pihak ketiga. Asas spesialitas diwujudkan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat secara jelas objek, nilai utang, dan identitas para pihak, sementara itu asas publisitas diterapkan melalui pendaftaran Hak Tanggungan di kantor pertanahan, yang menjadi syarat sah untuk lahirnya Hak Tanggungan dan berlakunya kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.¹¹⁰

5. Sebab-sebab Eksekusi Hak Tanggungan Syariah

Hak Tanggungan berfungsi sebagai jaminan bagi pelunasan utang debitur kepada kreditur,¹¹¹ perjanjian tersebut memberikan keistimewaan kepada pemegang hak Tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan secara khusus untuk

¹¹⁰ *Op.cit.*, Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*. 2010, hlm. 55

¹¹¹ 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.

mengambil pelunasan utangnya jika dikemudian hari pihak debitur tidak melaksanakan prestasinya.

Hak Tanggungan lahir dari suatu perikatan, maka terdapat dua unsur yang lahir dari dari perikatan tersebut sebagai konsekuensi umum yang lahir secara bersama-sama oleh para pihak yakni kreditur dan debitur. Unsur tersebut dikenal dengan *schuld*¹¹² dan *haftung*, merupakan kewajiban yang dibebankan kepada debitur untuk melaksanakan kewajibannya atau pembayaran utang yang telah dibuat oleh dirinya tanpa memperhatikan ada atau tidaknya hak pada sisi kreditur untuk menuntut suatu pemenuhan pelaksanaan pembayaran suatu kewajiban, prestasi atau utang dari debitur.¹¹³

Berdasarkan uraian diatas, dapat dipahami bahwa salah satu sebab utama yang dapat mengakibatkan hak kreditur untuk melaksanakan eksekusi adalah ketika debitur terbukti melakukan pelanggaran terhadap kewajibannya atau cidera janji. Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.¹¹⁴ Wanprestasi atau cidera janji dalam praktik perbankan menggambarkan situasi ketika seorang debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran kredit sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, sehingga debitur dianggap lalai, umumnya, dalam perjanjian kredit yang merupakan perjanjian utama antara bank (kreditur) dan nasabah (debitur), dicantumkan ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai wanprestasi, hampir di setiap praktik perbankan, ketentuan tentang wanprestasi ini selalu ada. Perjanjian pemberian jaminan (termasuk hak tanggungan), biasanya memuat *Default clauses*, yaitu suatu kejadian atau peristiwa yang menyebabkan utang tersebut jatuh tempo

¹¹² Berasal dari bahasa Jerman yang artinya kewajiban atau tanggung jawab.

¹¹³ *Op. Cit*, Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, hlm. 15.

¹¹⁴ Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan “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.”

sebelum waktunya.¹¹⁵ Penetapan bahwa seorang debitur telah melakukan wanprestasi secara normatif dapat diketahui melalui tiga keadaan:¹¹⁶

- a. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Keadaan ini terjadi saat debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- b. Apabila debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Kondisi ini terjadi apabila debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang.
- c. Apabila debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya (terlambat). Keadaan ini adalah debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat di mana waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi, untuk menentukan bahwa debitur ini telah melakukan wanprestasi harus terlebih dahulu ada somasi dari pihak kreditur sekurang-kurangnya dua kali, jika belum ada somasi tersebut maka belum bisa dikatakan debitur sudah melakukan wanprestasi.

6. Hapusnya Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terdapat beberapa sebab yang dapat menyebabkan hapusnya hak tanggungan, antara lain:¹¹⁷

¹¹⁵ Setiawan, "Hak Tanggungan dan Masalah Eksekusinya," *Majalah Varia Peradilan*, Edisi Tahun XI, No. 131, Agustus 1996, hlm. 149.

¹¹⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 20.

¹¹⁷ 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.

- a. Hapusnya utang yang dijaminan, hak tanggungan berakhir apabila utang yang menjadi objek jaminan telah dilunasi sepenuhnya, sehingga jaminan tersebut tidak lagi diperlukan.
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan dapat secara sukarela melepaskan haknya atas jaminan.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri,
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan,

7. Parate Eksekusi Hak Tanggungan.

Istilah “*Parate executie*” secara implisit tidak pernah tertuang dalam peraturan perundang-undangan, namun istilah *parate executie* secara etimologis berasal dari kata “*paraat*” artinya siap ditangan¹¹⁸, sehingga *parate executie* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan. Menurut kamus hukum, *parate executie* mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melalui proses (pengadilan atau hakim).¹¹⁹

Pengertian parate eksekusi menurut Bachtiar Sibarani¹²⁰ adalah “melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan atau hakim”. Menurut Sudarsono¹²¹ pengertian parate eksekusi adalah “pelaksanaan langsung tanpa proses pengadilan, eksekusi langsung yang biasa dilakukan dalam masalah gadai sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian, dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa parate eksekusi merupakan kewenangan kreditur untuk

¹¹⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 276.

¹¹⁹ Kamus Hukum Edisi Lengkap, “Bahasa Belanda-Indonesia-Inggris, Aneka” (Semarang, 1977), hlm. 655.

¹²⁰ Bahtiar Sibarani, “Parate Eksekusi dan Paksa Badan,” *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 15, No. 8, (2001): hlm. 22.

¹²¹ Sudarsono, *Kamus Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hlm. 39.

melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan secara langsung, tanpa perlu melalui prosedur pengadilan atau campur tangan pihak pengadilan.

Parate eksekusi hak tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memuat mengenai tata cara eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara:

- a. Berdasarkan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT (*parate executie*). Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri merupakan salah satu wujud dari kedudukan diutamakan yang dimiliki pemegang Hak Tanggungan, khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan tingkat pertama apabila terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak ini muncul berdasarkan janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, bahwa apabila debitur melakukan cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berwenang menjual objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa perlu persetujuan lebih lanjut dari pemberi Hak Tanggungan. Hasil penjualan tersebut, pemegang Hak Tanggungan berhak memperoleh pelunasan piutangnya terlebih dahulu dibandingkan kreditur lainnya, sementara sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.
- b. Berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, bertujuan menegaskan bahwa sertifikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial, dengan demikian, apabila debitur melakukan cidera janji, objek Hak Tanggungan dapat segera dieksekusi, sama seperti putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Pelaksanaan eksekusi ini dilakukan melalui tata cara *Parate Executie* sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata.

- c. Berdasarkan eksekusi penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan atas dasar kesepakatan pemberi dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.¹²²

E. Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)

1. Pengertian Pembiayaan Bank Syariah

Pembiayaan pada dasarnya merupakan istilah yang berasal dari kata *I believe*, *I trust*, yang berarti saya percaya atau saya memberikan kepercayaan. Istilah pembiayaan yang artinya amanah (*trust*) merupakan bank yang meletakkan kepercayaan terhadap seseorang sehingga dapat menjalankan kepercayaan tersebut yang telah bank berikan selaku *shahibul mal*. Dana tersebut harus digunakan secara benar, adil dan sesuai dengan kesepakatan serta ketentuan yang telah ditetapkan, agar dapat memberikan manfaat dan keuntungan bagi kedua belah pihak yang terlibat.¹²³

Menurut hukum Undang-undang Perbankan dalam Bab 1 Pasal 1 angka 12 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 menyebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan dana uang atau tagihan, maka mewajibkan pihak yang memberikan pembiayaan untuk mengembalikan atau mendistribusikan uang atau tagihan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain.¹²⁴

¹²² Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan* (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013), hlm. 153.

¹²³ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 3.

¹²⁴ Zubairi Hasan, *UU Perbankan Syariah: Titik Pertemuan Hukum Islam dan Hukum Nasional* (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hlm. 30.

Penyaluran dana merupakan salah satu fungsi utama yang dijalankan oleh bank, yaitu dengan memberikan fasilitas pembiayaan berupa penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan deficit unit. Berdasarkan sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua jenis:

- a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, secara luas, termasuk pengembangan usaha, perdagangan, maupun investasi.
- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu penyaluran dana yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi.¹²⁵

2. Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembiayaan syariah

Penerapan prinsip kehati-hatian atau bisa dikenal dengan prinsip prudensial perbankan, dalam *Black's Law Dictionary* dapat didefinisikan sebagai *a term that means to use good judgment, be wise, sensible and reasonably cautious*¹²⁶ dapat diartikan sebagai pengambilan keputusan yang baik, dengan cara yang bijaksana, dengan langkah penuh dengan kehati-hatian yang dapat dipahami dan rasional dalam mengelola bisnis perbankan. Prinsip ini secara umum dikenal dengan prinsip kehati-hatian. Perbankan syariah, dalam menerapkan prinsip kehati-hatian sama dengan regulasi yang ada pada perbankan konvensional, tidak ada perlakuan yang berbeda antara bank konvensional dan bank syariah, demikian dengan implementasinya, bank syariah juga harus memberlakukan prosedur-prosedur dan langkah-langkah

¹²⁵ Yenti Afrida, "Analisis Pembiayaan," *JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)* Vol 1, No. 2 (2016): hlm. 158.

¹²⁶ Dikutip dari berita website The Law Dictionary, "Featuring Black's Law Dictionary Free Online Legal Dictionary 2nd," dikutip melalui laman website <https://thelawdictionary.org/prudent/> diakses pada 04 November 2025

yang sama sebagaimana bank konvensional untuk memastikan bahwa prinsip-prinsip prudensial dijalankan.¹²⁷

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang memiliki fungsi utama dalam menghimpun dana dari masyarakat, menyalurkannya kembali kepada pihak yang membutuhkan, serta memberikan berbagai layanan jasa perbankan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang menegaskan bahwa fungsi bank adalah menghimpun dana dan menyalurkannya kepada nasabah. Penghimpunan dana oleh bank syariah dapat dilakukan melalui produk simpanan seperti tabungan dan deposito, sedangkan penyaluran dana diwujudkan dalam bentuk pembiayaan kepada masyarakat sesuai prinsip-prinsip syariah.¹²⁸ Fungsi penyaluran pembiayaan oleh bank syariah kepada masyarakat harus dilaksanakan dengan berpedoman pada prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-undang Perbankan. Prinsip kehati-hatian penting untuk diterapkan sebagai upaya perbankan syariah dalam meminimalisir dalam mengurangi potensi risiko pembiayaan. Penyaluran dana yang dilakukan oleh bank syariah kepada nasabah tentu tidak terlepas dari berbagai kemungkinan risiko, seperti keterlambatan pembayaran, pembiayaan bermasalah, hingga kredit macet, oleh karena itu, penerapan prinsip kehati-hatian menjadi keharusan bagi bank syariah untuk menjaga stabilitas dan keamanan pembiayaan serta menjamin dana yang dititipkan atau diinvestasikan oleh nasabah penabung dan deposan di bank syariah dalam kondisi aman.¹²⁹

¹²⁷ Agus Triyanta, "Menyinerjikan Aturan Prudensial dan Aturan Kepatuhan Syariah pada Perbankan Syariah di Indonesia," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol 26, No. 1 (2019).

¹²⁸ Ima Kurnia Rizki, Putri Surya Fatekhah dan Maslihan Mohammad Ali, "Implementasi Prinsip Kehati-Hatian dalam Penyaluran Pembiayaan di Bank Syariah," *Journal of Indonesia Sharia Economics*, Vol. 3, No. 1 (2024): hlm. 64.

¹²⁹ Wardani, P., Rudy, D., dan Wiryawan, "Implementasi Prinsip Kehati-Hatian dalam Pemberian Kredit pada PT BPR Sinar Putera Mas," *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Kertha Semaya, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Bali*, Vol 1, No. 8 (2013): hlm. 5.

Pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian sebagai upaya untuk mengantisipasi segala bentuk risiko yang muncul dalam pembiayaan, maka perlu dipahami mengenai makna dan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan di perbankan syariah menjadi hal yang sangat diperlukan. Penerapan prinsip kehati-hatian pada pembiayaan di perbankan syariah menggunakan prinsip 5C, yaitu sebagai berikut:

- a. *Character* (Karakter), adalah prinsip untuk mengetahui apakah debitur memiliki watak atau kepribadian yang baik, kejujuran, maupun itikad baik, sehingga apabila terjadi tunggakan pembayaran tidak akan menyulitkan penagihan di kemudian hari. Penilaian ini dapat dilakukan dengan *Trade Checking*, cara ini dapat dilakukan pada waktu survey oleh petugas bank dengan menanyakan riwayat, kondisi serta kepribadian calon debitur kepada orang terdekat.
- b. *Capacity* adalah kemampuan calon debitur untuk melakukan pembayaran utang tepat pada waktunya. Pengukuran *capacity* dapat dilakukan dengan pendekatan materil, yaitu melakukan penelitian terhadap keadaan neraca, laporan laba rugi dan arus kas (*cashflow*) usaha dari beberapa tahun terakhir.¹³⁰
- c. *Capital*, adalah menilai jumlah modal sendiri yang diinvestasikan oleh nasabah dalam usahanya termasuk kemampuan untuk menambah modal apabila diperlukan sejalan dengan perkembangan usahanya. Penilaian *capital* ini dapat dilihat dari besarnya rekening tabungan maupun dari investasi yang telah dimiliki oleh calon debitur.

¹³⁰ Nanang Tri Budiman dan Supianto, "Penerapan Kebijakan tentang Prinsip kehati-hatian dalam Pemberian Kredit Perbankan," *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, Vol. 3, No. 2 (2020): 327–42, hlm. 337.

d. *Condition of economy* merupakan kondisi usaha nasabah yang dipengaruhi oleh situasi sosial dan ekonomi. Kondisi dipengaruhi antara lain peraturan-peraturan pemerintah, situasi, politik dan perekonomian dunia.¹³¹

Bank syariah dalam menjalankan usahanya harus sesuai dengan rambu-rambu kesehatan agar tetap eksis keberadaanya. Penerapan prinsip kehati-hatian oleh bank syariah tidak lain untuk menjamin keamanan dana masyarakat, yang akan berdampak pada kepercayaan masyarakat terhadap keadaan bank syariah. Adapun menurut Zainal Arifin, menekankan bahwa perlunya bank syariah berhati-hati pada saat akan memberikan pembiayaan pada usaha nasabah, oleh karenanya bank syariah harus menghindari usaha, yaitu:

- 1) Usaha yang tidak sesuai dengan prinsip syariah.
- 2) Usaha yang tidak mempunyai informasi keuangan yang memadai.
- 3) Usaha yang bersifat spekulatif (*maisir*) dan mengandung ketidak pastian yang tinggi (*gharar*).
- 4) Bidang usaha yang memerlukan keahlian khusus sedang aparat bank tidak memiliki keahlian atau menguasai bidang usaha tersebut.
- 5) Pengusaha yang bermasalah

3. Konsep Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)

a. Pengertian Akad Musyarakah Mutanaqishah

Secara Bahasa *Muyarakah* atau *Syirkah* berarti *al-ikhtilat* atau penggabungan atau pecampuran, menurut ulama *fiqh*, *syirkah* diartikan sebagai suatu bentuk kerja sama antara dua pihak atau lebih yang menggabungkan harta mereka sebagai modal usaha untuk menjalankan usaha bersama di mana hasil

¹³¹ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan* (Depok: Kencana, 2017), hlm. 159-160.

usaha tersebut, baik berupa keuntungan maupun kerugian, akan dibagi sesuai dengan kesepakatan para pihak.¹³²

Berdasarkan Pedoman Standar Akuntansi Keuangan (PSAK). Akad Musyarakah diklasifikasikan menjadi dua bentuk utama, yaitu:

1) Musyarakah permanen

Musyarakah permanen adalah bentuk kerjasama dimana dana setiap mitra ditentukan saat akad dan jumlahnya tetap sampai berakhirnya masa akad, dengan demikian, tidak ada perubahan pada komposisi modal selama masa akad berlangsung sebagaimana diatur dalam PSAK No. 106 paragraf 4.

2) Musyarakah Menurun atau *Musyarakah Mutanaqishah*

Jenis kerja sama yang kepemilikan aset atau modal salah satu mitra berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Pengertian ini merujuk pada fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqishah*.¹³³

Musyarakah mutanaqishah merupakan produk turunan dari akad musyarakah, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar dari musyarakah adalah syirkah yang berasal dari kata *syaraka-yusyriku-syarkan-syarikan-syirkatan (syirkah)*, yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. Musyarakah atau syirkah adalah merupakan kerjasama antara modal dan keuntungan, sementara mutanaqishah berasal dari kata *yatanaqishu-tanaqishtanaqishan-mutanaqishun* yang berarti mengurangi secara bertahap. Musyarakah mutanaqishah (*diminishing partnership*) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk

¹³² Maulana hasanudin dan jail Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 19.

¹³³ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 249.

kepemilikan suatu barang atau asset, dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.¹³⁴ Perjanjian dalam Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah, nasabah dan bank syariah sama-sama menyediakan modal dan harus dinyatakan dengan tegas perbandingan antara modal bank syariah dan modal Nasabah. Pembelian atau pengalihan komersial hishshah (porsi) bank syariah kepada nasabah harus dihitung dan dilakukan secara jelas dengan mekanisme yang disepakati dalam kontrak.¹³⁵

b. Dasar hukum Musyarakah Mutanaqishah

Beberapa dasar hukum menjadi pijakan utama dalam pelaksanaan akad *Musyarakah Mutanaqishah*, yang dijadikan sebagai landasan hukum dan pedoman praktiknya sebagai berikut:

1) Al-Qur'an

Surah As-Shad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجِبُكَ إِلَىٰ نَعَايَةٍ ۖ وَإِن كَثِيرًا ۖ مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ ۗ إِنَّ آلَ الَّذِينَ
ءَامَنُوا وَعَمِلُوا آلَ ۖ صَلَحَتْ وَقَلِيلٌ ۖ مَا هُمْ ۗ وَظَنَّ دَاوُدُ أَن مَّا فَتَنَهُ فَاسْتَغْفَرَ
رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

“Daud berkata: “Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya, dan

¹³⁴ Nadrattuzaman Hosen, “Musyarakah Mutanaqishah,” Fakultas syariah dan hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, *Jurnal Al-Iqtishad*, Vol. 1, No. 2, 2009, hlm. 47-48.

¹³⁵ Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah* 2016, hlm. 125. Diakses melalui laman website <https://www.sahamok.net/wp-content/uploads/2020/01/Buku-Standar-Produk-Musyarakah-dan-Musyarakah-Mutanaqishah.pdf>. Pada tanggal 1 November 2025, pukul 17.05 WIB.

sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini”. Daud mengetahui bahwa kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.¹³⁶

2) Hadist

Hadist riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ: أَنَا ثَالِثُ الْشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا

“Allah SWT. berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.” (HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh alHakim, dari Abu Hurairah).¹³⁷

3) Keputusan Dewan Syariah Nasional

a) Fatwa Dewan syari’ah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang musyarakah Mutanaqishah

Ketentuan umum dalam fatwa ini yang dimaksud dengan *Musyarakah Mutanaqishah* adalah Musyarakah atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. *Syarik* adalah

¹³⁶ Dikutip dari berita website TafsirWeb, dikutip melalui laman website <https://tafsirweb.com/8510-surat-shad-ayat-24.html> diakses pada sabtu tanggal 1 November 2025 pukul 20.08 wib.

¹³⁷ Dikutip dari berita website, <https://www.syariahpedia.com/2019/12/ayat-dan-hadist-tentang-musyarakah>. diakses pada sabtu 1 November 2025 pukul 20.15 wib.

mitra, yakni pihak yang melakukan akad syirkah (*musyarakah*). *Hishshah* adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah yang bersifat *musya*, sedangkan *musya* sendiri adalah porsi atau bagian syarik dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.¹³⁸

- b) Fatwa Dewan syari'ah Nasional Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan

Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah yaitu syirkatul,*inan* yang porsi (*hishah*) modal salah satu syarik (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil „iwad mutanaqishah*) kepada syarik yang lain (*nasabah*).¹³⁹

4. Rukun dan Syarat Musyarakah

Secara etimologis, rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan atau petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Secara prespektif syariah, keduanya (rukun dan syarat) sama-sama menjadi penentu sah atau tidaknya suatu transaksi.¹⁴⁰ Ada empat rukun yang harus dipenuhi untuk terbentuknya suatu akad yaitu:

- a. Subjek Perikatan (*al-aqidain*)

Al-‘Aqidain merujuk pada para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan akad.

Mereka bertindak sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu dalam

¹³⁸ Dewan Syariah Nasional, “Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.”

¹³⁹ Dewan Syariah Nasional, “Fatwa Dewan Syariah Nasional No .01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan pada Musyarakah Mutanaqishah.”

¹⁴⁰ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media Group, 2005), hlm. 49-50.

bentuk perikatan, sehingga dalam perspektif hukum disebut sebagai subjek hukum. Subjek hukum ini adalah pihak yang memiliki hak dan kewajiban, yang dapat berupa individu (manusia) maupun badan hukum.

b. Objek Perikatan (*mahall al-aqd*)

Mahall al-‘Aqd adalah objek akad yang dikenai akibat hukum dari perikatan. Objek akad bisa berupa benda berwujud maupun tidak berwujud. Syarat sahnya objek akad antara lain: pertama, objek harus sudah ada saat akad dilangsungkan; akad atas objek yang belum ada dianggap batal, misalnya menjual anak hewan dalam kandungan atau tanaman yang belum tumbuh. Kedua, objek harus diperbolehkan oleh syariah dan memiliki nilai serta manfaat bagi manusia. Ketiga, objek harus jelas dan dikenali oleh para pihak untuk mencegah kesalahpahaman yang dapat menimbulkan sengketa. Keempat, objek harus dapat diserahkan saat akad atau pada waktu yang disepakati, sebaiknya berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah diserahkan.

c. Tujuan Perikatan (*maudhu’ al-aqad*)

Maudhu’ al-aqad adalah tujuan dan hukum suatu akad yang menjadi dasar disyariatkan suatu akad. Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, sebagai berikut:

- 1) Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.
- 2) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.
- 3) Tujuan akad harus dibenarkan syara.

d. Ijab dan Qabul (*shighat al’aqd*)

Shighat al-‘aqd adalah pernyataan atau ungkapan dari para pihak yang terlibat dalam akad, yang diwujudkan dalam ijab dan kabul. Ijab merupakan pernyataan

janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Ulama fiqih menetapkan tiga syarat agar ijab dan qabul memiliki akibat hukum yang sah, yaitu:

- 1) *Jala' al-ma'na*, yakni makna pernyataan harus jelas, sehingga jenis akad dapat dipahami;
- 2) *Tawafiq*, yaitu kesesuaian antara ijab dan kabul; dan
- 3) *Jazm al-iradataini*, yang menegaskan bahwa kedua pihak menunjukkan kehendak yang pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa.

Ijab dan qabul dapat dilakukan dengan empat cara sebagai berikut:

- 1) Lisan, para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan yang jelas.
- 2) Tulisan, digunakan bila pihak tidak bertemu langsung atau dalam perikatan yang kompleks, termasuk oleh badan hukum, sekaligus bukti tertulis.
- 3) Isyarat, suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orang-orang normal, orang dengan kekurangan tertentu dapat dilakukan dengan isyarat, misalnya bagi tunawicara, selama kedua pihak memahami maksud isyarat tersebut.
- 4) Perbuatan, dikenal sebagai *ta'athi* atau *mut'athah*, yaitu saling memberi dan menerima dengan pemahaman bersama mengenai konsekuensi hukum perikatan tersebut.¹⁴¹

5. Risiko dalam pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah

Risiko yang timbul dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan konsekuensi dari adanya kerjasama antara pihak bank syariah dengan nasabah.

¹⁴¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)* (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 99-100.

Secara umum, risiko yang dihadapi dalam pelaksanaan *Musyarakah Mutanaqishah* dapat dikelompokkan menjadi beberapa jenis, yaitu:

a. Risiko Kepemilikan

Status kepemilikan barang dalam pembiayaan musyarakah mutanaqishah masih menjadi milik bersama antara pihak bank syariah dan nasabah, hal ini merupakan konsekuensi dari pembiayaan musyarakah mutanaqishah, dimana kedua belah pihak ikut menyertakan dananya untuk membeli barang, oleh karena itu, terkait objek musyarakah mutanaqishah berupa tanah dan rumah, maka pengalihan kepemilikan merupakan perjanjian formal, yang harus dibuktikan dengan sertifikat.¹⁴²

b. Risiko Regulasi

Praktek musyarakah mutanaqishah untuk pembiayaan barang terkait dengan peraturan atau regulasi yang berlaku. Regulasi yang diberlakukan untuk pola musyarakah mutanaqishah adalah masalah pembebanan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada kepemilikan barang. Pengenaan PPN didasarkan pada Undang-undang No. 18 Tahun 2000 yang merupakan perubahan atas Undang-undang No. 8 Tahun 1983, penyerahan barang kena pajak dan jasa kena pajak merupakan obyek pajak di dalam UU PPN dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, beberapa ketentuan Undang-undang No. 18 Tahun 2000 perubahan atas Undang-undang No. 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, sebagai berikut:

¹⁴² Muh Turizal Husein, "Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqishah," *Journal of Islamic Economics and Banking*, Vol. 1 (2020), hlm. 85.

Pasal 1 angka 2 menyatakan bahwa barang adalah barang berwujud, yang menurut sifat atas hukumnya dapat berupa barang bergerak atau barang tidak bergerak, dan barang tidak berwujud.

Pasal 1 angka 3 menyatakan bahwa Barang Kena Pajak adalah barang sebagaimana dimaksud dalam angka 2 yang dikenakan pajak berdasarkan undang-undang ini.

Pasal 1 angka 5 menyatakan bahwa jasa adalah setiap kegiatan berdasarkan suatu perikatan atau perbuatan hukum yang menyebabkan suatu barang atau fasilitas atau kemudahan atau hak bersedia untuk dipakai, termasuk jasa yang dilakukan untuk menghasilkan barang karena pesanan atau permintaan dengan bahan dan atas petunjuk pemesan.

Pasal 1A ayat (1) huruf a menyatakan bahwa penyerahan Barang Kena Pajak adalah penyerahan hak atas Barang Kena Pajak karena suatu perjanjian. Penjelasan pasal ini menyatakan bahwa perjanjian yang dimaksud dalam ketentuan ini meliputi jual beli, tukar menukar, jual beli dengan angsuran, atau perjanjian lain yang mengakibatkan penyerahan hak atas barang.

c. Risiko Pasar

Ketentuan pasar akan menyebabkan terjadinya fluktuasi suatu barang. Fluktuasi harga dalam akad musyarakah mutanaqishah disebabkan oleh mekanisme pasar dan perbedaan wilayah kerja sama. Pembiayaan ini, bank syariah dan nasabah memiliki objek secara bersama, dimana kepemilikan bank berkurang sesuai angsuran nasabah, sementara keuntungan bank diperoleh melalui harga sewa yang harus dibayar nasabah tiap bulannya.

d. Risiko Kredit

Pelaksanaan pembiayaan Musyarakah mutanaqishah yang dilakukan melalui angsuran setiap bulan memiliki risiko kredit. Risiko ini muncul ketika nasabah

gagal memenuhi kewajibannya membayar angsuran tepat waktu. Ketidakmampuan nasabah melunasi angsuran dapat menyebabkan terjadinya wanprestasi, yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak bank syariah.¹⁴³

F. Lelang

1. Pengertian Lelang

Istilah lelang atau penjualan di muka umum, berasal dari bahasa Belanda, yaitu *Vendu*, sedangkan dalam Bahasa Inggris, disebut dengan *auction*. Lelang atau Penjualan dimuka umum merupakan proses penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli terus mengalami kenaikan seiring dengan penawaran yang diajukan oleh peserta lelang.¹⁴⁴ Pasal 1 *Vendu Reglement* (STB. 1908 Nomor 189, yang merupakan peraturan mengenai pelaksanaan lelang yang diwariskan dari sistem hukum Belanda menjelaskan:

“Penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dan sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundangkan atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukan harga salam sampul tertutup”.

Ketentuan lain secara yuridis juga dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 17 UU No. 19 Tahun 1977 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa sebagaimana telah diubah dengan UU No. 19 Tahun 2000, yang menyebutkan bahwa lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga

¹⁴³ *Op.cit.* Nadratuazzaman Hosen, “Musyarakah Mutanaqishah”, hlm. 57-59.

¹⁴⁴ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011) hlm. 239.

secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Kementerian Keuangan juga menjelaskan istilah lelang yang terdapat dalam Keputusan Kementerian Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, yang menjelaskan lelang adalah 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.¹⁴⁵

Definisi lelang menurut Roell ahli hukum dari sarjana hukum di belanda sebagai Kepala Inspeksi Lelang Jakarta pada tahun 1932 menjelaskan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat di mana seseorang hendak menjual suatu barang atau lebih, baik secara pribadi maupun dengan perantara kuasanya dengan memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan, sampai kepada saat dimana kesempatan itu lenyap.¹⁴⁶

2. Dasar Hukum Lelang

Terdapat sejumlah ketentuan khusus yang mengatur pelaksanaan lelang, yaitu:

- a. *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang termuat dalam *Staatsblaad* Nomor 189 tahun 1908 dan telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir *staatsblaad* Nomor 3 Tahun 1941, mulai diberlakukan pada tanggal 1 April 1908, peraturan ini mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
- b. *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang), yang termuat dalam *Staatsblad* Nomor 190 Tahun 1908 dan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir melalui

¹⁴⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 21.

¹⁴⁶ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang* (Bandung: Eresco, 1987), hlm. 1541.

Staatsblad Nomor 85 Tahun 1930, berisi ketentuan-ketentuan pelaksanaan yang menjadi pedoman operasional dari *Vendu Reglement*.

- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang.
- e. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- f. Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.

3. Asas-asas Lelang

Asas-asas yang mendasari lelang dicermati melalui klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan asas lelang yang dimaksud antara lain:

a. Asas Keterbukaan (Transparansi)

Asas keterbukaan (transparansi) mengandung makna bahwa cara penjualan umum melalui lelang dilakukan dimuka umum, oleh karena itu setiap pelaksanaan lelang harus di dahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme (KKN).

b. Asas Persaingan

Asas Persaingan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai atau melampaui

nilai limit dari barang yang dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang.

c. Asas Keadilan

Asas keadilan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proposional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual.

d. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik. Risalah lelang digunakan penjual atau pemilik barang, pembeli, dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

e. Asas Efisiensi

Asas Efisiensi menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cara cepat dan biaya relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

f. Asas Akuntabilitas

Asas akuntabilitas adalah lelang dalam pelaksanaannya dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan.¹⁴⁷

¹⁴⁷ F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito dan Isti Indri Liatiani, "Lelang: Teori dan Praktik" (Jakarta: Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Tanpa Tahun), hlm.23-24.

4. Jenis-jenis Lelang

Lelang dibedakan berdasarkan alasan dilakukannya penjualan barang serta hubungan penjual dengan barang tersebut.¹⁴⁸ Merujuk kepada *Vendu Reglement* diatur dalam *Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1941 Nomor 3, diketahui bahwa jenis lelang terdiri dari, Lelang eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib dan Lelang Eksekusi Sukarela.

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, dalam hal ini termasuk dalam lelang eksekusi, namun tidak terbatas pada:

- 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 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT);
- f. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP);
- 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;

¹⁴⁸ Purnama Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan tidak Bergerak melalui Lelang* (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm. 56.

1. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.¹⁴⁹

Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang, dalam hal ini termasuk lelang non eksekusi wajib, tetapi tidak terbatas pada:

- a. Lelang Barang Milik Negara atau Daerah;
- b. Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/D);
- c. Lelang Barang yang menjadi milik negara-Bea Cukai;
- d. Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal yang Tenggelam (LBMKT);
- e. Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari Tangan Pertama.¹⁵⁰

Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela, dalam hal ini termasuk Lelang Non Eksekusi Sukarela, namun tidak terbatas pada:

- a. Lelang Barang Milik BUMN/D berbentuk Persero;
- b. Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
- c. Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing;
- d. Lelang Barang Milik Swasta.¹⁵¹

5. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan

- a. Tempat Pelaksanaan Lelang

¹⁴⁹ *Op.cit*, Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, hlm. 29-30.

¹⁵⁰ *Ibid*, hlm.30.

¹⁵¹ *Ibid*, hlm.30-31

Penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan secara lelang dan tidak membutuhkan fiat eksekusi pengadilan. Pelaksanaan lelang objek hak tanggungan wajib dilakukan oleh pejabat lelang kelas I. Lelang eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) dapat dilakukan langsung melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang) atau dengan perantara Balai Lelang Swasta.¹⁵² Berkenaan dengan pelaksanaan lelang bahwa Pasal 5 ayat (1) *vendu reglement* menyatakan, bahwa: “*barangsiapa ingin mengadakan penjualan umum, wajib memberitahukan hal ini kepada juru lelang, atau tempat-tempat di mana ditempatkan pemegang buku, kepada pemegang buku, dengan memberitahukan pada hari atau hari-hari apa penjualan hendak diadakannya*”. Berdasarkan ketentuan pada *vendu reglement*, maka tempat pelaksanaan lelang berada dalam wilayah tempat juru lelang. Merujuk kepada Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 273/PMK.07/2016 maka pada dasarnya tempat pelaksanaan lelang harus berada dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat lelang kelas II tempat barang berada.¹⁵³

b. Persiapan Pelaksanaan Lelang

Menurut Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, Bahwa surat permohonan lelang diajukan secara tertulis oleh penjual atau pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan barang secara lelang kepada kepala KPKNL untuk dimintakan jadwal pelaksanaan lelang, disertai dengan dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Gugatan yang dilakukan terhadap objek lelang hak tanggungan,

¹⁵²Amelia Citra Lavinia dan Agus Nurudin, “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan dengan Perantaraan Balai Lelang Swasta,” *Notarius*, Vol. 12, No. 1 (2019): 524–536, hlm. 525.

¹⁵³Wiwid Dewinta Muslimin, “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak melalui Lelang,” *Lex Crimen*, Vol. 5, No. 7 (2016): hlm. 76.

pelaksanaan lelang dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi, dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang hak tanggungan dari pihak lain selain debitur atau tereksekusi terkait. Permohonannya dilakukan oleh Pengadilan Negeri.¹⁵⁴

c. Pelaksanaan Penawaran Lelang

Berdasarkan *Vendu Reglement*, lelang ditinjau dari sudut cara penawaran yang dilakukan, dapat dibedakan sebagai berikut:

- 1) Lelang tertulis, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan secara tertulis dalam sampul tertutup.
- 2) Lelang terbuka, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan langsung secara lisan dengan penawaran makin meningkat atau menurun.
- 3) Lelang kombinasi tertulis dilanjutkan dengan terbuka atau dilanjutkan dengan tertulis, menjelaskan bahwa barang bermula dilakukan secara tertulis atau terbuka jika belum mencapai harga yang diinginkan maka dilanjutkan dengan terbuka atau sebaliknya.¹⁵⁵

d. Risalah Lelang

Risalah lelang merupakan dokumen resmi yang memuat berita acara pelaksanaan lelang yang disusun oleh pejabat lelang. Dokumen ini berstatus sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dimata hukum. berdasarkan Pasal 1 PMK No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang menyatakan bahwa berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai

¹⁵⁴ *Op.cit*, Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, hlm. 121-122

¹⁵⁵ *Op.cit*, Purnama Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak melalui Lelang*, hlm. 89.

kekuatan pembuktian sempurna.¹⁵⁶ Sebagai bukti pelaksanaan lelang kewajiban membuat risalah lelang juga ditentukan dalam Pasal 77 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013, yang menyatakan bahwa “pejabat lelang yang melaksanakan lelang wajib membuat berita acara lelang yang disebut dengan risalah lelang.

Risalah lelang berfungsi sebagai dokumen resmi yang memuat secara lengkap unsur-unsur pokok dari pelaksanaan lelang, di dalamnya tercantum informasi mengenai objek yang dilelang, alasan dilaksanakannya lelang, waktu dan tempat pelaksanaan, serta tahapan proses lelang hingga penetapan pemenang. Selain itu, risalah lelang juga mencatat secara jelas pihak-pihak yang terlibat, meliputi pemohon atau penjual, peserta penawar, dan pembeli lelang, sehingga risalah lelang tidak hanya menggambarkan kronologi pelaksanaan lelang, tetapi juga menjadi alat bukti yang menunjukkan keabsahan serta transparansi seluruh proses lelang.¹⁵⁷

6. Lelang Parate eksekusi Hak Tanggungan pada akad Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah.

Pelaksanaan lelang parate eksekusi hak tanggungan dalam pembiayaan, baik dilakukan melalui akad *Musyarakah Mutanaqishah* maupun akad lainnya, dalam prosedur pelaksanaan eksekusi adalah sama.¹⁵⁸ Lelang parate eksekusi Hak Tanggungan pada pembiayaan *Musyarakah Muatanaqishah* merupakan salah satu mekanisme yang digunakan oleh bank syariah untuk menjamin pelunasan

¹⁵⁶ Ersal Malida Astriani, dan N. Ngadino, “Prosedur Pelaksanaan dan Pengumuman Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL),” *Jurnal Notarius*, Vol. 15, No. 2, (2022), hlm. 657.

¹⁵⁷ *Op.cit*, F.X. Ngadijarno, Nunung Eko Laksito, “Lelang: Teori dan Praktik”, hlm. 354-355

¹⁵⁸ Leli Joko Suryono dan Nadila Rahma Dewi, “Pelaksanaan Parate Eksekusi terhadap Akad Musyarakah di Bank Syariah Indonesia,” *Jurnal Media of Law and Sharia*, Vol. 5, No. 2 (2024): hlm. 166.

pembiayaan oleh debitur wanprestasi. Pelaksanaan lelang ini berlandaskan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), yang memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk melakukan *parate eksekusi* atau menjual objek Hak Tanggungan secara langsung tanpa persetujuan lebih lanjut dari pemberi hak tanggungan apabila debitur cidera janji.¹⁵⁹

Pelaksanaan eksekutorial diatur dalam Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Buku II: “Sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah 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 dengan eksekusi riil.¹⁶⁰

Pelaksanaan lelang juga dapat dilakukan melalui peletakan sita eksekusi, dikarenakan salah satu ketentuan dalam eksekusi lelang terlebih dahulu ada ketentuan untuk dilaksanakan sita eksekusi.¹⁶¹ Pemegang hak tanggungan dapat mengajukan permohonan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan kepada ketua Pengadilan Agama yang berwenang, setelah itu eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah dilihat pada Penjelasan Umum angka 9 bahwa

¹⁵⁹ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).

¹⁶⁰ Ibrahim Ahmad Harun, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Buku II*, Mahkamah Agung RI, Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama, 2013, hlm. 130.

¹⁶¹ Dikutip dari berita website Mahkamah Agung Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, Al Fitri, “Perlukah Sita Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan, 2018. Dikutip melalui laman website, <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/perlukah-sita-eksekusi-terhadap-objek-hak-tanggungan-oleh-al-fitri-s-ag-s-h-m-h-i-19-7>, diakses pada tanggal 4 November 2025. Pukul 19.50 WIB.

parate eksekusi Hak Tanggungan di lakukan berdasarkan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat (fiat pengadilan).¹⁶²

Standar Penyelesaian Sengketa pada Standar Produk Perbankan Syariah *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* bahwa pengaturan mengenai penyelesaian sengketa antara pihak BUS/UUS/BPRS dengan nasabah harus mengutamakan prinsip musyawarah, prinsip musyawarah mufakat dapat dilakukan melalui beberapa cara seperti penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*reconditioning*), ataupun penggunaan struktur baru (*restructuring*), apabila mekanisme musyawarah belum berhasil, penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara non litigasi melalui arbitrase syariah seperti Badan Syariah Nasional (Basyarnas) dan eksekusi atau putusan arbitrase syariah itu akan ditetapkan melalui Pengadilan Agama. Bahwa pihak BUS/UUS/BPRS 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 BUS/UUS/BPRS untuk melakukan eksekusi agunan dan jaminan.¹⁶³

Parate eksekusi yang akan dilakukan pelelangan, apabila objek jaminan tersebut berupa hak tanggungan atau jaminan fidusia terdapat persyaratan khusus

¹⁶² Penjelasan Umum Angka 9, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).

¹⁶³ Standar Produk Perbankan Syariah: *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqishah*, Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah, OJK, 2016, hlm. 152-153. Standar Penyelesaian Sengketa, poin 2.20.1 pengaturan mengenai penyelesaian sengketa antara pihak BUS/UUS/BPRS dengan nasabah harus mengutamakan prinsip musyawarah. Poin 2.20.2 prinsip musyawarah mufakat dapat dilakukan melalui beberapa cara seperti penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*reconditioning*), ataupun penggunaan struktur baru (*restructuring*). Poin 2.20.3 apabila mekanisme musyawarah belum berhasil, penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara non litigasi melalui arbitrase syariah seperti Badan Syariah Nasional (Basyarnas) dan eksekusi atau putusan arbitrase syariah itu akan ditetapkan melalui Pengadilan Agama. Poin 2.20.5 pihak BUS/UUS/BPRS 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 BUS/UUS/BPRS untuk melakukan eksekusi agunan dan jaminan

yang harus dilengkapi, adapun persyaratan khusus bagi lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, yakni:

- a. Salinan perjanjian kredit atau dokumen perjanjian piutang lainnya.
- b. Salinan sertipikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan.
- c. Salinan sertipikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
- d. Salinan perincian hutang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi
- e. Salinan bukti bahwa debitur wanprestasi yakni surat peringatan. Debitur dengan perjanjian utang piutang berdasarkan prinsip syariah, selain bukti peringatan harus disertai bukti peringatan berupa bukti telah dilaksanakan musyawarah untuk penyelesaian hutang berupa berita acara musyawarah atau bukti lain yang sah dan apabila dalam hal musyawarah tidak bisa dilaksanakan karena debitur tidak hadir harus dibuktikan dengan surat panggilan atau keterangan tertulis lainnya.
- f. Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang yang berisi tentang pertanggung jawaban apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana.
- g. Surat pemberitahuan kepada debitur oleh kreditur mengenai adanya pengalihan piutang apabila hak tanggungan berasal dari pengalihan piutang.
- h. Berita acara rapat kreditur terkait rencana perdamaian atau pengesahan perdamaian yang menunjukkan adanya penolakan kreditur atas rencana perdamaian.
- i. Surat persetujuan kurator atau hakim pengawas, dalam hal permohonan lelang dilaksanakan pada masa penangguhan dalam kepailitan.
- j. Surat pernyataan dari kepala kantor pajak bersedia mengangkat penyitaan, apabila dalam hal objek hak tanggungan telah diletakan sita oleh juru sita.

k. Salinan laporan penilaian atau dokumen ringasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian dalam hal nilai limit kurang dari Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), atau Salinan laporan penilaian yang memuat tanggal penilaian dalam hal nilai limit paling sedikit Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).¹⁶⁴

¹⁶⁴ *Op.cit*, Leli Joko Suryono dan Nadila Rahma Dewi, “Pelaksanaan Parate Eksekusi terhadap Akad Musyarakah di Bank Syariah Indonesia, hlm. 168-169.”

BAB III

ANALISIS KEPASTIAN HUKUM PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

DALAM AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISHAH PADA BANK MUAMALAT

A. Implementasi Kepastian Hukum dalam Parate Eksekusi Hak Tanggungan akad Musyarakah Mutanaqishah pada bank Mumalat

Pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan adalah suatu mekanisme penagihan bank sebagai kreditur dengan cara menjual objek jaminan yang menjadi hak tanggungannya jika debitur wanprestasi tanpa melalui eksekusi fiat pengadilan. Menurut Subekti¹⁶⁵ dikatakan bahwa parate eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam praktiknya, perjanjian kredit memunculkan persoalan ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya atau mengalami wanprestasi dalam membayar utangnya kepada bank sebagai pihak kreditur. Kondisi tersebut sering menyulitkan bank sebagai pihak kreditur untuk memperoleh kembali pelunasan kreditnya, jika ditempuh melalui gugatan ke pengadilan, prosesnya cenderung memerlukan waktu yang lama dan biaya yang cukup banyak, walaupun beracara di pengadilan menganut asas cepat, sederhana, biaya ringan.

Pelaksanaan parate eksekusi yang akan dilakukan oleh pihak kreditur dilaksanakan melalui KPKNL di wilayah tempat perjanjian kredit dibuat, dalam proses lelang, KPKNL berpedoman pada UUHT dan ketentuan peraturan lelang. Berdasarkan Pasal 42 ayat (4) Peraturan lelang, berita acara lelang yang menggunakan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan grosse akta, sehingga hasil lelang dapat langsung menjadi dasar pelunasan piutang kreditur tanpa harus melalui proses peradilan.¹⁶⁶

¹⁶⁵ *Op.cit*, R Subekti, *Hukum Acara Perdata*, hlm. 42.

¹⁶⁶ Deasy Soeikromo, “Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan melalui Parate Eksekusi,” *Jurnal De Lega Lata*, Vol I, No. 1, 2016, hlm. 44.

Pihak kreditor (bank) biasanya dalam hal seperti ini menempuh cara lain melalui parate eksekusi atau mengeksekusi sendiri tanpa campur tangan pengadilan, namun dalam perkara-perkara seringkali parate eksekusi justru melahirkan polemik baru, dimana debitur seringkali melakukan upaya perlawanan, baik pada saat pelaksanaan lelang, maupun setelah ditetapkannya pemenang lelang oleh lembaga lelang.

kepastian hukum menjadi sangat krusial karena pihak kreditor merasa perlindungan hukum terhadap parate eksekusi akibat debitur wanprestasi telah diberikan di dalam UUHT Pasal 6 namun yang terjadi seringkali terjadi perlawanan dilakukan oleh pihak debitur melalui pengadilan. Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo¹⁶⁷ bahwa kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa hukum itu harus diterapkan secara efektif dan benar, keberadaan asas kepastian hukum merupakan bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa kepastian hukum mengharuskan adanya regulasi yang diatur dalam perundang-undangan oleh pihak yang memiliki wewenang dan otoritas.

Kasus lelang parate eksekusi hak tanggungan bank Muamalat pada putusan No. 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan Putusan Nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK terdapat permasalahan dalam implementasinya yang dinyatakan tidak sah, apabila melihat pada peraturannya, kepastian hukum mengenai parate eksekusi telah di atur oleh undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Pasal 6 UUHT, yang menyatakan bahwa:¹⁶⁸

Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hal ini menjelaskan bahwa ketika debitur (pihak yang berutang) tidak memenuhi kewajibannya

¹⁶⁷ *Op.cit*, Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, hlm. 2.

¹⁶⁸ Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).

atau melanggar perjanjian (wanprestasi/cidera janji), maka kreditur (pihak yang memberi pinjaman) yang memegang hak tanggungan memiliki kewenangan hukum untuk melakukan tindakan eksekusi langsung yang diberikan undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama, sekaligus menjadi kepastian hukum dalam parate eksekusi hak tanggungan.

Undang-undang Hak Tanggungan, mengenal penyebutan cidera janji (wanprestasi) seperti yang terdapat di Pasal 6 UUHT, namun tidak dijabarkan kriteria cidera janji (wanprestasi), namun dalam Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menjelaskan pihak yang dapat dianggap melakukan inkar janji, apabila karena kesalahannya:

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat, atau
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁶⁹

Pasal 37 KHES menjelaskan pihak dalam akad melakukan inkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan inkar janji atau dari perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak yang dalam akad harus dianggap inkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.¹⁷⁰ Berdasarkan pemikiran tersebut maka sesuai SEMA 4 Tahun 2016 tentang Hasil Rapar Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, huruf c Rumusan Hukum Kamar Agama angka 3 bahwa hak tanggungan dan jaminan utang lainnya dalam akad ekonomi syariah tetap dapat dieksekusi jika terjadi

¹⁶⁹ Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

¹⁷⁰ Pasal 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

wanprestasi meskipun belum jatuh tempo pelunasan sesuai dengan yang diperjanjikan setelah diberi peringatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁷¹

Kewenangan kreditur dalam menerapkan parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan hak yang diberikan secara langsung oleh undang-undang ketentuan ini memiliki perbedaan karakteristik dibandingkan dengan pengaturan yang dijelaskan dalam penjelasan pasal 6, yang menjelaskan bahwa hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan, hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil hasil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Berdasarkan penjelasan tersebut pada intinya terdapat inkonsisten antara Pasal 6 UUHT dengan penjelasannya. Perbedaan tersebut menciptakan kerancuan karena rumusan kuasa untuk menjual sendiri seolah-olah bersifat *ipso jure* (*by law*) yang diberikan undang-undang kepada pemegang hak tanggungan, namun berdasarkan penjelasan pasal tersebut, tidak bersifat *ipso jure*, tetapi berdasarkan perjanjian/kesepakatan terlebih dahulu.

Kepastian mengenai perlindungan hukum lain yang diberikan kepada kreditur dalam melaksanakan parate eksekusi terdapat dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Yang menyatakan bahwa: Sertifikat Hak

¹⁷¹ Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Pengadilan, huruf C Rumusan Hukum Kamar Agama angka 3 bahwa hak tanggungan dan jaminan utang lainnya dalam akad ekonomi syariah tetap dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi meskipun belum jatuh tempo pelunasan sesuai dengan yang diperjanjikan setelah diberi peringatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tanggungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.¹⁷²

Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan ketentuan dalam ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, dengan demikian, apabila debitur cidera janji, sertifikat tersebut siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Eksekusi ini dilakukan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate* eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata, memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan dalam menuntut pelunasan piutang.

Menurut hemat penulis, meskipun ketentuan ini telah melindungi kepentingan kreditur atau bank, implementasinya belum sepenuhnya sejalan dengan tujuan pembentukan undang-undang, dalam praktik pelaksanaannya lelang sering tertunda bahkan batal atau dinyatakan tidak sah akibat adanya perlawanan hukum dari debitur, Hal ini menyebabkan sertifikat yang seharusnya menjadi alat eksekusi langsung tetap harus melalui dinamika peradilan untuk memperoleh kepastian hukum. Akibatnya, fungsi utama hukum jaminan sebagai instrumen perlindungan bagi kreditur tidak sepenuhnya tercapai.

¹⁷² Pasal 14 Ayat (2) dan Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), ayat 2, Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, ayat 3, Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah

Ketentuan yang berbeda terdapat dalam penjelasan umum angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang mengatur juga mengenai masalah eksekusi hak tanggungan disebutkan bahwa:¹⁷³

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji. Meskipun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini. Ketentuan tersebut mengatur lembaga parate eksekusi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk daerah luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Penjelasan umum angka 9 tersebut jelas disebutkan bahwa pelaksanaan parate eksekusi didasarkan atas Pasal 224 HIR. Penjelasan umum angka 9 tersebut jelas tidak saja bertentangan dengan *ratio legis* dimuatnya ketentuan Pasal 6 dalam UUHT, tetapi juga telah menunjukkan sikap inkonsisten dari pembentukan undang-undang yang telah memberikan kewenangan kepada kreditor/pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Hal inilah yang membuat adanya kerancuan atau konflik norma antara Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan Pasal 224 HIR.

Penjelasan umum angka 9 tersebut diperkuat lagi dengan ketentuan Pasal 26 UUHT yang berbunyi:

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang

¹⁷³ Penjelasan Umum Angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.¹⁷⁴ Penjelasan Pasal 26, berbunyi: yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang ada dalam Pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement, staatblad 1941-44*) HIR dan Pasal 258 *Reglement tot Regeling Van Het Rechtswezen in de Gewesten buiten Java en Madura, staatblad 1927-227/RBG.*;

Menurut penulis, jika melihat Penjelasan Umum Angka 9 dan juga ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terlihat bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan masih bertumpu pada Pasal 224 HIR. Akibatnya pelaksanaan Parate Eksekusi selalu menimbulkan masalah karena disatu sisi pelaksanaan Parate Eksekusi menurut Pasal 6 UUHT sudah memberikan hak kepada kreditur untuk menjual sendiri objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa harus meminta fiat maupun campur tangan pengadilan, namun karena ada ketentuan lain yang masih mengarah pada Pasal 224 HIR. Pelaksanaan parate eksekusi tetap dianggap harus melalui izin atau perintah pengadilan. Akibat hukum yang terjadi dari adanya konflik norma pengaturan mengenai mengenai Parate Eksekusi tersebut adalah tidak adanya kepastian hukum karena adanya kerancuan/konflik norma mengenai pengaturan Parate Eksekusi.

Perlawanan yang dilakukan pihak debitur melalui Pasal 224 HIR melalui proses pengadilan tentu juga akan menyita waktu, tenaga dan biaya bagi perbankan, sehingga tidak sejalan dengan asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (SEBUPLN) No. SE-21/PN/1998 juncto

¹⁷⁴ Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan).

SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa parate eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung tanpa fiat pengadilan dan berdasarkan asas *lex posterior derogate legi priori*, yaitu pada peraturan yang sederajat, peraturan yang paling baru menyampingkan peraturan yang lama. Artinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No.3210 K/Pdt/1984 jo Pasal 224 HIR, secara hukum telah digantikan oleh Undang-Undang yang lebih baru, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT), sehingga Parate Eksekusi dapat dilakukan sendiri oleh kreditur secara langsung (Pasal 6 UUHT), sebagaimana putusan Mahkamah Nomor 573 K/Ag/2016 yang memutuskan bahwa bank/kreditur berwenang untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan lelang umum, karena debitur telah wanprestasi walaupun perjanjian tersebut belum jatuh tempo. Peter Mahmud Marzuki menekankan bahwa konsistensi dalam penerapan hukum adalah bagian penting dari kepastian hukum untuk menghindari kesewenang-wenangan.

Ketentuan Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan pada dasarnya memberikan perlindungan bagi bank/kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan ketika harus melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan (parate eksekusi) untuk mendapatkan hak atas pelunasan piutangnya, meskipun demikian terdapat ketidaksinkronan dalam penafsiran terhadap aturan mengenai parate eksekusi yang diatur dalam undang-undang hak tanggungan. Kondisi ini perlu diperhatikan, terutama mengacu pada Lampiran I Undang-Undang No. 15 Tahun 2019 perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Bagian Penjelasan angka 176 dan 177 ditegaskan bahwa penjelasan dalam Undang-Undang harus konsisten dengan batang tubuhnya dan memberikan kejelasan tanpa menimbulkan kerancuan atau multitafsir. Penjelasan tersebut perlu untuk dipastikan

keselarasan antara ketentuan dalam UUHT dan penjelasannya agar tidak terjadi kebingungan dalam penerapannya oleh kreditur maupun debitur.

Penjelasan yang terdapat dalam Undang-Undang merupakan bentuk tafsir resmi dari pembentuk peraturan perundang-undangan atas norma tertentu dalam batang tubuh, oleh karena itu, penjelasan hanya memuat uraian terhadap kata, frasa tertentu dan tidak diperbolehkan memuat ketentuan baru yang dapat mengubah atau menciptakan norma tambahan. Penjelasan seharusnya memberikan pemahaman tambahan atas norma yang sudah diatur dalam batang tubuh, bukan menciptakan norma baru atau menimbulkan ambiguitas. Penjelasan tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk membuat peraturan lebih lanjut dan tidak boleh mencantumkan rumusan yang berisi norma.¹⁷⁵ Penjelasan harus konsisten dengan isi pasal dan tidak boleh berbeda makna, namun dalam Undang-Undang Hak Tanggungan penjelasan umum angka 9, justru penjelasan yang semestinya memperjelas, malah mengaburkan makna Pasal 6 dan Pasal 14 UUHT. Ahli hukum bisnis Indonesia Sutan Remy Sjahdeni menegaskan bahwa penjelasan bukanlah norma hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat apabila bertentangan dengan batang tubuh Undang-Undang.

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* pada perbankan syariah, penggunaan hak tanggungan sebagai jaminan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dinilai belum sepenuhnya selaras dengan prinsip hukum Islam.¹⁷⁶ Penyebab utamanya adalah beberapa klausul atau kewenangan dalam Akta Hak

¹⁷⁵ Undang-Undang No. 15 Tahun 2019 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, bagian Penjelasan angka 176 Penjelasan berfungsi sebagai tafsir resmi pembentuk Peraturan Perundang-undangan atas norma tertentu dalam batang tubuh. Oleh karena itu, penjelasan hanya memuat uraian terhadap kata, frasa, kalimat atau padanan kata/istilah asing dalam norma yang dapat disertai dengan contoh. Penjelasan sebagai sarana untuk memperjelas norma dalam batang tubuh tidak boleh mengakibatkan terjadinya ketidakjelasan dari norma yang dimaksud dan angka 177 Penjelasan tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk membuat peraturan lebih lanjut dan tidak boleh mencantumkan rumusan yang berisi norma

¹⁷⁶ Abdul Munir, "Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Musyarakah pada Perbankan Syariah menurut Hukum Islam" (Tesis, Universitas Sebelas Maret, 2015), hlm. iii.

Tanggungannya masih mengikuti konsep jaminan yang berbasis utang piutang, sementara tidak semua akad dalam keuangan syariah menggunakan pola utang, pada akad *Musyarakah*, baik modal maupun hasil usaha ditanggung bersama oleh para pihak. Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan berdasarkan porsi modal yang diberikan masing-masing, maka pada akad *Musyarakah* tidak ditemukan adanya utang piutang secara prinsip sehingga penerapan jaminan fidusia atau hak tanggungan sering dianggap kurang tepat dengan karakter akad *Musyarakah*,¹⁷⁷ namun dalam Standar Produk Perbankan Syariah *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* Otoritas Jasa Keuangan terlihat adanya perbedaan norma kembali dalam pelaksanaan pelelangan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan diluar pengadilan dengan parate eksekusi apabila dikaitkan dengan Standar Produk Perbankan Syariah *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* Otoritas Jasa Keuangan, bahwa pihak BUS/UUS/BPRS 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 BUS/UUS/BPRS untuk eksekusi agunan dan jaminan.¹⁷⁸ Ketentuan ini dibuat sebagai bentuk perlindungan keadilan dan kepatuhan pada prinsip syariah agar tidak terjadi *zulm* terhadap nasabah, mengingat objek pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan porsi kepemilikan bersama yang sifatnya berkembang dinamis, namun ketentuan ini menimbulkan kontradiksi terhadap Pasal 6 UUHT yang memberikan kedudukan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan tanpa memerlukan putusan pengadilan.

Perbedaan norma antara keberlakuan hukum jaminan nasional yang menjamin efektivitas parate eksekusi dan ketentuan otoritas jasa keuangan yang menempatkan

¹⁷⁷ Muhammad Maksum, "Penerapan Hukum Jaminan Fidusia dalam Kontrak Pembiayaan Syariah," *Jurnal Cita Hukum*, Vol. 3, No. 1 (2015), hlm. 7.

¹⁷⁸ Standar Produk Perbankan Syariah *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqishah*, hlm. 53..

kewenangan eksekusi di bawah kontrol Pengadilan Agama, sehingga berimplikasi pada ketidakpastian hukum, karena langkah yang diambil bank, baik parate eksekusi maupun mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan, keduanya berpotensi dipersoalkan secara hukum oleh debitur. Situasi tersebut mengurangi efektivitas perlindungan kreditur dan memperpanjang waktu penyelesaian pembiayaan bermasalah di perbankan syariah, yang pada akhirnya dapat mempengaruhi stabilitas lembaga keuangan syariah.

B. Interpretasi hakim terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dinyatakan tidak sah dalam Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan Putusan Nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK, serta dampak parate eksekusi hak tanggungan yang tidak terjamin kepastiannya.

Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang bersifat mandiri, artinya lembaga peradilan tidak boleh dipengaruhi atau dicampuri oleh pihak mana pun di luar kekuasaan yudisial, kecuali hal-hal sebagaimana yang disebut dalam Undang-Undang Dasar 1945. Kebebasan hakim dalam menjalankan kewenangannya bukan berarti tanpa batas. Hakim tetap memiliki kewajiban untuk menegakkan hukum dan keadilan sesuai dengan nilai-nilai Pancasila, sehingga setiap putusan yang dijatuhkan harus mampu mencerminkan rasa keadilan bagi masyarakat Indonesia. Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 menjelaskan bahwa pelaksanaan kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, dan peradilan tata usaha negara, serta oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.¹⁷⁹ Pertimbangan hakim memegang peranan penting dalam mewujudkan nilai putusan yang adil (*ex aequo et bono*) sekaligus memberikan kepastian

¹⁷⁹ Mahmuddin Ali, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), hlm. 47.

hukum. Pertimbangan ini juga membawa manfaat bagi para pihak terkait, sehingga perlu diperhatikan dengan teliti, baik, dan cermat.¹⁸⁰

Menurut Bagir Manan ada beberapa asas yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu:

1. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum, bahwa setiap perkara yang diajukan kepengadilan akan diputus.
2. Mendorong hakim melakukan penemuan hukum.
3. Sebagai perlambang kebebasan hakim dalam memutus perkara.
4. Sebagai perlambang hakim tidak selalu harus terikat secara harfiah pada peraturan perundang-undangan yang ada. Hakim juga dapat menggunakan berbagai cara untuk mewujudkan peradilan yang benar dan adil.¹⁸¹

Berdasarkan kasus yang peneliti analisis terhadap putusan Putusan Pengadilan Agama No. 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan Putusan PTA Jakarta No.83/Pdt.G/PTA.JK bahwa Pertimbangan hakim pada hakikatnya harus memuat tentang hal-hal sebagai berikut:

- a. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
- b. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
- c. Adanya semua bagian dari petitum penggugat harus dipertimbangkan/diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti/tidaknya dan dapat dikabulkan/tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.¹⁸²

Pada putusan Pengadilan Agama No. 950/Pdt.G/2019/PA.JP dijelaskan duduk perkaranya bahwa, Pelawan PT. Mofatama Bangun Nusa, dalam surat perlawanan

¹⁸⁰ Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hlm. 140.

¹⁸¹ H.A. Mukhsin Asyrof, "Asas-Asas Penemuan Hukum dan Penciptaan Hukum Oleh Hakim dalam Proses Peradilan," *Majalah Hukum Varia Peradilan* Edisi No. 252, bulan November 2006, Jakarta, hlm. 4.

¹⁸² Sudarto, *Hukum dan Hukum Pidana* (Bandung: Alumni, 2006), hlm. 74.

tertanggal 2 Juli 2019 (Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP), menggugat PT. Bank Muamalat Indonesia sebagai terlawan I, KPKNL Jakarta turut terlawan I, Balai Lelang Swasta PT Power Astindo Selaras turut terlawan II dan NY. Dian Pertiwi, SH, selaku Notaris sebagai turut terlawan III, terkait usaha yang dikerjasamakan dalam akad pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah antara Pelawan PT. Mofatama Bangun Nusa, dan Terlawan I PT. Bank Muamalat Indonesia, sebesar Rp649.050.000.000,00 (Enam ratus empat puluh sembilan milyar, lima puluh juta rupiah) berdasarkan Akta Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan No. 52 tanggal 27 April 2015 yang dibuat di hadapan notaris dengan jangka waktu selama 60 bulan terhitung dari tanggal 27 April 2015 s/d tanggal 27 April 2020, usaha kerja sama tersebut pelawan berkontribusi 16,65% dan terlawan sebesar 83,35%. Bahwa, beberapa jaminan telah dipasang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), No. 9/ 2015, tanggal 9 September 2015, berikut Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 5738/2015 tanggal 21 September 2015 dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Pembiayaan tersebut merupakan hasil novasi dari beberapa perusahaan terkait dengan jaminan berupa 76 sertifikat tanah dan bangunan yang tersebar di Jakarta, Jawa, dan Kalimantan, karena kondisi pasar batubara yang lesu akibat situasi politik nasional, dan sangat berpengaruh terhadap kelancaran pembayaran angsuran di bulan Agustus 2018 s/d bulan April 2019 sehingga mengalami kendala pembayaran angsuran kepada pihak terlawan, walaupun pelawan berupaya melunasi dengan menawarkan pembayaran Rp30,8 miliar pada April 2019. namun, sebelum tawaran itu dipertimbangkan, bank telah lebih dahulu mengajukan permohonan eksekusi lelang dengan alasan wanprestasi/cidera janji yang dilakukan pihak pelawan karena sudah tidak melakukan pembayaran atau angsuran sejak Agustus 2018 hingga April 2019. Eksekusi lelang tersebut dilaksanakan pada tanggal 15 April 2019 ke KPKNL Jakarta II, yang kemudian menunjuk balai lelang swasta PT. Power Astindo Selaras untuk melaksanakan lelang pada 9 Juli 2019.

Pelawan menilai langkah bank tersebut tidak adil karena akad belum jatuh tempo, jumlah kewajiban dianggap tidak pasti, dan pelawan menilai pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tidak sah karena bertentangan dengan Pasal 224 HIR yang mensyaratkan adanya fiat eksekusi dari ketua Pengadilan, menurut pelawan, Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang diberi titel eksekutorial tetap tidak dapat dieksekusi langsung tanpa putusan pengadilan, pada intinya dalam pokok perkaranya pelawan memohon bahwa pelaksanaan parate eksekusi yang dilakukan oleh terlawan dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.¹⁸³

Pelaksanaan parate eksekusi dalam pokok perkaranya pada pihak Terlawan I PT. Bank Muamalat Indonesia berpendapat bahwa pelaksanaan eksekusi lelang atas objek hak tanggungan telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), bahwa Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Bahwa berdasarkan Pasal 14 ayat (1) UUHT No. 4 Tahun, 1996 ditetapkan sebagai tanda bukti telah lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan akan diberikan Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dengan demikian, Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta sepanjang mengenai hak atas tanah. Ketentuan ini juga diperkuat oleh Pasal 20 ayat (1) huruf a

¹⁸³ Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, hlm. 2-12, duduk perkara dengan dalil-dalil pelawan pada pokoknya.

UUHT, yang secara eksplisit mengatur hak kreditur untuk melakukan penjualan di muka umum guna pelunasan utang.

Pelawan mendalilkan bahwa eksekusi lelang dilakukan sebelum jatuh tempo, adalah salah dan keliru, Pasal 12 ayat (1) akta pembiayaan Musyarakah/penggabungan No. 52 dijelaskan bahwa, apabila Pelawan tidak melakukan angsuran sesuai dengan jadwal yang telah disepakati selama beberapa waktu, maka pelawan dianggap telah melakukan cidera janji, dalam klausul tersebut juga dijelaskan bahwa akibat adanya cidera janji berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (2) Akta Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan No. 52 menyatakan bahwa “Bank berhak menghentikan Jangka waktu pemenuhan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian ini dan akad pembiayaan musyarakah untuk mencabut dan membatalkan, kuasa yang telah diberikan bank kepada nasabah untuk mengelola usaha dan selanjutnya meminta kepada nasabah untuk membayar/melunasi sisa kewajiban kepada bank berdasarkan akad pembiayaan musyarakah” Jo Pasal 13 ayat (6) Akta Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan No. 52 tanggal 27 April 2017 yang menyatakan “Bank berhak menjual harta benda yang dijamin oleh nasabah/penjamin kepada Bank berdasarkan prinsip keadilan, baik dibawah tangan dengan harga pasar yang disepakati nasabah maupun dimuka umum (secara lelang)”. Dalil Pelawan yang menyatakan bahwa jumlah utang tidak pasti dan berubah-ubah dianggap tidak berdasar, karena perubahan tersebut disebabkan oleh keterlambatan pembayaran angsuran yang menimbulkan denda (ta’jir) dan ganti rugi (ta’widh) sesuai ketentuan Pasal 10 ayat (a) dan (c) Akta Pembiayaan Musyarakah/Penggabungan No. 52 Tahun 2015.¹⁸⁴

Pertimbangan hakim putusan No. 950/Pdt.G/2019/PA.JP bahwa, berdasarkan bukti berupa akad Musyarakah Nomor 52, terbukti bahwa Pelawan dan Terlawan terikat dalam satu perjanjian, dihubungkan dengan bukti berupa surat-surat peringatan/somasi,

¹⁸⁴ Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, hlm. 23-30, dalil-dalil Terlawan I dalam pokok perkara.

maka terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Pelawan telah cidera janji, karena tidak melakukan angsuran pembayaran sejak bulan Agustus 2018 sampai dengan bulan Desember 2018. Menimbang bahwa, penjelasan umum angka 9 dan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan semuanya mendasarkan eksekusi Hak Tanggungan pada ketentuan Pasal 224 HIR. Akibatnya, pelaksanaan Parate Eksekusi selalu menimbulkan masalah karena di satu sisi pelaksanaan Parate Eksekusi menurut Pasal 6 UUHT tidak lagi memerlukan fiat ataupun campur tangan pengadilan, tetapi di sisi lain pelaksanaan Parate Eksekusi yang didasarkan pada Pasal 224 HIR justru mewajibkan adanya ijin/fiat dari pengadilan. Akibat hukum dari konflik norma tersebut adalah tidak adanya kepastian hukum karena terjadi kerancuan atau pertentangan norma mengenai pengaturan Parate Eksekusi. Hakim juga menimbang bahwa Pelaksanaan parate eksekusi juga tidak ada penawaran sehingga parate eksekusi dalam perkara a quo yang idealnya dilakukan oleh Terlawan sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah menjadi tidak ada hasil dan tidak mempunyai kepastian hukum.¹⁸⁵

Majelis hakim tingkat banding sedangkan dalam perkara Nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK pada prinsipnya menguatkan putusan Pengadilan Agama, bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, mengatur bahwa apabila debitur wanprestasi, maka kreditur hanya dapat mengeksekusi objek jaminan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Agama yang daerah hukumnya meliputi letak objek tanggungan yang bersangkutan, sehingga dalam putusannya pelaksanaan eksekusi lelang tanggal 9 Juli 2019 dan setelahnya yang dilakukan oleh Turut Terlawan II/Balai Lelang Swasta, PT. Power Astindo Selaras, atas Penetapan Eksekusi Lelang Turut Terlawan I/KPKNL II Jakarta

¹⁸⁵ Putusan Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP, hlm. 64-65, pertimbangan petitum demi petitum oleh hakim.

adalah tidak sah dan batal demi hukum, serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.¹⁸⁶

Hasil wawancara penulis dengan ketua Majelis persidangan di Pengadilan Tinggi Agama Jakarta, Bapak Drs. H.U. Wanuddin, S.H., M.H. berpendapat bahwa parate eksekusi adalah hak khusus terhadap perjanjian yang berkaitan dengan masalah benda yang tidak bergerak, sebelum adanya Undang-Undang Hak Tanggungan pelaksanaan eksekusi kembali kepada Pasal 224 HIR, Setelah adanya Undang-Undang Hak Tanggungan sudah diberikan kekhususan bagi kreditur atau lembaga keuangan syariah (LKS), apabila ada nasabah ternyata melakukan wanprestasi dengan dibuktikan dengan adanya somasi 2 atau sampai 3 kali, dan somasi tersebut tidak dilaksanakan maka nasabah tersebut sudah dapat dikategorikan wanprestasi.

Berdasarkan pengalaman di pengadilan bahwa barang berupa tanah dan bangunan yang sudah dilelang terkadang masih terkendala dalam hal pengosongan atau, seperti penghuni yang menempati rumah tersebut tidak mau keluar, sehingga menjadi masalah ketika bank tidak memiliki kewenangan untuk mengeluarkan penghuni dari rumah yang telah dilelang, sehingga harus ada pengajuan lain ke Pengadilan Agama untuk melakukan pengosongan barang, sehingga lebih aman apabila melalui Pengadilan karena mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi sekaligus pengosongan.

Majelis Hakim menyatakan tidak sah pelelangan yang dilakukan di KPKNL dalam Putusan Nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK, adalah adanya klausul lain mengenai dalam hal debitur sungguh-sungguh cedera janji, pihak kedua oleh pihak pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Agama yang daerah hukumnya meliputi letak objek tanggungan yang bersangkutan, maka sesuai Pasal

¹⁸⁶ Nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK, hlm. 6-8, pertimbangan hukum oleh hakim pada putusan banding.

1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Jo. Pasal 44 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan semua persetujuan yang dibuat oleh para pihak (in-casu, Pembanding I dengan Terbanding I.2) sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (pacta sunt servanda). Hakim Pengadilan Agama dalam menangani kasus sengketa ekonomi syariah bila dihadapkan dengan pada kasus sengketa perlawanan parate eksekusi hak tanggungan berbeda pandangan, ada yang berdasarkan fiat pengadilan, ada pula yang berdasarkan pasal 6 dan 14 UUHT melalui parate eksekusi, dan adapula yang berdasarkan akad yang diperjanjikan antara bank dan nasabah, bila pada akad tidak menentukan melalui fiat pengadilan, hakim pun memutus berdasarkan Pasal 6 dan 14 UUHT, dengan mengabaikan pasal 224 HIR.

Peneliti akan mengkaji satu persatu mengenai pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Agama No. 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan Putusan Nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK.

Menurut Penulis, pelaksanaan eksekusi dari sudut pandang kepastian hukum berdasarkan titel eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa” menegaskan bahwa bank memiliki alat bukti kuat yang berkekuatan sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Tindakan bank menjalankan parate eksekusi tidak seharusnya dipandang melanggar hukum selama prosedur somasi, penilaian jaminan, dan permohonan lelang melalui KPKNL dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan, sebagaimana penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT yang menyatakan bahwa: Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan ketentuan dalam ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, dengan demikian, apabila debitur cidera janji, sertifikat tersebut siap untuk dieksekusi seperti

halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Eksekusi ini dilakukan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata, memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan dalam menuntut pelunasan piutang.

Pelawan juga menilai langkah bank tidak adil karena melakukan eksekusi hak tanggungan pada saat belum jatuh tempo, namun apabila merujuk pada Sema Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, Hak tanggungan dan jaminan utang lainnya dalam akad ekonomi syariah tetap dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi meskipun belum jatuh tempo pelunasan sesuai dengan yang diperjanjikan setelah diberi peringatan sesuai ketentuan yang berlaku. ketentuan tersebut menunjukkan bahwa wanprestasi merupakan dasar hukum yang cukup untuk melakukan eksekusi, selama kreditur telah memberikan peringatan (somasi) kepada debitur sesuai ketentuan yang berlaku. SEMA ini memberikan kepastian hukum bagi bank atau lembaga keuangan syariah sebagai pemegang hak tanggungan dalam menagih kembali piutangnya melalui mekanisme eksekusi jaminan. Ketentuan lain pada Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily, ketentuan khusus huruf b. menjelaskan bahwa Penyimpanan barang jaminan dalam bentuk bukti sah kepemilikan atau sertifikat tersebut tidak memindahkan kepemilikan barang ke Murtahin, dan apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya, Marhun dapat dijual paksa/dieksekusi langsung baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah;

Bahwa dalam pertimbangan hukum lainnya, majelis hakim menilai bahwa pelaksanaan parate eksekusi atas objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak bank dan KPKNL menimbulkan persoalan hukum terkait dasar kewenangannya. Hakim mengakui bahwa pelawan telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi, sehingga

secara substansi bank sebagai kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan sesuai Pasal 6 UUHT. Hakim menemukan adanya konflik norma dalam pengaturan parate eksekusi di dalam UUHT, khususnya antara pasal 6 UUHT yang memperbolehkan kreditur melakukan eksekusi langsung tanpa fiat pengadilan dengan Penjelasan Umum angka 9 dan Pasal 26 UUHT yang justru mengharuskan pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR yang mewajibkan untuk meminta ijin/fiat dari pengadilan. Kerancuan ini berdampak pada ketidakpastian hukum dalam penerapan parate eksekusi. Menurut penulis bahwa Penjelasan umum angka 9 tersebut tidak dapat dijadikan sebagai landasan dasar hukum, karena penjelasan tersebut berfungsi sebagai tafsir resmi dari pembentuk peraturan perundang undangan atas norma tertentu dalam batang tubuh. Oleh karena itu, penjelasan hanya memuat uraian terhadap kata, frasa, kalimat, atau padanan kata/istilah asing dalam norma, yang dapat disertai dengan contoh, sebagai sarana untuk memperjelas norma dalam batang tubuh, penjelasan tidak boleh mengakibatkan ketidakjelasan dari norma yang dimaksud. Hal ini penting untuk memastikan bahwa tujuan dan makna dari norma yang diatur dapat dipahami dengan jelas dan tidak menimbulkan kebingungan dalam penerapannya.

Peran hakim dituntut untuk mencoba berpikir hukum yang bersifat “disting”, yaitu cara berpikir yang lurus, sistematis, dan bertumpu pada aturan serta logika, dengan pendekatan tersebut hakim memiliki prespektif tersendiri dalam memahami realitas kehidupan manusia dimasyarakat. Peraturan, Konsep, definisi, dan prosedur selanjutnya diproses dengan menggunakan logika.¹⁸⁷ Hakim dapat pula melakukan interpretasi-interpretasi hukum dalam menyelesaikan kasus yang dihadapinya, khususnya dalam hal undang-undang yang sudah ketinggalan zaman dan ketentuan undang-undang yang

¹⁸⁷ Satjipto Rahardjo, *Lapisan-Lapisan dalam Studi Hukum* (Malang: Bayumedia Publishing, 2009), hlm. 24.

memakai istilah yang tidak jelas atau yang dapat menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda.¹⁸⁸ Menurut penulis, hakim dalam memutus sengketa parate eksekusi dalam putusan Nomor No. 950/Pdt.G/2019/PA.JP menggunakan metode interpretasi hukum sistematis atau logis yaitu, metode penafsiran hukum yang menafsirkan undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan dengan menghubungkannya dengan undang-undang lain,¹⁸⁹ seperti pada pasal 6 UU Hak Tanggungan yang memberi kewenangan kepada kreditur untuk melakukan eksekusi langsung (parate eksekusi) terhadap objek jaminan tanpa memerlukan fiat pengadilan dengan Penjelasan Umum angka 9 dan Pasal 26 UUHT yang merujuk kepada mekanisme eksekusi Pasal 224 HIR yang mensyaratkan penetapan pengadilan, sehingga hakim pada dasarnya menggunakan penafsiran sistematis (interpretasi sistematis).

Secara sosiologis, hakim juga menilai bahwa eksekusi yang telah dijalankan tidak memperoleh hasil karena tidak ada penawar dalam lelang, sehingga justru menimbulkan ketidakmanfaatan dan ketidakpastian hukum yang berpotensi mengakibatkan sengketa lanjutan. Maka majelis hakim berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut berpendapat bahwa demi kepastian dan manfaat hukum pelaksanaan eksekusi lelang tanggal 09 Juli 2019 dinyatakan tidak sah dan harus dilaksanakan melalui fiat pengadilan. Pernyataan bahwa eksekusi lelang wajib dialihkan ke pengadilan hanya karena tidak adanya peserta lelang berpotensi menghambat proses pemenuhan hak kreditur yang telah dijamin melalui sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial (Irah-irah Pasal 14 ayat (2) UUHT). Oleh karenanya, ketiadaan penawar dalam proses lelang tidak meniadakan kewenangan parate eksekusi yang diberikan secara langsung oleh undang-undang (ex lege) kepada pemegang Hak

¹⁸⁸ Chainur Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 87.

¹⁸⁹ Dikutip dari berita website Hukumonline.com, "6 Metode Penafsiran Hukum Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo," dikutip melalui laman website <https://www.hukumonline.com/berita/a/metode-penafsiran-hukum-mertokusumo-pitlo-lt6331ab71b721c/?page=2>, pada tanggal 8 Desember 2025, pukul 11.06 WIB.

Tanggungannya pertama sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), selain itu UUHT tidak mensyaratkan keberhasilan lelang sebagai bagian dari legalitas eksekusi. Apabila lelang tidak laku, kreditur tetap berwenang untuk, mengajukan kembali permohonan lelang pada waktu berikutnya dengan harga limit yang diperbarui sesuai peraturan lelang.

Menurut hemat penulis dalam penerapan parate eksekusi ini juga perlu dipertimbangkan mengenai klausul pemberian kewenangan oleh debitur kepada bank untuk melaksanakan lelang apabila debitur cidera janji, sebagaimana yang tercantum dalam akta pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah No. 52, dimana dinyatakan bahwa apabila nasabah lalai membayar kewajiban sebagaimana terjadwal, maka bank berhak mengeksekusi objek jaminan. Bahwa hal ini menjelaskan tidak perlu lagi adanya persetujuan debitur, baik dalam syarat umum perjanjian kredit maupun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Melalui ketentuan tersebut, Bank Muamalat bertujuan untuk mengatasi kerancuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan terkait kewenangan untuk melakukan lelang objek jaminan ketika debitur melakukan wanprestasi. Menurut penulis, mekanisme tersebut telah sejalan dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan beserta penjelasannya, sehingga memastikan kepastian hukum bagi bank selaku kreditur dan nasabah sebagai debitur tentang apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan dalam menjalankan usaha bersama. klausul perjanjian yang menyatakan bahwa eksekusi dilakukan melalui putusan pengadilan, klausul tersebut pada hakikatnya tidak dapat mengesampingkan kewenangan parate eksekusi yang diberikan secara langsung oleh undang-undang. Klausul perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, sehingga tidak tepat apabila dijadikan dasar utama untuk meniadakan hak parate eksekusi, oleh karena itu, parate eksekusi seharusnya dipahami sebagai kewenangan yang bersumber dari undang-undang,

bukan semata-mata dari kesepakatan para pihak, agar tercipta kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan syariah, khususnya akad Musyarakah Mutanaqishah

Dampak yang terjadi terhadap pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan terkait hak kreditur untuk menagih piutangnya melalui lelang yang tidak terjamin kepastiannya, berimplikasi pada sistem perbankan secara luas, hal ini dapat mengganggu operasi bank secara luas, dalam pembiayaan syariah, seperti Musyarakah Mutanaqishah, agunan yang dijaminakan menjadi jaminan utama bagi bank untuk mendapatkan pelunasan jika debitur wanprestasi, ketika eksekusi parate dinyatakan tidak sah, bank tidak dapat langsung mengeksekusi agunan, sehingga hak untuk memperoleh pelunasan tertunda. Kondisi ini meningkatkan risiko pembiayaan macet dan mengganggu likuiditas bank, yang berdampak pada kelancaran penyaluran pembiayaan kepada nasabah lain, selain itu, ketidakpastian hukum ini menimbulkan kebingungan bagi nasabah mengenai status agunan dan kewajibannya, serta melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pembiayaan syariah. Akibatnya, operasional bank syariah menjadi kurang efisien, potensi pengembangan usaha melalui pembiayaan tertunda, dan pertumbuhan ekonomi yang bergantung pada sektor usaha yang dibiayai bank syariah dapat terhambat, dengan demikian, kepastian hukum dalam eksekusi hak tanggungan sangat penting untuk menjaga stabilitas, efektivitas, dan kepercayaan dalam perbankan syariah serta iklim investasi yang kondusif.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan di atas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Implementasi parate eksekusi hak tanggungan dalam akad musyarakah mutanaqishah pada bank Muamalat tidak memberikan kepastian hukum, meskipun secara normatif telah diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, bahwa kreditur (bank syariah) memiliki hak langsung untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan ketika debitur wanprestasi, namun implementasinya menimbulkan konflik norma dengan penjelasan umum angka 9 dan Pasal 26 UUHT yang merujuk pada pasal 224 HIR mengharuskan permohonan izin melalui pengadilan, serta perbedaan lain dengan ketentuan standar produk perbankan syariah Musyarakah dan Musyarakah Mutanaqishah yang mewajibkan putusan pengadilan sebelum eksekusi hak tanggungan sehingga efektivitas eksekusi jaminan sebagai instrumen mitigasi risiko bagi kreditur / bank syariah menjadi lemah.
2. Interpretasi hakim dalam Putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP dan Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Agama Jakarta Nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK menunjukkan bahwa pertimbangan hakim tidak konsisten memperkuat kedudukan parate eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur Pasal 6 UUHT. Bahwa Hakim menggunakan interpretasi hakim sistematis dengan tetap menempatkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui fiat pengadilan dengan menggunakan Pasal 224 HIR, sebagai undang-undang yang bersifat khusus dan baru, UUHT seharusnya mengesampingkan ketentuan Pasal 224 HIR berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali* dan *lex posterior derogat legi priori*. Ketidakpastian parate eksekusi hak tanggungan menghambat hak bank untuk memperoleh pelunasan,

meningkatkan risiko pembiayaan macet, dan mengganggu likuiditas bank syariah, khususnya dalam pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah. Kondisi ini menurunkan efisiensi operasional, melemahkan kepercayaan nasabah, serta berpotensi menghambat penyaluran pembiayaan dan pertumbuhan ekonomi, sehingga kepastian hukum eksekusi hak tanggungan menjadi sangat penting.

B. Saran

1. Seharusnya implementasi parate eksekusi hak tanggungan dalam akad Musyarakah Mutanaqishah bisa dilaksanakan secara langsung tanpa melalui fiat pengadilan apabila debitur wanprestasi, berdasarkan Pasal 6 serta Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT sebagai dasar eksekusi langsung tanpa fiat pengadilan, untuk menjamin kepastian hukum diperlukan juga undang-undang khusus yang secara tegas dan komprehensif mengatur lelang eksekusi hak tanggungan, termasuk parate eksekusi hak tanggungan dalam pembiayaan syariah, agar terdapat pedoman yang jelas bagi hakim dalam memutus perkara sehingga tercipta kepastian hukum.
2. Interpretasi hakim semestinya menafsirkan ketentuan eksekusi hak tanggungan dengan menempatkan UUHT sebagai *lex specialis derogat legi generali* dan *lex posterior derogat legi priori* terhadap pasal 224 HIR, sehingga parate eksekusi dapat diberlakukan secara langsung, sebagaimana salah satu ciri dari UUHT adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaannya, sehingga tujuan dari pembentukan UUHT dapat menjamin kepastian dan efektivitas parate eksekusi tanpa fiat pengadilan, sepanjang debitur terbukti wanprestasi dan prosedur pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A. Masyhur Effendi dan Taufani S. Evandri, *HAM dalam Dimensi/Dinamika Yuridis, Sosial, Politik: dan Proses Penyusunan/Aplikasi Hakham (Hukum Hak Asasi Manusia) dalam Masyarakat*. Cet. 3. Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Abdul Kadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.
- Abintoro Prakoso. *Penemuan Hukum: Sistem, Metode, Aliran dan Prosedur dalam Menemukan Hukum*. Yogyakarta: laksbang pressindo, 2016.
- Achmad Ali. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan*. Ed. 1, Cet. 1, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Ahmad Azhar Basyir. *Asas-asas Hukum Muamalat (HukumPerdata Islam)*. Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Ahmad Rifai. *Penemuan Hukum oleh Hakim: dalam Perspektif Hukum Progresif*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Al-Syatibi. *Al-Muwafaqat Fi Usul Al-Syari'Ah*. Jilid II. Beirut: Dar al-Ma'rifah, 1997.
- Amran Suadi. *Eksekusi Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Edisi Pertama. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019.
- Amran Suadi. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, Penemuan dan Kaidah Hukum*. Cetakan ke-1. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018.
- Amran Suadi. *Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2020.
- Antonio Syafi'i. *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Bagir Manan. *Menegakkan Hukum Suatu Pencarian*. Jakarta: AAI, 2009.
- Bambang Setioprodo. *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*.

- Medan: (Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU), 1996.
- Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Bernard Arief Sidharta. *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2000.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Budiono Kusumohamidjojo. *Ketertiban yang Adil: Problematik Filsafat Hukum*. Jakarta: Grasindo, 1999.
- Chainur Arrasjid. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Dendawijaya. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.
- Dominikus Rato. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: laksbang pressindo, 2010.
- Fatmah Paparang. "Kegiatan Bank Dalam Penghimpunan Dana Masyarakat." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. III, No. 9, 2016.
- Gemala Dewi. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group, 2005.
- Hans Kelsen. Terjemahan. Raisul Mutaqien, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*. Bandung: Nusa Media, 2006.
- Hermanyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana, 2014.
- Herowati Poesoko. *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013.
- Ibrahim Ahmad Harun. *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama Buku II Mahkamah Agung RI*. Direktorat Jendral Badan Peradilan Agama, 2013.
- J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- John Rawls. *A Theory of Justice*. Cambridge: Harvard University Press, 1971.
- Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2006.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*. Cetakan ke. 2. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.

- Kasmir. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.
- M. Syamsudin. *Operasional Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007.
- M. Syarifuddin. *Filsafat Keadilan, Biological Justice dan Praktikny dalam Putusan Hakim*. Jakarta: Kencana, 2020.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Eksekusi Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Mahmuddin Ali. *Metode Penelitian*, Jakarta, Rineka Cipta, 2010.
- Maulana hasanudin dan jail Mubarak. *Perkembangan Akad Musyarakah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Muhammad Saleh dan Lilik Mulyadi. *Bunga Rampai Hukum Acara Perdata Indonesia: Prespektif, Teoritis, Praktik, dan Permasalahannya*. Bandung: Alumni, 2012.
- Muhammad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2005.
- Muhammad Djumhana. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Mukti Arto. *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Permadi Gandapradja. *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004.
- Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Peradilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987.
- Poerwadarminta W. J. S., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Edisi Ketiga. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Purnama Sianturi. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan tidak Bergerak*

- melalui Lelang*. Bandung: Mandar Maju, 2013.
- R. Soeparmo. *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*. Bandung: Mandar Maju, 2005.
- R. Soesilo. *RIB/HIR dengan Penjelasan*. Bogor: Politeia, 1995.
- R.Subekti. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta, 1989.
- Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Rachmadi Usman. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Riduan Syahrani. *Seluk-Beluk Asas-Asas Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Riki Rustam. *Hukum Jaminan*. Yogyakarta: UII Press, 2017.
- Rochmat Soemitro. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: Eresco, 1987.
- Ronald Dworkin. *Essays in Epistemology Hermeneutics and Jurisprudence dalam Patrick Nerhot, Law Interpretation and Reality*, (Netherland: Kluwer Academic Publisher, AA Dordrecht, 1990.
- Salim H.S dan Erlis Septiana Nurbani. *Pengantar Ilmu Hukum (Introduction to Legal Science)*. Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2019.
- Salim H.S. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Satjipto Rahardjo, *Lapisan-Lapisan dalam Studi Hukum*. Malang: Bayumedia Publishing, 2009.
- Shidarta,. *Moralitas Profesi Hukum suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2006.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* Jakarta: Kencana, 2003.
- Soetandyo Wignjosuebrototo. *Hukum: Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*. Jakarta: ELSAM, 2002.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2007.
- Sudarto. *Hukum dan Hukum Pidana*. Bandung: Alumni, 2006.

- Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 1998.
- Sulistyowati Irianto dkk. *Kajian Sosial Legal*. Jakarta: Pustaka Larasan, 2012.
- Sutan Remy Sjahdeni. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*. Bandung: Alumni, 1999.
- Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad. *Hukum Perbankan*. Depok: Kencana, 2017.
- Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal. *Manajemen Keuangan Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Victor M. Situmorang dan Cormentina Sitanggang. *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*. Jakarta: Rineka Cipta, 1993.
- W. Friedman, *Teori dan Filsafat Hukum, Idealisme dan Problema Keadilan*, terjemahan Muhammad Arifin, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Wang Sawidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Wildan Suyuthi. *Sita Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan*. Jakarta: Tatanusa, 2004.
- Yudha Bhakti Ardhiwisastra. *Penafsiran dan Kontruksi Hukum*. Bandung: Alumni, 2000.
- Zulfi Diane Zaini, Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Nasabah Bank terhadap Kerahasiaan Bank di Indonesia,” *Recital Review*, Vol. 1, No. 1, 2019.
- Zubairi Hasan. *UU Perbankan Syariah: Titik Pertemuan Hukum Islam dan Hukum Nasional*. Jakarta: Rajawali Pers, 2009.

Jurnal

- Afdhali, Dino Rizka, dan Taufiqurrohman Syahuri. “Idealitas Penegakkan Hukum Ditinjau dari Perspektif Teori Tujuan Hukum.” *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6, No. 2, 2023.
- Afif Khalid. “Penafsiran oleh Hakim dalam Sistem Peradilan di Indonesia.” *Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 11, 2014.
- Agus Triyanta. “Menyinerjikan Aturan Prudensial dan Aturan Kepatuhan Syariah pada

- Perbankan Syariah di Indonesia.” *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 26, No. 1, 2019.
- Ahmad Nur Vikron. P, “Akibat Hukum Pembiayaan dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah yang dilaksanakan Secara di Bawah Tangan.” *Jurnal Officium Notarium*, Vol. 3, No. 2, 2023.
- Ainul Imronah. “Musyarakah Mutanaqishah.” *Jurnal Al-INTAJ*, Vol. 4, No. 1, 2018.
- Amelia Citra Lavinia dan Agus Nurudin, “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan dengan Perantaraan Balai Lelang Swasta.” *Jurnal Notarius*, Vol. 12, No. 1, 2019.
- Anshori, Abdul Ghofur. “Sejarah Perkembangan Hukum Perbankan Syariah di Indonesia dan Implikasinya bagi Praktik Perbankan Nasional.” *Jurnal Ekonomi Islam La_Riba*, Vol. 2, No. 2, 2008.
- Bahtiar Sibarani. “Parate Eksekusi dan Paksa Badan.” *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 15, No. 8, 2001.
- Deasy Soeikromo, “Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan melalui Parate Eksekusi.” *Jurnal De Lega Lata*, Vol. I, No. 1, 2016.
- Depri Liber Sonata, “Permasalahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Putusan Pengadilan dalam Perkara Perdata dalam Praktik.” *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6, No. 2, 2012.
- Ersa Malida Astriani, dan N. Ngadino. “Prosedur Pelaksanaan dan Pengumuman Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).” *Jurnal Notaire*, Vol. 15, No. 2, 2022.
- Fatmah Paparang. “Kegiatan Bank Dalam Penghimpunan Dana Masyarakat.” *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. III, No. 9, 2016.
- Fenimawati Laia, “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Haak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 759 K / Pdt / 2020)”, *Jurnal Ikamakum*, Vol. 2, No. 2, 2022.
- H. A. Lawali Hasibuan. “Metode Penafsiran Hukum sebagai Alat Mencari Keadilan Hakiki” *Jurnal Legisla*, Vol. 15, No. 2, 2023.

- I Made Pratista Yuda dan Wahyu Meiranto, “Pengaruh Faktor Internal Bank terhadap Jumlah Kredit yang Disalurkan (Studi Empiris pada Bank yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia),” *Jurnal Akuntansi dan Auditing, E-Journal Undip*. Vol. 7, No. 1, 2010.
- Ima Kurnia Rizki, Putri Surya Fatekhah dan Maslihan Mohammad Ali. “Implementasi Prinsip Kehati-Hatian dalam Penyaluran Pembiayaan di Bank Syariah.” *Journal of Indonesia Sharia Economics*, Vol. 3, No. 1, 2024.
- Ines Prasheila Kusmastuti dan Muazzami, “Telaah Kesesuaian Kontrak Musyarakah Mutanaqishah di Perbankan Syariah terhadap Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008.” *Jurnal Ilmu Syariah*, Vol. 5, No. 2, 2024.
- Jupriadi, Murendah Tjahyani, dan Mardani. “Analisa Yuridis Penyelesaian Utang Jaminan Grosse Akta Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Penetapan Nomor 04/EKS.HT/PN.JKT.SEL”, *Jurnal Krisna Law*, Vol. 2, No. I, 2020.
- Leli Joko Suryono dan Nadila Rahma Dewi, “Pelaksanaan Parate Eksekusi terhadap Akad Musyarakah di Bank Syariah Indonesia”, *Jurnal Media of Law and Shari*, Vol. 5, No. 2, 2024.
- Lukman Hakim Siregar, dan Meilisa Amalia. “Implementasi Dan Prinsip Kehati - Hatian (Prudential Banking Principle) Pembiayaan Mikro Bank Syariah Mandiri Cabang Medan Marelan.” *Jurnal Warta Dharmawangsa*, Vol. 13, No. 1, 2019.
- Nadrattuzaman Hosen. “Musyarakah Mutanaqishah.” *Jurnal Al-Iqtishad*, Vol. 1, No. 2, 2009.
- Nanang Tri Budiman dan Supianto, “Penerapan Kebijakan tentang Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Kredit Perbankan”, *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, Vol. 3, No. 2, 2020.
- Ny. Arie S. Hutagalung. “Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 38, No. 2, 2008.
- Muhammad Maksum. “Penerapan Hukum Jaminan Fidusia Dalam Kontrak Pembiayaan Syariah.” *Jurnal Cita Hukum*, Vol. 3, No. 1, 2015.
- Muh Turizal Husein. “Telaah Kritis Akad Musyarakah Mutanaqishah.” *Journal of Islamic Economics and Banking* Vol. 1, 2020.
- Raden Fidela Raissa Ramadhanti,. “Parate Eksekusi terhadap Objek Hak Tanggungan dalam Hukum Positif di Indonesia.” *Notaire*, Vol. 5, No. 3, 2022.

Shella Amilia Lorensa dan Siti Malikhatun Badriyah,. “Perlindungan Hukum terhadap Nasabah Prima Bank dalam Resiko Layanan Pick Up Service.” *Unes Law Reviw*, Vol. 6, No. 2, 2023.

Sherhan. “Esekusi Hak Tanggungan Akad Musyarakah Mutanaqishah.” *Jurisprudensi : Jurnal Ilmu Syariah, Perundangan-Undangan dan Ekonomi Islam*, Vol. 15, No. 2, 2023.

Wardani, P., Rudy, D., dan Wiryawan, I. “Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Pada PT BPR Sinar Putera Mas.” *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Kertha Semaya, Fakultas Hukum, Universitas Udayana, Bali*, Vol. 1, No. 8 (2013).

Wiwid Dewinta Muslimin. “Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak melalui Lelang.” *Lex Crimen*, Vol. 5, No. 7, 2016.

Yenti Afrida “Analisis Pembiayaan.” *JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)*, Vol. 1, No. 2, 2016.

Zulfi Diane Zaini, Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Nasabah Bank terhadap Kerahasiaan Bank di Indonesia,” *Recital Review*, Vol. 1, No. 1, 2019.

Website

<https://www.hukumonline.com/berita/a/metode-penafsiran-hukum-mertokusumo-pitlo-lt6331ab71b721c/?page=2>.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-lampung/baca-artikel/14751/Konsep-Parate-Executie-dan-Fiat-Executie-dalam-Pelaksanaan-Lelang-Pasal-6-UU-Hak-Tanggungand-di-KPKNL.html>

Standar Produk Perbankan Syariah *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqishah*

<https://www.sahamok.net/wp-content/uploads/2020/01/Buku-Standar-Produk-Musyarakah-dan-Musyarakah-Mutanaqishah.pdf>.

<https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/perluakah-sita-eksekusi-terhadap-objek-hak-tanggungandan-oleh-al-fitri-s-ag-s-h-m-h-i-19-7>.

<https://thelawdictionary.org/prudent/>

<https://www.kompasiana.com/djais/55017ea1a333113e09511bdb/pelaksanaan-eksekusi-obyek-hak-tanggungandan-berdasar-pasal-6-uuht-tidak-sah-menurut-hukum>.

<https://www.syariahpedia.com/2019/12/ayat-dan-hadist-tentang-musyarakah>

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Tinggi Agama Nomor 83/Pdt.G/2020/PTA.JK.

Putusan Pengadilan Agama Nomor 950/Pdt.G/2019/PA.JP.

Peraturan Perundang-undangan

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang No. 15 Tahun 2019 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

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

Fatwa Dewan Syariah Nasional No .01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqishah dalam Produk Pembiayaan pada Musyarakah Mutanaqishah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 65/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

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

Kamus

Kamus Hukum Edisi Lengkap. "Bahasa Belanda-Indonesia-Inggris, Aneka." Semarang, 1977.

Majalah

H.A. Mukhsin Asyrof. “Asas-Asas Penemuan Hukum dan Penciptaan Hukum Oleh Hakim dalam Proses Peradilan.” *Majalah Hukum Varia Peradilan*, Jakarta, 2006.

Setiawan. “Hak Tanggungan dan Masalah Eksekusinya.” *Majalah Varia Peradilan*, Edisi Tahun XI, No. 131, Agustus 1996.

Tesis

Abdul Munir. Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Musyarakah pada Perbankan Syariah menurut Hukum Islam, Tesis, Universitas Sebelas Maret, 2015.

Triamita Rahmawati. “Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah.” Tesis Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum UII, 2021.