

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BELUM JATUH  
TEMPO DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PERSPEKTIF HUKUM  
POSITIF DAN FATWA DSN NOMOR 47/DSN-MUI/II/2005**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**Adelia Ifadiyanti**

**NIM 18220132**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG**

**2022**

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BELUM JATUH  
TEMPO DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PERSPEKTIF HUKUM  
POSITIF DAN FATWA DSN NOMOR 47/DSN-MUI/II/2005**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**Adelia Ifadiyanti**

**NIM 18220132**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG**

**2022**

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,

Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

### **EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BELUM JATUH TEMPO DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN FATWA DSN NOMOR 47/DSN-MUI/II/2005**

Benar-benar merupakan skripsi yang disusun berdasarkan sendiri kaidah penulisan karya ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan. Jika demikian hari laporan penelitian skripsi ini merupakan hasil plagiasi karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, maka skripsi sebagai prasyarat mendapat predikat gelar sarjana dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 30 April 2022  
Penulis,



Adelia Ifadiyanti  
18220132

## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Adelia Ifadiyanti NIM: 18220132 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul :

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BELUM JATUH TEMPO DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PRESPEKTIF HUKUM POSITIF DAN FATWA DSN NOMOR 47/DSN-MUI/II/2005**

**(studi putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor: 96/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji oleh Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,

Malang, 10 Mei 2022

Ketua Program Studi

Dosen Pembimbing,



Dr. Fakhruddin, M.H.I.

Kurniasih Bahagiati, M.H

NIP.197408192000031002

NIP. 198710192019032011



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG

**FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Gajayana 50, Malang, Kode Pos 65144

Website: www.syariah.uin.malang.ac.id Telp. (0341) 551354

---

---

**BUKTI KONSULTASI**

Nama : Adelia Ifadiyanti  
NIM : 18220132  
Preogram Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Kurniasih Bahagiati, M.H.  
Judul Skripsi : **EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BELUM JATUH TEMPO DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH PRESPEKTIF HUKUM POSITIF DAN FATWA DSN NOMOR 47/DSN-MUI/II/2005 (studi putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor: 96/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg)**

No.	Hari / Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Kamis, 18 Desember 2021	Proposal	
2	Selasa, 07 Desember 2021	Perbaikan Rumusan Masalah	
3	Jum'at, 17 Desember 2021	Revisi Latar Belakang	
4	Kamis, 20 Januari 2022	Perbaikan Latar Belakang	
5	Kamis, 27 Januari 2022	ACC Proposal	
6	Rabu, 02 Maret 2022	Outline BAB III dan BAB IV	
7	Rabu, 27 April 2022	Revisi BAB III	
8	Rabu, 27 April 2022	Revisi BAB IV dan Abstrak	
9	Sabtu, 07 Mei 2022	Perbaikan Abstrak	
10	Selasa, 10 Mei 2022	ACC Skripsi	

Malang, 10 Mei 2022  
Mengetahui,

a.n. Dekan  
Ketua Program Studi HES

Dr. Fakhruddin, M.H.I.  
NIP. 19740819200001002

## **PENGESAHAN SKRIPSI**

Yang bertandatangan dibawah ini saya pembimbing skripsi dari mahasiswa:

Nama : Adelia Ifadiyanti

NIM : 18220132

Fakultas : Syariah

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa skripsi mahasiswa yang bersangkutan telah selesai dan siap diujikan oleh tim penguji skripsi.

Demikian untuk jadi maklum.

Malang, 10 Mei 2022

Dosen Pembimbing,



Kurniasih Bahagiati, M.H.  
NIP. 198710192019032011

## HALAMAN PENGESAHAN

Dewan Penguji Skripsi saudari Adelia Ifadiyanti, NIM: 18220132 mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BELUM  
JATUH TEMPO DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH*  
PERSPEKTIF HUKUMPOSITIF DAN FATWA DSN NOMOR  
47/DSN-MUI/II/2005**


Telah dinyatakan lulus dengan nilai:

Dengan Penguji:


1. H. Faishal Agil Al Munawar, Lc., M. Hum  
NIP. 198810192019031010

  
( \_\_\_\_\_ )  
Ketua

2. Kurniasih Bahagiati, M.H.  
NIP. 198710192019032011

  
( \_\_\_\_\_ )  
Sekretaris

3. Dr. Burhanuddin Susamto, S.HI, M.Hum  
NIP.197801302009121002

  
( \_\_\_\_\_ )  
Penguji Utama

## PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara/i Adelia Ifadiyanti, NIM 18220132, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BELUM  
JATUHTEMPO DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH  
PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN FATWA DSN NOMOR  
47/DSN-MUI/II/2005**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai: A

Malang, 09 Juni 2022

*Scan Untuk Verifikasi*



Dekan,  
  
Dr. Sudirman, M.A.  
NIP. 197708222005011003





**MOTTO**

“Love the life you live. Live the life you love.”

- Bob Marley-

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbilalamin, puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan atas ridho nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul: **EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BELUM JATUH TEMPO DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN FATWA DSN NOMOR 47/DSN-MUI/II/2005**. Shalawat serta salam kita haturkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW.

Dengan segala bimbingan, serta dukungan yang telah diberikan, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Kurniasih Bahagiati, M.H. selaku dosen pembimbing skripsi. Penulis mengucapkan terimakasih yang tiada tara karena telah memberikan bimbingan, motivasi, saran, dukungan dan meluangkan waktu selama penulis menyelesaikan penulisan skripsi ini.

5. Risma Nur Arifah, M.H. selaku dosen wali penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, motivasi serta pengarahan selama menempuh perkuliahan.
6. Majelis penguji skripsi yang telah memberikan arahan, kritik dan saran untuk menyempurnakan kekurangan pada penelitian ini.
7. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan ilmu kepada kami semua.
8. Staff Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terima kasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Kedua orang tua tercinta yang selalu memberikan doa, nasihat, serta dukungan yang tulus dan tiada hentinya untuk penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
10. Teman-teman “freund” yang selalu memberikan semangat, dukungan dan mendengarkan keluh kesah selama proses pengerjaan penelitian ini.
11. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam proses penyelesaian penulisan skripsi ini.
12. Terakhir penulis ucapkan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada diri saya sendiri yang sudah berjuang, bertahan, menerima dan tidak menyerah sampai selama ini.

Dengan terselesainya laporan skripsi ini, harapannya ilmu yang telah kami peroleh selama kuliah memberikan manfaat amal kehidupan didunia dan akhirat. Dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kesalahan dan kekurangan yang disebabkan karena keterbatasan kemampuan penulis. Oleh karenanya penulis berharap, kritik dan masukan yang lainnya demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 30 April 2022

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Adelia Ifadiyanti'.

Adelia Ifadiyanti

NIM 18220132

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi ialah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab kedalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No.158/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

### B. Konsonan

ا = tidak dilambangkan	ض = dl
ب = b	ط = th
ت = t	ظ = dh

ث = ts	ع = ‘(koma menghadap ke atas)
ج = j	غ = gh
ح = h	ف = f
خ = kh	ق = q
د = d	ك = k
ذ = dz	ل = l
ر = r	م = m
ز = z	ن = n
س = s	و = w
ش = sy	ه = h
ص = sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (,) untuk pengganti lambang “ع”.

### C. Vokal, Panjang, dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlomah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

- Vokal (a) panjang = Â Misalnya قال menjadi qâla  
Vokal (i) panjang = Î Misalnya قيل menjadi qîla  
Vokal (u) panjang = Û Misalnya دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaanya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan "i", melainkan tetap ditulis dengan "iy" agar dapat menggambarkan nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawudanya' setelah *fathah* ditulis dengan "aw" dan "ay". Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = نو misalnya قول misalnya qawla

Diftong (ay) = ني misalnya خير menjadi khayrun

#### D. Ta' marbûthah (ة)

*Ta' marbûthah* ditransliterasikan dengan "t" jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila *ta' marbûthah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "h" misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya فِرْحَمَةُ اللَّهِ menjadi *fi rahmatillâh*.

#### E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa "al" (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan "al" dalam lafadh *jalâlah* yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. *Masyâ' Allâhkânawamâ lam yasya' lam yakun.*

#### 4. *Billâh ‘azzawajalla.*

#### **F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan**

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut :

“...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden R I keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi, dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan shalat di berbagai kantor pemerintahan, namun...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dan orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-RahmânWahîd,” “AmînRaîs,” dan bukan ditulis dengan “shalât.”



## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
BUKTI KONSULTASI .....	iii
PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
PENGESAHAN SKRIPSI.....	vi
MOTTO .....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
ABSTRAK .....	xvii
ABSTRACT .....	xviii
مخلص البحث .....	xix
BAB I PENDAHULUAN .....	1

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Definisi Operasional .....	9
F. Metode Penelitian .....	10
G. Penelitian Terdahulu .....	14
H. Sistematika Penelitian .....	23
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>25</b>
A. Undang-Undang Hak Tanggungan .....	25
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	25
2. Objek dan Subjek Hak Tanggungan .....	26
3. Asas-asas Hak Tanggungan .....	27
4. Pemberian Hak Tanggungan .....	28
5. Pendaftaran Hak Tanggungan .....	30
6. Beralihnya Hak Tanggungan .....	31
7. Hapusnya Hak Tanggungan .....	33
B. Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	34
1. Definisi <i>Murabahah</i> .....	34
2. Landasan Hukum <i>Murabahah</i> .....	35

3. Rukun <i>Murabahah</i> .....	37
4. Tujuan <i>Murabahah</i> .....	38
5. Fatwa Dewan Syariah No.47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang <i>Murabahah</i> Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar .....	38
C. Eksekusi Lelang .....	40
1. Pengertian Eksekusi .....	42
2. Asas-Asas Eksekusi .....	42
3. Macam-Macam Eksekusi .....	44
4. Pengertian Lelang .....	46
5. Dasar Hukum Lelang .....	47
6. Asas-Asas Lelang .....	48
7. Macam-Macam Lelang .....	49
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>52</b>
A. Gambaran Umum Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor. 96/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg .....	52
B. Pelaksanaan Eksekusi Lelang Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> Yang Belum Jatuh Tempo Menurut Hukum Positif .....	58
C. Pelaksanaan Eksekusi Lelang Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> Yang Belum Jatuh Tempo Menurut Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 .....	66

<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>79</b>
A. Kesimpulan .....	79
B. Saran .....	80
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>81</b>

## ABSTRAK

Adelia Ifadiyanti, 18220132, **Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebelum Jatuh Tempo Dalam Pembiayaan *Murabahah* Perspektif Hukum Positif dan Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005**, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing Kurniasih Bahagiati, M.H.

---

**Kata Kunci:** *Eksekusi, Jaminan Hak Tanggungan, Pembiayaan Murabahah*

Kasus yang terjadi antara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II menunjukkan bahwa dalam pembiayaan akad *murabahah* sering terjadi pembiayaan bermasalah, sehingga kreditur dibolehkan meminta debitur untuk menyediakan jaminan sebagai kepastian hukum. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui ketentuan pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yang belum jatuh tempo dalam pembiayaan *murabahah* menurut hukum positif dan Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005.

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Adapun sumber bahan hukum yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan, Putusan Pengadilan Negeri Malang, dan Fatwa DSN-MUI.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yang belum jatuh tempo dalam pembiayaan akad *murabahah* ditinjau dari hukum positif dan Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 adalah dua hal yang bertolak belakang. Menurut hukum positif pelaksanaan eksekusi jaminan sebelum jatuh tempo diperbolehkan, akan tetapi dalam permohonan eksekusi masih belum tepat karena sengketa yang terjadi di antara para pihak termasuk dalam sengketa ekonomi syariah, yang artinya sesuai dengan penjelasan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama bahwa Pengadilan Agama mempunyai kompetensi Absolut atas sengketa di bidang ekonomi syariah. Sedangkan jika ditinjau dengan Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 tidak dibolehkan melaksanakan eksekusi jaminan sebelum jatuh tempo. Karena dalam proses penyelesaian sengketa ketika terjadi wanprestasi tersebut tidak sesuai dengan syariat Islam.

## ABSTRACT

Adelia Ifadiyanti, 18220132, **Execution of Mortgage Guarantees Before Maturity Financing *Murabahah* Positive Legal Perspective and DSN-MUI Fatwa No.47/DSN-MUI/II/2005**, Department of Sharia Economics Law, Faculty of Sharia, State Islamic University Maulana Malik Ibrahim Malang, Supervisor Kurniasih Bahagiati, M.H.

---

**Keywords:** *Execution, Mortgage Guarantee, Murabahah Financing*

The case that occurred between the Opponent and the Opponent I and Opponent II showed that in the financing of *murabahah* performing financing often occurred, so that the creditor was allowed to ask the debtor to provide guarantees as legal certainty. The purpose of this study is to determine the provisions for the execution of mortgage guarantees that have not yet matured in *murabahah* according to positive law and DSN Fatwa No.47/DSN-MUI/II/2005.

This research is included in the type of normative juridical research using a statutory approach and a case approach. The sources of legal materials are the Mortgage Law, the Malang District Court Decision, the DSN-MUI Fatwa.

The results of the study indicate that the execution of mortgage guarantees that have not matured in the financing of the *murabahah* terms of positive law and the DSN-MUI Fatwa No. 47/DSN-MUI/II/2005 are two contradictory things. According to positive law, the execution of guarantees before maturity is allowed, but in the application for execution it is still not appropriate because the disputes that occur between the parties are included in sharia economic disputes, which means that according to the explanation of Law Number 3 of 2006 concerning Religious Courts that the Religious Courts have absolute competence over disputes in the field of sharia economics. Meanwhile, if it is reviewed with the DSN Fatwa No. 47/DSN-MUI/II/2005 it is not allowed to carry out the execution of guarantees before maturity. Because in the process of resolving disputes when a default occurs, it is not in accordance with Islamic law.

## ملخص البحث

أديليا إيفاديانتي ، 18220132 ، تنفيذ ضمانة الرهن العقاري قبل حلول الموعد في تمويل المرابحة عند المنظور القانوني الوضعي وفتوى DSN-MUI رقم 47 / DSN-MUI / 2005/ II ، قسم قانون الاقتصاد الشرعي ، كلية الشريعة ، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج ، المشرفة كورنياسيه بهاجياتي الماجستير

### الكلمات المفتاحية: التنفيذ ، ضمانة الرهن العقاري ، تمويل المرابحة

بينت القضية التي وقعت بين الخصم والمعارض الأول والمعارض الثاني أن في تمويل عقد المرابحة ، غالبًا كان هناك مشكلة في التمويل ، بحيث يُسمح للدائن بمطالبة المدين بتقديم ضمانة على أنها يقين قانوني. الغرض من هذا البحث لوصف أحكام تنفيذ ضمانة الرهن العقاري التي لم تحل أجلها في تمويل المرابحة وفقًا للقانون الوضعي وفتوى DSN رقم 47 / DSN-MUI / 2005/ II.

يدخل هذا البحث نوع البحث القانوني المعياري باستخدام المدخل التشريعي ومدخل الحالة. مصادر المواد القانونية هي قانون الرهن العقاري ، وقرار المحكمة الأهلية مالانج ، وفتوى DSN-MUI.

تشير نتائج البحث إلى أن تنفيذ ضمانة الرهن العقاري الذي لم يحل أجلها في تمويل عقد المرابحة من حيث القانون الوضعي وفتوى DSN-MUI رقم 47 / DSN-MUI / 2005/ II هما شيخان متناقضان. وفقًا للقانون الوضعي ، يُسمح بتنفيذ الضمانة قبل حلول الموعد ، ولكن في طلب التنفيذ لا يزال غير مناسب لأن تتضمن الخلافات التي تحدث بين الأطراف في نزاع الاقتصاد الشرعي ، مما يعني أنه وفقًا لتفسير القانون رقم 3 سنة 2006 عن القضاء الشرعي أن للمحكمة الشرعية الاختصاص المطلق في الخلافات في مجال الاقتصاد الشرعي. وأما إذا أعاد النظر في فتوى DSN رقم 47 / DSN-MUI / 2005/ II ، فلا يُسمح بتنفيذ الضمانة قبل حلول الموعد. لأن في عملية حل النزاع عند حدوث تقصير ، فإنه لا يتوافق مع الشريعة الإسلامية.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Lembaga perbankan merupakan sumber permodalan yang berperan untuk mendorong perputaran ekonomi yang memiliki kegiatan utama yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit guna untuk mensejahterakan kehidupan rakyat. Sistem operasional perbankan di Indonesia terbagi menjadi dua, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Secara garis besar usaha bank, baik bank syariah maupun bank konvensional dikelompokkan dalam tiga jenis produk, yaitu bidang pengumpulan dana dalam bentuk simpanan seperti tabungan, deposito, giro, produk penyaluran dana dalam masyarakat seperti kredit (bank konvensional), pembiayaan (bank syariah) dan produk jasa-jasa seperti kiriman uang, anjak piutang, bank garansi dan sebagainya.<sup>1</sup>

Perbankan Syariah dalam sistemnya memberikan konsep keuntungan yang sama bagi para pihak, didukung oleh berbagai macam produk yang dilaksanakan secara transparan sehingga adil bagi kedua belah pihak.<sup>2</sup> Pada perbankan syariah praktik pembiayaan yang produknya paling diminati oleh nasabah adalah *Murabahah*. Penjelasan akad *murabahah* Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang No 21 Tahun 2008

---

<sup>1</sup> A.Wangsawidjaja, *Kredit Bank Umum Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*, (Yogyakarta: Lautan Pustaka 2020),3.

<sup>2</sup> Dhody Ananta Riyadi W, Cucu Sholihah, *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah dalam Bentuk Otentik Implementasi, Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah*, (Malang: Intelegensia Media 2019),3.



Tentang Perbankan Syariah yaitu pembiayaan *murabahah* adalah jual beli pada harga asal dengan tambahan keuntungan atau margin yang disepakati antara bank dan nasabah. Dalam akad ini harga awal pembelian barang serta penambahan keuntungan harus dijelaskan oleh penjual, selanjutnya nasabah wajib membayar dan melunasinya sesuai dengan kesepakatan.

Pembiayaan di suatu bank syariah pada kenyataannya sebagai sumber pendapatan utama, sekaligus juga sebagai sumber risiko operasi bisnis perbankan terbesar yang tidak jarang sering menimbulkan permasalahan seperti pembiayaan macet, yang hal itu bisa mengganggu operasional dan likuiditas bank. Untuk mengatasi resiko yang demikian pihak bank akan melakukan pengamatan pembiayaan yang tujuannya untuk mengetahui kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar kembali dana yang dipinjam serta keuntungan dan juga bagi hasil sesuai dengan isi kontrak pembiayaan. Adapun prinsip dasar dalam menganalisis pembiayaan yang sering digunakan yaitu *5C's Financial analysis*, yang mencakup *collateral, character, condition of economic, capacity, dan constraints*.<sup>3</sup>

Sejalan dengan adanya pembiayaan akad *murabahah* fakta menunjukkan bank sering sekali berhadapan dengan pembiayaan bermasalah, oleh karenanya bank dibolehkan meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang memiliki nilai ekonomi serta sepadan dengan transaksi yang dilakukan sebagai kepastian hukum dan juga jaminan

---

<sup>3</sup> Andrianto, M.Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah*, (Pasuruan: Qiara Media Partner,2019), 316.

modal, karena jaminan adalah sesuatu yang diserahkan kepada kreditur sebagai bentuk kepercayaan bahwa debitur akan melaksanakan kewajibannya yang terjadi dari perjanjian tersebut. Jaminan timbul karena penjualan yang dilakukan secara bertempo sehingga nasabah perlu menunjukkan jaminan yang telah diikatkan dengan pembebanan hak tanggungan atau jaminan lainnya.<sup>4</sup> Pasal 1131 KUHPerdara menjelaskan bahwa setiap kebendaan milik debitur yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan atas utang-utangnya. Mengacu dari pasal tersebut pada dasarnya tidak ada pembiayaan yang tidak mengandung jaminan.

Penjelasan pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain. Yang artinya, apabila terjadi cidera janji oleh debitur, maka sebagai pemegang hak tanggungan kreditur berhak menjual tanah yang dijaminakan melalui balai pelelangan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan.<sup>5</sup> Hal ini juga ditegaskan dalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yakni apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang tangan pertama berhak menjual objek

---

<sup>4</sup> Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syari'ah di Indonesia implementasi dan aspek hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti 2009), 181.

<sup>5</sup> Arba, Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan hak tanggungan atas tanah dan benda-benda di atasnya* (Jakarta: Sinar Grafika 2020), 6. Arba, Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan hak tanggungan atas tanah dan benda-benda di atasnya* (Jakarta: Sinar Grafika 2020), 6.

hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.

Fakta dalam pelaksanaannya di masyarakat, meskipun kegiatan lelang sudah sesuai prosedur lelang sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, namun sering kali terjadi gugatan yang diajukan oleh debitur maupun pihak lain yang merasa dirugikan kepada pengadilan atas dasar ketidakpuasan debitur dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan yang diajukan oleh kreditur kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Hutang dalam akad *murabahah* memiliki karakteristik yang berbeda dengan *mudharabah* maupun *musyarakah*. Dalam *mudharabah* apabila terjadi wanprestasi, pemilik modal dapat melakukan penarikan modal kapan saja. Hal ini berbeda dengan *murabahah* karena dalam akhir *murabahah* telah *include* dengan *pricing* untuk jangka waktu yang sudah disepakati. Pada prinsipnya *murabahah* sama dengan transaksi jual beli yang hubungannya hanya sebatas penjual dan pembeli bukan antara pemodal dan pengelola. Maka sesuai dengan mekanisme jual beli, pembeli akan membayar harga yang telah ditetapkan dengan cara mengangsur sesuai batas waktu yang disepakati.

Jika mengacu pada semua dasar akad syariah tidak dibolehkan ada prinsip “*time value of money*” atau bisa dikatakan jika uang sebesar empat juta rupiah yang diperoleh hari ini misalkan, lebih bernilai dibanding

empat juta rupiah yang akan diperoleh pada masa yang akan datang, karena hal ini adalah salah satu penerapan dari transaksi konvensional yang menjalankan bunga.<sup>6</sup> Jika demikian apabila eksekusi hak tanggungan dalam akad *murabahah* tetap dilakukan sebelum jatuh tempo maka sama dengan mempraktikkan *time value of money* yang identik dengan menerapkan riba penanguhan. Namun, jika eksekusi dilakukan kreditur selaku pemberi piutang menunggu jatuh tempo, maka kreditur merasa dirugikan karena belum adanya kepastian pelunasan atau itikad baik dari debitur.

Dalam putusan ini penggugat telah mengadakan dan membuat perjanjian berupa akad pembiayaan *murabahah* dengan Bank BTN Syariah cabang Malang pada tanggal 14 Juni 2012 untuk pembelian rumah yang beralamat di JL.Pondok Alam Sigura-gura Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru Kota Malang, SHM No. 2668, dengan luas bangunan 60 M2 serta luas tanah 133 M2. Bahwa atas perjanjian pembiayaan tersebut penggugat dianggap tidak lancar mencicil pinjaman kredit dalam waktu yang ditentukan, sehingga oleh Bank BTN Syariah piutang beserta jaminan tersebut dialihkan kepada kreditur baru (terlawan II).

Merasa pengalihan piutang tersebut dilakukan secara sepihak oleh Bank BTN Syariah dengan terlawan II maka pelawan menganggap pengalihan piutang tidak sah, sehingga pelawan mengajukan gugatan di

---

<sup>6</sup> Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, *Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan, Standar Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta: 2016 ),39.

Pengadilan Agama Malang dan perkara tersebut sudah diputus oleh Pengadilan Agama Malang pada tanggal 20 Agustus 2019, yang ammar putusannya berisi bahwa gugatan penggugat ditolak dan menetapkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie/Hawalah*) Nomor 21 Tanggal 16 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Sulaisyah Amini, S.H.,M.H. dengan segala akibat hukum yang ditimbulkannya adalah sah dan mengikat para pihak.

Hakim juga menetapkan sisa hutang penggugat yang harus dibayarkan kepada tergugat II sampai dengan lunas, secara alternatif dimulai paling lambat tanggal 14 September 2019 sampai dengan 14 Juni 2027, dan apabila pembayaran dilakukan secara kontan dengan batas waktu paling lambat 1 bulan setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap. Kemudian tanggal 26 Februari 2020 pelawan menerima relaas panggilan aanmaning dari terlawan V untuk menghadap ketua Pengadilan Negeri Malang guna diberi teguran agar mengosongkan rumah yang dijadikan jaminan hutangnya. Ternyata oleh terlawan II sebagai pemegang *hawalah* atau *cessie* telah melakukan penjualan lelang kepada terlawan III pada tanggal 3 Oktober 2019 atas tanah dan bangunan milik pelawan yang menjadi jaminan hutang pada terlawan I.

Menurut dalil pelawan, penjualan lelang tersebut harus dinyatakan batal demi hukum, dengan alasan bahwa sudah ada alternatif pembayaran transaksi akad *murabahah* pembiayaan KPR BTN Syariah di dalam putusan Pengadilan Agama Malang dalam diktum ke-3 pokok perkara

telah diputuskan sisa hutang penggugat (pelawan) yang harus dibayarkan kepada tergugat II (terlawan II) sampai dengan lunas. Dan juga putusan Pengadilan Agama baru mempunyai kekuatan hukum yang pasti tanggal 20 November 2019, sehingga dengan demikian penjualan yang dilakukan terlawan II dilakukan sebelum putusan pengadilan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Yang artinya penjualan lelang oleh terlawan II dilakukan sebelum jatuh tempo, karena pelawan masih mempunyai batas waktu satu bulan setelah putusan Pengadilan Agama Malang mempunyai kekuatan hukum pasti (*in kracht van gewijsde*).

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis bermaksud untuk meneliti terkait dengan tinjauan yuridis eksekusi jaminan hak tanggungan terhadap pembiayaan *murabahah* yang belum jatuh tempo, dengan judul penelitian “EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BELUM JATUH TEMPO DALAM PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DAN FATWA DSN NOMOR 47/DSN-MUI/II/2005”

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana ketentuan pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yang belum jatuh tempo dalam pembiayaan *murabahah* menurut hukum positif?
2. Bagaimana ketentuan pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yang belum jatuh tempo dalam pembiayaan *murabahah* menurut

Fatwa DSN Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar ?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana ketentuan pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yang belum jatuh tempo dalam pembiayaan *murabahah* menurut hukum positif
2. Untuk mengetahui bagaimana ketentuan pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yang belum jatuh tempo dalam pembiayaan *murabahah* menurut Fatwa DSN Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian dapat ditinjau dari dua aspek yang saling berkesinambungan dengan yang lainnya, yaitu dari segi teoritis dan segi praktis. Adapun dari penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat sebagaimana berikut :

#### **1. Secara Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam ilmu hukum khususnya Hukum Ekonomi Syariah yang berhubungan dengan eksekusi jaminan hak tanggungan yang belum jatuh tempo dalam pembiayaan *murabahah* menurut hukum positif dan Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

## 2. Secara Praktis

Dapat memberikan manfaat positif berupa ilmu dan pengetahuan serta wawasan seputar hukum bagi mahasiswa, masyarakat, khususnya mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan yang belum jatuh tempo dalam pembiayaan *murabahah* menurut hukum positif dan Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

## E. Definisi Operasional

### 1. Jaminan

Tindakan seseorang yang berhutang untuk memberikan hartanya kepada orang lain (kreditur) baik berupa benda bergerak maupun tak bergerak sebagai jaminan akan utang debitur dikemudian hari jika tidak mampu untuk membayarkan dan barang itu dapat dijual sebagai pengganti untuk memenuhi piutang kreditur.<sup>7</sup>

### 2. Hak Tanggungan

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang

---

<sup>7</sup> Florensia Pratiwi, "Perjanjian Hutang Piutang Yang Objek Jaminannya Cacat Hukum: Studi Putusan Majelis Pengawas Wilayah Nomor 06/PTS/Mj.Pwn.Prov.DKI Jakarta/VI/2018," *Indonesia Notary*, no.1(2019):2 <https://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/407>



merupakan kesatuan dengan itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur.<sup>8</sup>

### 3. *Murabahah*

Akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

### 4. Eksekusi

Eksekusi adalah melaksanakan putusan dari pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum.<sup>9</sup> Eksekusi sendiri merupakan proses yang dilakukan oleh pengadilan terhadap pihak yang dikalahkan dalam suatu perkara.

### 5. Lelang

Tindakan menjual suatu barang di depan khalayak umum yang diawali dengan pemberitahuan untuk mengumpulkan peminat, pelaksanaannya dilaksanakan di depan pejabat lelang dengan pencapaian harga baik naik maupun turun melalui penawaran lisan maupun tulisan.<sup>10</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### 1. Jenis Penelitian

---

<sup>8</sup> Mukhidin, *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*, (Pekalongan: PT.Nasya Expanding Management, 2021), 8.

<sup>9</sup> Eka Putri Rahayu, "Penggunaan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dalam Putusan Perkara Perlawanan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pembiayaan Murabahah Studi Kasus Putusan No: 130/Pdt.G/2019/PAJP" (Undergraduate thesis, IAIN Purwokerto, 2020), <http://repository.iainpurwokerto.ac.id/8654/>.

<sup>10</sup> Sudiarto, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2021), 61.

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Penelitian hukum normatif memiliki definisi yang sama dengan penelitian doktrin, yaitu penelitian berdasarkan bahan-bahan hukum atau peraturan-peraturan yang tertulis yang fokusnya pada membaca dan mempelajari bahan-bahan hukum primer dan sekunder.<sup>11</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini peneliti menggunakan dua pendekatan diantaranya:

### a. Pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan perundang-undangan yaitu pendekatan yang ditujukan untuk menelaah undang-undang dan regulasi yang berlaku di Indonesia yang berkaitan dengan putusan yang sedang diteliti. Peraturan perundang-undangan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

### b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus adalah pendekatan dengan menelaah kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti dan telah menjadi putusan

---

<sup>11</sup> Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media Publishing, 2006 ), 44.

pengadilan.<sup>12</sup> Dalam penelitian ini penulis akan menelaah putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 96/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg.

### 3. Jenis Bahan Hukum

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif, artinya memiliki otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah didalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan hakim.<sup>13</sup>

Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 96/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, artikel, makalah, dan lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

#### c. Bahan Hukum Tersier

---

<sup>12</sup> Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah UIN Maliki Malang, (Malang, 2019), 19.

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), 141.

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah dan sebagainya.<sup>14</sup>

#### 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

##### a. Penentuan Bahan Hukum

Begitu peneliti menetapkan isu hukum, selanjutnya peneliti melakukan proses penelusuran untuk mencari bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi. Karena peneliti menggunakan pendekatan perundang-undangan, maka peneliti melakukan pencarian peraturan perundang-undangan yang berkaitan kemudian menentukan peraturan perundang-undangan yang dipilih.

##### b. Inventarisasi Bahan Hukum

Inventarisasi bahan hukum dilakukan dengan cara studi kepustakaan, yaitu dengan mencari dan mengumpulkan berbagai sumber bahan hukum, baik itu bahan hukum primer, maupun bahan hukum sekunder.

##### c. Pengkajian Bahan Hukum

Proses selanjutnya setelah inventarisasi bahan hukum dilakukan, peneliti mengkaji dan memahami bahan hukum terhadap peraturan perundang-undangan dengan isu yang diteliti.

#### 5. Analisis Bahan Hukum

---

<sup>14</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 176.

Berdasarkan pendekatan yang digunakan oleh peneliti, dalam metode pengolahan bahan hukum ini peneliti melakukan beberapa tahapan yaitu pemeriksaan (*editing*), klasifikasi (*classifying*), verifikasi (*verifying*), analisis (*analysing*), dan pembuatan kesimpulan (*concluding*).

## **G. Penelitian Terdahulu**

### **1. Penelitian Natasha Meydia Essavia**

Natasha Meydia Essavia dalam skripsinya yang berjudul Eksekusi Jaminan Fidusia Pada Akad Pembiayaan *Murabahah* Di Perbankan Syariah, di dalamnya permasalahan yang diuraikan tentang benda jaminan pada akad *murabahah* yang tidak didaftarkan fidusia apakah dapat dieksekusi ketika nasabah wanprestasi dan kewenangan pengadilan agama mengeksekusi jaminan fidusia pada perbankan syariah.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual, dengan bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum.

Hasil dari penelitian ini adalah, pertama bahwa jaminan pada akad pembiayaan *murabahah* yang tidak didaftarkan ke kantor pendaftaran jaminan fidusia pada dasarnya dapat dieksekusi ketika nasabah melakukan wanprestasi, namun harus melalui proses gugatan wanprestasi ke pengadilan dan hakim memutus debitur wanprestasi serta memerintahkan

dilakukannya eksekusi terhadap objek jaminan tersebut. Kedua, pengadilan agama berwenang mengeksekusi jaminan fidusia pada perbankan syariah sesuai kompetensinya, khususnya jika debitur wanprestasi.<sup>15</sup>

Persamaan penelitian yang dilakukan dengan penelitian diatas adalah kesamaan pada temanya yaitu eksekusi jaminan pembiayaan *murabahah*. Sedangkan perbedaannya terdapat pada objeknya. Penelitian yang dilakukan penulis yaitu eksekusi jaminan hak tanggungan, sedangkan penelitian yang dilakukan Natasha Meydia Essavia eksekusi jaminan fidusia.

## 2. Skripsi Lathifah Hanif

Lathifah Hanif dalam skripsinya yang berjudul Tinjauan Yuridis Eksekusi Lelang Barang Jaminan sebelum Jatuh Tempo didalamnya permasalahan yang diuraikan membahas tentang keabsahan eksekusi lelang barang jaminan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia berdasarkan KUHPerduta dan Undang-Undang Hak Tanggungan, serta membahas terkait dengan pertimbangan hakim dalam memutus sengketa eksekusi lelang agunan kredit milik penggugat yang merasa bahwa dalam penjualan lelang tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa menurut penggugat adalah cacat hukum, sebab sebelum ada pengumuman kedua lelang eksekusi hak tanggungan, penggugat tidak diberi somasi dari Pengadilan Negeri. Bahwa menurut hukum untuk mencapai suatu

---

<sup>15</sup> Natasha Meydia Essavia, "Eksekusi Jaminan Fidusia Pada Akad Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah" (Undergraduate thesis, Universitas Jember, 2017), <https://repository.unej.ac.id/handle/123456789/84906/>

kepastian hukum para penggugat harus disomasi atau di aanmaning oleh Pengadilan Negeri.

Metode penelitian yang digunakan oleh Lathifah Hanif adalah penelitian kepustakaan (*library research*), dengan pendekatan undang-undang atau putusan yang terkait dengan isu hukum yang diteliti. Jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian deskriptif, data yang digunakan meliputi data sekunder yang berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah Putusan Nomor 05/ptd.G/2016/PN.Skh, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Hasil penelitian Lathifah Hanif yaitu, *pertama*, bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa hak tanggungan telah berpedoman pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan No:93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No:106/PMK.06/2013/ tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No:93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga lelang eksekusi terhadap objek sengketa tersebut adalah sah dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

*Kedua*, bahwa pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh tergugat I kepada KPKNL Surakarta telah sah berdasarkan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan tidak dapat dimintakan pembatalannya karena dalam hal

ini penggugat tidak bisa membayar hutangnya. Berdasarkan pertimbangan hakim di atas, walaupun proses lelang tersebut dinyatakan sah dan telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku namun objek sengketa masih sah milik penggugat sebab belum ada peralihan hak dalam proses pelelangan.<sup>16</sup>

Persamaan penelitian dengan penelitian di atas adalah kesamaan pada temanya yaitu eksekusi jaminan dan juga mempunyai kesamaan dalam metode penelitian yang menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*), dengan pendekatan undang-undang atau putusan yang terkait dengan isu hukum yang diteliti. Sedangkan perbedaannya terdapat pada bahasan yang diteliti penulis lebih difokuskan meneliti terkait dengan eksekusi jaminan akad *murabahah* yang belum jatuh tempo.

### 3. Skripsi Mumpuni Gati Lintang

Skripsi yang ditulis oleh Mumpuni Gati Lintang dengan Judul *Pembiayaan Murabahah Melalui Parate Eksekusi Pada Jaminan Hak Tanggungan Di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin* membahas penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah tidak mampu membayar berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.47/DSN-MUI/II/2005. Dalam penelitian ini Bank BNI Syariah kantor cabang Banjarmasin sebagai pihak Lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan tindakan solutif pada pembiayaan sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati. Salah satunya melalui parate eksekusi pelelangan umum.

---

<sup>16</sup> Lathifah Hanif, "Tinjauan Yuridis Eksekusi Lelang Barang Jaminan Sebelum Jatuh Tempo Tanpa Sepengetahuan Pemilik Studi Putusan No.05/Pdt.G/2016/PN.Skh"(Undergraduate thesis, Universitas Muhammadiyah Surakarta,2018), <http://eprints.ums.ac.id/60014/13/>.



Parate eksekusi ini dipilih karena dianggap adil, aman, relatif dan efisien, efektif. Akan tetapi parate eksekusi juga tidak sepenuhnya efektif, hal tersebut akibat kurangnya peminat lelang, kurangnya itikad baik dari debitur dan saat pelelangan diselenggarakan nilai jual objek hak tanggungan lebih kecil dibandingkan dengan jumlah utang debitur, sehingga tidak dapat menutupi tunggakan pembiayaan nasabah.

Metode penelitian yang digunakan adalah *field research* kualitatif dan pendekatan empiris yang kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif. Dengan proses teknik analisis data ini merupakan rangkaian data yang telah tersusun secara sistematis menurut klasifikasi masalahnya. Kemudian diuraikan dan dianalisis secara kualitatif, kemudian dari hasil analisis data-data tersebut diinterpretasikan ke dalam bentuk kesimpulan yang berupa jawaban permasalahan penelitian.

Hasil penelitian Mumpuni Gati Lintang terkait dengan solusi pembayaran pembiayaan *murabahah* bagi nasabah atau debitur yang masuk dalam kategori bermasalah atau macet di PT Bank BNI Syariah Kantor cabang Banjarmasin ditempuh dengan jalan parate eksekusi pada objek jaminan hak tanggungan, yaitu prosesnya harus sesuai dengan prosedur eksekusi jaminan hak tanggungan.

Persamaan penelitian dengan penelitian diatas adalah kesamaan pada temanya yaitu eksekusi jaminan. Sedangkan perbedaannya terdapat

pada bahasan yang diteliti penulis yaitu terkait dengan eksekusi jaminan yang lebih difokuskan meneliti akad *murabahah* yang belum jatuh tempo.

4. Jurnal oleh Shobirin

Jurnal yang ditulis Shobirin dan Junaidi Abdullah ini berjudul Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perjanjian Pembiayaan, membahas terkait hak tanggungan yang terdapat di Koperasi Simpan Pinjam Syariah (KSPS) Logam Mulia kecamatan Klambu Kabupaten Grobongan dilakukan untuk mengikat benda yang dijadikan jaminan dalam pembiayaan. Selanjutnya ketika ada anggota melakukan wanprestasi pihak KSPS Logam Mulia tidak melakukan eksekusi secara langsung terhadap objek yang dijaminkan dengan hak tanggungan, melainkan penjualan dilakukan secara sukarela. Adapun dalam pembahasan yang ditulis dalam penelitian tersebut memiliki perbedaan dengan penelitian penulis, jika penelitian ini membahas terkait penyelenggaran eksekusi secara langsung yang terdapat di Koperasi Simpan Pinjam Syariah Logam Mulia, pembahasan penulis terkait dengan eksekusi hak tanggungan yang belum jatuh tempo.

5. Jurnal oleh Alfian Izzat El Rahman

Jurnal yang ditulis oleh Alfian Izzat El Rahman berjudul Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Prinsip Ekonomi Syariah. Adapun hasil dari penelitian ini yaitu bahwa eksekusi hak tanggungan dalam pembiayaan pada perbankan syariah tidak sesuai dengan tiga prinsip syariah yaitu prinsip sukarela, prinsip keadilan dan prinsip tolong menolong.

Adapun perbedaannya dengan penelitian penulis yaitu terkait pokok pembahasan, penelitian Alfian Izzat membahas tentang kesesuaian eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan pembiayaan terhadap prinsip syariah. Jika penelitian yang dilakukan oleh peneliti terkait dengan eksekusi jaminan hak tanggungan sebelum jatuh tempo dalam pembiayaan murabahah.

**Table 1: Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu**

No	Nama dan Judul Skripsi	Isi Pembahasan	Persamaan	Perbedaan
1.	Natasha Meydia Essavia, Universitas Jember, 2017, “Eksekusi Jaminan Fidusia Pada Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> di Perbankan Syariah”	Jaminan pada akad pembiayaan <i>murabahah</i> yang tidak didaftarkan ke kantor pendaftaran jaminan fidusia pada dasarnya dapat dieksekusi ketika nasabah melakukan wanprestasi, namun harus melalui proses gugatan wanprestasi ke pengadilan dan hakim memutuskan debitur wanprestasi serta memerintahkan dilakukannya eksekusi terhadap objek jaminan tersebut	Persamaan yang sama pada temanya yaitu eksekusi jaminan pembiayaan murabahah.	Perbedaan terdapat pada objeknya. Penelitian yang dilakukan penulis saat ini yaitu eksekusi jaminan hak tanggungan, sedangkan penelitian yang dilakukan Natasha Meydia Essavia eksekusi jaminan fidusia.

2.	Lathifah Hanif, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018, “Tinjauan Yuridis Eksekusi Lelang Barang Jaminan Sebelum Jatuh Tempo Tanpa Sepengetahuan Pemilik (Studi Putusan No.05/Pdt.G/2016/PN.Skh)”	<i>pertama</i> , bahwa pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa hak tanggungan telah berpedoman pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan(Permenkeu). <i>Kedua</i> , bahwa pelaksanaan lelang yang dimohonkan oleh tergugat I kepada KPKNL Surakarta telah berdasarkan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan tidak dapat dimintakan pembatalannya karena dalam hal ini penggugat tidak bisa membayar hutangnya.	Persamaannya yaitu sama-sama meneliti eksekusi jaminan, dan mempunyai kesamaan dalam metode penelitian yang menggunakan penelitian kepustakaan ( <i>library research</i> ).	Perbedaannya terdapat pada bahasan yang diteliti penulis lebih difokuskan meneliti terkait dengan eksekusi jaminan akad <i>murabahah</i> yang belum jatuh tempo.
3.	Mumpuni Gati Lintang, UIN Antasari Banjarmasin, 2019, “Pembiayaan Murabahah Melalui Parate Eksekusi Pada Jaminan Hak Tanggungan Di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin”	Solusi pembayaran pembiayaan <i>murabahah</i> bagi nasabah atau debitur yang masuk dalam kategori bermasalah atau macet di PT Bank BNI Syariah Kantor cabang Banjarmasin ditempuh dengan jalan parate eksekusi pada objek jaminan hak tanggungan, yaitu prosesnya harus sesuai dengan prosedur eksekusi	Persamaannya sama pada temanya yaitu eksekusi jaminan.	Perbedaannya terdapat pada bahasan yang diteliti penulis lebih difokuskan meneliti terkait dengan eksekusi jaminan akad <i>murabahah</i>

		jaminan hak tanggungan.		<i>h</i> yang belum jatuh tempo.
4.	Sobirin, Junaidi Abdullah, Tawazun, 2019, “Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perjanjian Pembiayaan”	Hak tanggungan yang terdapat di Koperasi Simpan Pinjam Syariah (KSPS) Logam Mulia kecamatan Klambu Kabupaten Grobongan dilakukan untuk mengikat benda yang dijadikan jaminan dalam pembiayaan. Selanjutnya ketika ada anggota melakukan wanprestasi pihak KSPS Logam Mulia tidak melakukan eksekusi secara langsung terhadap objek yang dijamin dengan hak tanggungan, melainkan penjualan dilakukan secara sukarela.	Persamaan ya sama pada temanya yaitu eksekusi hak tanggungan dalam pembiayaan.	Penelitian ini membahas terkait penyelenggaran eksekusi secara langsung yang terdapat di Koperasi Simpan Pinjam Syariah Logam Mulia, pembahasaan penulis terkait dengan eksekusi hak tanggungan yang belum jatuh tempo.
5.	Alfian Izzat El Rahman, Lan Tabur, 2019, “Eksekusi Hak Tanggungan dalam Prinsip Ekonomi Syariah”	eksekusi hak tanggungan dalam pembiayaan pada perbankan syariah tidak sesuai dengan tiga prinsip syariah yaitu prinsip sukarela, prinsip keadilan dan prinsip	Persamaan ya sama pada temanya yaitu eksekusi hak tanggungan.	Perbedaannya terdapat pada pokok pembahasaan, penelitian Alfian

		tolong menolong.		Izzat membahas tentang kesesuaian eksekusi hak tanggungga n sebagai jaminan pembiayaa n terhadap prinsip syariah. Jika penelitian yang dilakukan oleh peneliti terkait dengan eksekusi jaminan hak tanggungga n sebelum jatuh tempo dalam pembiayaa n murabahah .
--	--	------------------	--	---

## H. Sistematika Pembahasan

Sistematika penelitian merupakan rangkaian urutan dari beberapa uraian suatu sistem pembahasan dalam suatu karangan ilmiah yang disusun secara runtut agar memudahkan dalam membacanya, dalam

penelitian ini secara keseluruhan terdiri dari empat bab yang disusun secara sistematis sebagai berikut :

**BAB I Pendahuluan** bab ini merupakan pendahuluan yang terdiri atas latar belakang masalah, pokok permasalahan yang merupakan inti masalah dalam penelitian yang berupa pertanyaan yang akan dijawab dengan tujuan dan kegunaan penelitian untuk menunjukkan mengapa penelitian ini layak untuk dilakukan, metode penelitian merupakan langkah-langkah yang digunakan untuk mempermudah jalan penelitian, penelitian terdahulu untuk membandingkan permasalahan yang pernah diteliti, kemudian diakhiri dengan sistematika pembahasan yang menginformasikan tentang pembahasan seluruh penelitian.

**BAB II Tinjauan Pustaka** dalam bab ini berisi tentang tinjauan kepustakaan terkait dengan eksekusi jaminan hak tanggungan yang belum jatuh tempo dalam pembiayaan *murabahah* perspektif hukum positif dan fatwa DSN No. 47/DSN-MUI//II//2005.

**BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan** pada bab ini nantinya akan disajikan pembahasan tentang karakteristik pengetahuan mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan yang belum jatuh tempo dalam pembiayaan *murabahah* perspektif hukum positif dan fatwa DSN No. 47/DSN-MUI//II//2005 dari perkara Nomor 96/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg.

**BAB IV Penutup** bab ini terdiri dari kesimpulan atas seluruh pembahasan dalam penelitian dan juga terdiri dari saran yang dimaksudkan sebagai rekomendasi untuk kajian lebih lanjut tentang eksekusi hak tanggungan sebelum jatuh tempo dalam pembiayaan *murabahah* yang bertujuan untuk peneliti-peneliti selanjutnya.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Undang-Undang Hak Tanggungan

##### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Ketentuan dalam pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi hak tanggungan sebagai berikut :

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

Dari rumusan pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang, dengan hak mendahului, yang objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>17</sup>

Hak tanggungan identik dengan hak jaminan, jika dibebankan atas tanah hak milik, hak bangunan maka memberikan kedudukan utama kepada kreditur-kreditur tertentu yang akan menggeser kreditur lain dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, hal ini dapat diartikan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih *preferen* terhadap kreditur lainnya.

---

<sup>17</sup> Osgar Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata* (Malang: Setara Press, 2017), 77.



## 2. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan diatur dalam pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam pasal ini ditentukan bahwa yang menjadi objek hak tanggungan adalah :

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan.
- d. Hak pakai atas tanah negara, yang dalam hal ini menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

Adapun subjek hak tanggungan diatur dalam pasal 8 dan 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam pasal ini ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Subjek hukum dalam hak tanggungan adalah sebagai subjek hukum yang terkait dengan perjanjian hak tanggungan. Di dalam perjanjian hak tanggungan sendiri ada dua pihak yang saling mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut :<sup>18</sup>

- a. Pemberi hak tanggungan, yaitu pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur).

---

<sup>18</sup> Putri Ayu Winarsasi, *Hukum Jaminan di Indonesia Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik*, (Surabaya: CV.Jakad Media Publishing,2020), 133.

- b. Pemegang hak tanggungan, yaitu pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

### **3. Asas-asas Hak Tanggungan**

Didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal beberapa asas hak tanggungan, adapun asas-asas itu adalah sebagai berikut :

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- d. Dapat dijadikan jaminan utang yang baru akan ada (pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- e. Dapat menjamin lebih dari satu utang (pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- f. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- g. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (pasal 4 ayat (4) Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996). Dengan syarat diperjanjikan secara tegas;

- h. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- i. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (pasal 8, pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- j. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoire*) (pasal 10 ayat (1), pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- k. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
- l. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- m. Wajib didaftarkan (pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

#### **4. Pemberian Hak Tanggungan**

Pembebanan hak tanggungan adalah suatu proses yang terdiri dari dua tahap, yang pertama yaitu pemberian hak tanggungan kemudian diakhiri dengan tahap pendaftaran hak tanggungan. Adapun tata cara pembebanan hak tanggungan wajib memenuhi syarat yang terdapat dalam pasal 10 ayat (1), pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun tentang Hak Tanggungan, yaitu:<sup>19</sup>

- a. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis, yaitu dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

---

<sup>19</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 406.

yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan.

- b. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi asas spesialisitas hak tanggungan, yang terdiri dari:
  - a) Nama dan identitas pemberi dan penerima hak tanggungan
  - b) Domisili pihak-pihak pemberi dan penerima hak tanggungan
  - c) Penunjukan secara jelas hutang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan.
  - d) Nilai tanggungan
  - e) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Tata cara pemberian hak tanggungan sudah diatur dan dijelaskan dalam pasal 10 dan pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996. Dalam pasal 10 dijelaskan prosedur pemberian hak tanggungan secara langsung, sedangkan pasal 15 mengatur pembebanan hak tanggungan menggunakan surat kuasa pembebanan hak tanggungan. Berikut adalah prosedur pemberian hak tanggungan, yaitu:<sup>20</sup>

- a. Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang;

---

<sup>20</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada,2007), 146.

- b. Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan undang-undang yang berlaku;
- c. Objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, dan pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

#### **5. Pendaftaran Hak Tanggungan**

Pemberian hak tanggungan yang dituangkan dalam APHT harus diikuti dengan kewajiban pendaftaran dengan cara dibukukan dalam buku tanah di kantor pertanahan, yang sekaligus menentukan saat lahirnya hak tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan telah diatur dalam pasal 13 sampai dengan pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, adapun prosedur pendaftaran sebagai berikut:<sup>21</sup>

- a. Pendaftaran dilakukan di kantor pertanahan.
- b. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta Pemberian Hak Tanggungan (PHT) dan warkat lainnya kepada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

---

<sup>21</sup> Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata*, (Malang: Setara Press, 2017), 81-82.

- c. Kantor pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- d. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarnya. Jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- e. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan)
- f. Kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Di Dalam sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Maka sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Kemudian sertifikat hak tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

## **6. Beralihnya Hak Tanggungan**

Sesuai dengan sifat hak tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*, yang artinya selalu mengikuti perjanjian pokoknya, jadi jika piutang yang dijamin hak tanggungan beralih kepada pihak ketiga, maka hak tanggungan juga ikut beralih kepada pihak ketiga. Ketentuan peralihan hak tanggungan diatur dalam pasal 16 ayat (1) Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara *cessie*, subrograsi, pewarisan dan sebab-sebab lainnya.<sup>22</sup>

*Cessie* adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lainnya. *Cessie* harus dilakukan dengan akta otentik dan akta dibawah tangan. Dan apabila dilakukan dengan lisan maka dianggap tidak sah.<sup>23</sup>

Subogradi adalah pembayaran yang dilakukan pihak ketiga kepada kreditur mengakibatkan terjadinya penggantian kedudukan kreditur. Jadi, setelah pihak ketiga tersebut melakukan pembayaran, maka hilanglah hubungan hukum antara debitur dan kreditur lama. Adanya subrogasi maka beralihlah hak tuntutan dari kreditur kepada pihak ketiga.

Hak tanggungan juga ikut beralih dikarenakan pewarisan. Berdasarkan ketentuan dalam pasal 833 dan pasal 955 KUHPerdara, dengan meninggalnya pewaris maka demi hukum semua hak dan kewajiban pewaris beralih beralih kepada ahli warisnya. Demikian juga dengan piutang yang diwariskan dengan hak tanggungan, maka beralih kepada ahli warisnya dengan tetap terikat hak tanggungan seperti semula.

---

<sup>22</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 471.

<sup>23</sup> Novelia Adistie, Hubungan Keabsahan Pengalihan Piutang (*cessie*) Yang dilakukan Secara Berulang Kali Terhadap Perpindahan Hak Tanggungan, *Yustisia Tirtayasa; Tugas Akhir*, no.1(2021):105.  
<https://dx.doi.org/10.51825/yta.v1i1.11407/jurnal.untirta.ac.id/index.php/yustisia/article/view/11407/7647>.

Selain *cessie*, subrograsi, dan pewarisan hak tanggungan ikut beralih didasarkan kepada sebab-sebab lainnya. Didalam penjelasan pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, contoh ketika terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan, sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru, karena hal tersebut maka hak tanggungan juga dapat beralih dikarenakan pengambilalihan perusahaan atau penggabungan perusahaan (*merger*).

## **7. Hapusnya Hak Tanggungan**

Hapusnya hak tanggungan diatur dalam pasal 18 sampai dengan pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Yang dimaksud dengan hapusnya hak tanggungan adalah tidak berlakunya lagi hak tanggungan. Adapun sebab hapusnya hak tanggungan adalah sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggung;
- b. Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hal ini juga ditegaskan dalam penjelasan pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, maka adanya hak tanggungan tergantung pada adanya



piutang yang dijamin pelunasannya. Jika piutangnya telah hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, maka dengan sendirinya hak tanggungan menjadi hapus juga.

## **B. Pembiayaan *Murabahah***

### **1. Definisi *Murabahah***

*Murabahah* adalah produk pembiayaan yang banyak digunakan di perbankan syariah. *Murabahah* sendiri merupakan produk finansial yang berbasis jual beli atau *ba'I*. Definisi *murabahah* adalah akad jual beli barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang yang diinginkan pembeli, kemudian menjual kepada pembeli dengan mensyaratkan margin atau keuntungan dengan jumlah tertentu.<sup>24</sup> *Murabahah* juga dapat diartikan sebagai suatu perjanjian antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan atas objek yang dibutuhkan nasabah, objek tersebut bisa berupa rumah, mobil, sepeda motor, maupun berupa barang modal seperti mesin-mesin industri dan sebagainya.<sup>25</sup>

Sejalan dengan pengaplikasian di bank syariah, bank merupakan pihak penjual atas objek barang dan nasabah ialah pihak pembeli atas objek barang tersebut. Jadi bank membiayai pembelian barang yang diinginkan atau dibutuhkan nasabah kemudian bank membeli terlebih dahulu barangnya dari agen, setelah secara yuridis kepemilikan barang

---

<sup>24</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), 138.

<sup>25</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), 106.

dipegang oleh bank, selanjutnya bank menjual kepada nasabah dengan menambahkan margin atau keuntungan dari harga belinya, yang tentunya sudah diuraikan secara rinci dalam perjanjian pembiayaan berapa harga beli bank dari agen dan menyepakati berapa margin yang ditambahkan atas harga beli bank tersebut. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus atau dengan cara mengangsur dalam jangka waktu yang disepakati.<sup>26</sup>

## 2. Landasan Hukum *Murabahah*

Imam Syafi'i menyebut jual beli dalam bentuk *murabahah* sebagai *al-amir bi al-shira*, ini juga disamakan dengan *Bay'bi Tsaman Ajil* atau *Bay' Mu'ajal*, yang artinya jual beli yang barangnya diserahkan terlebih dahulu dan pembayarannya ditangguhkan atau dibayar secara berangsur. Untuk alasan ini, *murabahah* menjadi salah satu bentuk jual beli yang dihalalkan. Dan tentunya dalam hal jual beli akad *murabahah* ini merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli yang tentunya mempunyai landasan hukum yang bisa menjadi acuan, baik secara syariah maupun peraturan hukum positif yang berlaku.<sup>27</sup>

### a. Dasar Hukum Syariah

#### a) Al-Qur'an

<sup>26</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), 139.

<sup>27</sup> Yenti Afrida, "Analisis Pembiayaan *Murabahah* Di Perbankan Syariah," *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, no. 2(2016):158 <https://journal.febi.uinib.ac.id/index.php/jebi/article/view/32> .

- QS.An-Nisa' (4):29

*“Hai yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesama dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku sukarela diantaramu...”*

- QS. Al-Baqarah (2):275

*“... Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..”*

- QS. Al-Baqarah (2):280

*“Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan..”*

- b) Ijma' mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *murabahah*.<sup>28</sup>

- c) Kaidah fiqih:

*“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”*

#### b. Landasan Hukum Positif

Pengaturan *murabahah* terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, yang menyatakan bahwa dalam dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan

---

<sup>28</sup> Angka 11 Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukan.<sup>29</sup> Fatwa Dewan Syari'ah No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar serta Fatwa Dewan Syariah No.11/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*, yang menyatakan bahwa DSN-MUI telah menetapkan fatwa-fatwa jual beli *murabahah*, baik untuk perbankan, perusahaan pembiayaan, jasa keuangan maupun aktivitas bisnis lainnya, namun belum menetapkan fatwa tentang akad jual beli *murabahah* untuk lingkup yang lebih luas sebagai fatwa induk. Atas pertimbangan tersebut DSN-MUI menetapkan fatwa tentang Akad Jual beli *murabahah* untuk dijadikan pedoman.<sup>30</sup>

### 3. Rukun *Murabahah*

Karena akad *murabahah* termasuk dalam akad jual beli, maka dalam pembiayaan *murabahah* harus ada syarat jual beli untuk menentukan sah dan tidaknya akad pembiayaan *murabahah*. Berikut adalah rukun dan syarat *murabahah* :<sup>31</sup>

- a. Penjual (*Ba'i*) adalah pihak yang melakukan penjualan objek dalam akad jual beli, baik berupa orang maupun badan hukum.

---

<sup>29</sup> Huruf a dan b Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

<sup>30</sup> Huruf b dan c Fatwa Dewan Syariah Nasional No.111/DSN-MUI/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*.

<sup>31</sup> Ismail, *Perbankan syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), 136.

- b. Pembeli (*Musytari'*) adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang ataupun badan hukum.
- c. Objek (*Mabi'*) adalah komoditi, benda, barang yang diperjualbelikan
- d. Harga (*Tsaman*) adalah alat ukur dalam transaksi untuk menentukan nilai suatu barang dan harus disebutkan dengan jelas
- e. Ijab dan Qabul adalah kesepakatan penyerahan barang dan penerimaan barang yang diperjual belikan, harus disampaikan secara jelas dan dituangkan dalam akad.

#### **4. Tujuan Murabahah**

*Murabahah* digunakan oleh bank sebagai fasilitas untuk nasabah melakukan pembelian dalam rangka memenuhi kebutuhan sebagai berikut<sup>32</sup>:

- a. Pembiayaan konsumtif: pembiayaan kepemilikan rumah, pembiayaan mobil, pembiayaan perabotan rumah tangga.
- b. Pembiayaan Produktif: pembiayaan investasi mesin dan peralatan, pembiayaan persediaan barang dagangan, pembiayaan bahan baku produksi.

#### **5. Fatwa Dewan Syariah No.47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar**

---

<sup>32</sup>Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah! Memahami Bank Syariah Dengan Mudah*, (Jakarta:PT.Gramedia Pustaka Utama,2015),128.

a. Alasan Diterbitkannya Fatwa Dewan Syariah No.47/DSN-MUI/II/2005

Penetapan Fatwa No.47/DSN-MUI/II/2005 oleh Dewan Syariah Nasional ditujukan sebagai pedoman terkait dengan penyelesaian piutang dalam pembiayaan *murabahah* apabila nasabah sudah tidak mampu membayar dan menyelesaikan kewajibannya kepada lembaga keuangan.

b. Isi Fatwa Dewan Syariah No.47/DSN-MUI/II/2005

1) Ketentuan penyelesaian

Lembaga keuangan Syariah (LKS) diperbolehkan menyelesaikan pembiayaan *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau membayar pembiayaannya sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditetapkan dan disepakati, dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>33</sup>

Pertama, objek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar yang disepakati.

Kedua, nasabah melunasi sisa hutangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan.

Ketiga, apabila hasil penjualan melebihi sisa utangnya maka Lembaga Keuangan Syariah mengembalikan sisanya kepada nasabah.

---

<sup>33</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.

Keempat, apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utangnya maka, sisa utang tetap menjadi utang nasabah.

Kelima, apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Lembaga Keuangan Syariah dapat membebaskannya.

#### c. Ketentuan Penutup

Ketentuan penutup ini menjelaskan apabila salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

### C. Eksekusi Lelang

#### 1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi berasal dari kata *executie* yang artinya melaksanakan putusan hakim (*tenuitvoerlegging van vonnissen*). Menurut pasal 195 HIR, eksekusi merupakan sebuah proses yang dilakukan oleh pengadilan terhadap pihak yang dikalahkan dalam suatu perkara.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2019), 19.

Menurut R.Subekti eksekusi adalah pelaksanaan putusan di mana pihak yang kalah tidak mentaati putusan itu secara sukarela sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan kekuasaan umum.<sup>35</sup>

Eksekusi adalah bagian yang tidak terpisahkan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam pelaksanaannya eksekusi bukan hanya diperuntukan bagi pelaksanaan hukum saja, tetapi juga berlaku terhadap seluruh akta yang mengandung titel eksekusi karena didalam titel tersebut mengandung hak seseorang untuk dilaksanakan.<sup>36</sup>

Titel yang dimaksud dalam putusan pengadilan untuk bisa dieksekusi yaitu adanya irah-irah “Demi Ketuhanan Yang Maha Esa”, artinya titel tersebut tidak hanya ditemui dalam putusan hakim atau pengadilan tetapi juga di dalam kata-kata autentik dengan titel eksekutorial yang termaktub dalam ketentuan pasal 224 HIR atau 258 RBg., yaitu *grosse* pengakuan hutang dan akta *grosse* hipotek yang secara formal pelaksanaannya harus melalui pengadilan.

Dari Pengertian diatas, eksekusi adalah menjalankan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Putusan pengadilan yang dieksekusi adalah putusan yang mengandung perintah kepada salah satu pihak untuk membayar uang atau pelaksanaan putusan

---

<sup>35</sup> Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2019), 19.

<sup>36</sup> Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2019), 20.



hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap, sedangkan pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari pengadilan untuk melaksanakannya.<sup>37</sup>

## 2. Asas-Asas Eksekusi

Ada empat asas eksekusi, yaitu :

### a. Putusan telah berkekuatan hukum tetap

Artinya tidak semua putusan yang telah dijatuhkan oleh hakim atau pengadilan dapat diminta eksekusi atau mempunyai kekuatan hukum eksekutorial. Putusan yang dapat dimintakan untuk dieksekusi adalah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap didalamnya terdapat hubungan hukum yang mengikat diantara para pihak yang berperkara, baik secara sukarela maupun secara paksa dengan bantuan kekuasaan negara.<sup>38</sup>

### b. Putusan bersifat *condemnatoir*

Menurut sifatnya diktum putusan dapat dibedakan dalam tiga macam:

- a) Putusan *condemnatoir*, yaitu amar putusannya berbunyi “menghukum dan seterusnya”.

---

<sup>37</sup> Moh.Afandi, *Buku Ajar Hukum Acara Perdata Peradilan Agama Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Pamekasan:Duta Media Publishing, 2018),135.

<sup>38</sup> Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2019), 24.

- b) Putusan *declaratoir*, yaitu amar putusannya menyatakan suatu keadaan sebagai sesuatu keadaan yang sah menurut hukum.
- c) Putusan *constitutief*, yaitu amarnya menciptakan suatu keadaan baru. Putusan dalam bentuk ini biasanya terwujud dalam perkara yang berbentuk kontentiosa.

Dari tiga macam putusan di atas, tidak semua putusan hakim dapat dieksekusi, hanya putusan *condemnatoir* yang dapat dieksekusi karena merupakan putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur “penghukuman”, sehingga perlu dilaksanakan secara sukarela atau paksa melalui eksekusi. Sedangkan putusan *declaratoir* dan *constitutief* tidak memerlukan sarana-sarana pemaksa untuk melaksanakannya. Hal ini dikarenakan tidak adanya unsur penghukuman kepada seseorang atau para pihak yang bersengketa karena didalamnya tidak memuat adanya hak-hak atas suatu prestasi tertentu dan efeknya tidak diperlukan pelaksanaan putusan sebagai tindak lanjutan eksekusi. Dengan demikian putusan yang amar atau diktumnya tidak mengandung unsur penghukuman tidak dapat dieksekusi (non-eksekutabel).<sup>39</sup>

- c. Eksekusi atas perintah dan dibawah pimpinan ketua pengadilan

---

<sup>39</sup> Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2019), 26.

Pasal 195 ayat (1) HIR atau pasal 206 ayat (1) RBg. Menjelaskan bahwa jika ada putusan yang ada di tingkat pertama diperiksa dan diputus oleh suatu pengadilan negeri, maka eksekusi atas putusan tersebut berada di bawah perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang bersangkutan.<sup>40</sup>

d. Putusan tidak dijalankan secara sukarela

Dalam menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap terdapat dua cara, yaitu :

a) Menjalankan putusan dengan sukarela

Pihak yang kalah (tergugat) memenuhi sendiri dengan sempurna isi putusan pengadilan. Tergugat tanpa paksaan dari pihak manapun, menjalankan pemenuhan hubungan hukum yang dijatuhkan kepadanya.

b) Menjalankan putusan dengan jalan eksekusi

Hal ini terjadi apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan amar putusan secara sukarela sehingga diperlukan tindakan paksa yang disebut eksekusi agar isi putusan dijalankan dengan semestinya.

### 3. Macam-Macam Eksekusi

Menurut peraturan yang berlaku di Indonesia, eksekusi terbagi menjadi 3, yaitu :

---

<sup>40</sup> Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2019), 27.

a. Eksekusi riil

Eksekusi ini terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu yang nyata atau riil, misalnya penyerahan suatu barang, pengosongan benda tidak bergerak, pembongkaran, menghentikan suatu perbuatan tertentu, dan sebagainya.<sup>41</sup>

b. Eksekusi membayar sejumlah uang

Dalam hal ini diatur dalam ketentuan pasal 197 HIR atau Pasal 208 RBg. Yaitu dilaksanakan melalui penjualan lelang terhadap barang-barang milik pihak yang kalah dalam perkaranya untuk membayar sejumlah uang yang telah ditentukan dalam putusan hakim dan ditambah biaya pengeluaran untuk pelaksanaan eksekusi.

c. Eksekusi melakukan suatu perbuatan

Pasal 225 HIR atau 259 RBg. apabila seseorang dihukum untuk melaksanakan suatu perbuatan tertentu dalam waktu yang telah ditentukan tetapi ia tidak bisa melaksanakan, hakim tidak dapat memaksa yang kalah melaksanakannya, artinya pihak yang dimenangkan dapat meminta ketua pengadilan untuk menilai perbuatan tersebut dalam jumlah uang, lalu menghukumnya untuk membayar sebagai pengganti pekerjaan yang harus dilakukannya berdasarkan putusan hakim terdahulu.

---

<sup>41</sup> Moh. Afandi, *Buku Ajar Hukum Acara Perdata Peradilan Agama Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2018), 141.

#### 4. Pengertian Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasa belanda, yaitu *vendu*. Pengertian lelang sendiri menurut pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Yang diartikan lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.<sup>42</sup>

Penjualan terbuka untuk umum adalah penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai. Penawaran semakin meningkat merupakan penawaran yang dilakukan oleh pejabat lelang, dimana harga barang yang ditawarkan setiap saat mengalami kenaikan. Misalnya, harga yang ditawarkan pertama kali oleh pejabat lelang senilai Rp. 8.000.000, tetapi berikutnya menawarkan harga senilai Rp. 9.500.000. begitu juga seterusnya, sehingga pembeli dengan harga penawaran tertinggi yang dinyatakan lulus oleh pejabat lelang. Sedangkan yang dimaksud dengan penawaran semakin menurun adalah suatu penawaran yang dilakukan oleh pejabat lelang dimana harga barang yang ditawarkan mengalami penurunan harga. Misalnya, pejabat lelang menetapkan harga awal Rp. 9.500.000, tetapi pembeli pertama menawar dengan harga Rp. 7.000.000, pembeli selanjutnya

---

<sup>42</sup> Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

menawar dengan harga Rp. 8.000.000, maka pembeli terakhir dengan nilai tertinggi lah yang dinyatakan sebagai pemenang lelang.

## 5. Dasar Hukum Lelang

Dasar hukum pelelangan bagi pelaksanaan lelang di Indonesia adalah sebagai berikut :<sup>43</sup>

- a. *Vendu Reglement* atau peraturan lelang (Stb.1908 No.189)
- b. *Vendu Instructie* atau instruksi lelang (Stb.1908 No.190)
- c. PP tanggal 1 September 1935 termuat dalam Stb. 1935 No.454 tentang peraturan bea lelang dalam pelelangan dalam penjualan umum. Dirubah dengan Stb.1949 No.390 tentang peraturan bea lelang untuk pelelangan dan penjualan umum.

Kemudian lelang diatur dimulai dari :

- a. PMK No.304/KMK.01/2002 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
- b. PMK No.40/PMK.07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
- c. PMK No.93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
- d. PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
- e. Dan yang berlaku sampai saat ini PMK No.213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

---

<sup>43</sup> Mailinda Eka Yuniza, *Buku Ajar Peraturan Lelang*, (Yogyakarta: Nas Media Pustaka,2021), 18.

## 6. Asas-Asas Lelang

Secara normatif sebenarnya tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun jika dilihat dari klausula-klausula dalam peraturan perundang-undangan tentang lelang terdapat asas lelang dimaksud, adapun asas-asas lelang adalah sebagai berikut :

Asas keterbukaan, yaitu menghendaki agar seluruh masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karenanya, setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang terlebih dahulu. Asas ini juga untuk mencegah adanya praktik persaingan usaha tidak sehat, serta mencegah praktik korupsi, kolusi dan nepotisme.<sup>44</sup>

Asas keadilan, memberikan pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus memenuhi keadilan secara proporsional setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini dimaksudkan untuk mencegah keberpihakan pejabat lelang kepada pembeli tertentu.<sup>45</sup>

Asas persaingan, artinya bahwa pada setiap proses pelaksanaan lelang para peserta diberikan kesempatan yang sama untuk berlomba dalam mengajukan penawaran harga tertinggi.

Asas efisiensi, ini akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan

---

<sup>44</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 25.

<sup>45</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 25.

pada tempat dan waktu yang telah ditentukan serta pembeli disahkan pada saat itu juga.

Asas kepastian hukum, yaitu menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang.

Asas akuntabilitas, artinya dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang dapat dipertanggung jawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan.<sup>46</sup>

## 7. Macam-Macam Lelang

Merujuk pada PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dapat diketahui bahwa lelang di Indonesia dapat dibagi menjadi beberapa jenis, yaitu lelang eksekusi, lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekusi sukarela.

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan melaksanakan ketentuan dalam peraturan yang berlaku.<sup>47</sup> Adapun yang termasuk dalam lelang eksekusi adalah sebagai berikut:

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).
- b. Lelang Eksekusi Pengadilan.
- c. Lelang Eksekusi Pajak.
- d. Lelang Eksekusi Harta Pailit.

---

<sup>46</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 26.

<sup>47</sup> Priyo Wicaksono, *Lelang Indonesia Serba Serbi Lelang Dan Pelaksanaannya Di Indonesia*, (Yogyakarta: Penerbit Depublish, 2020), 13.



- e. Lelang Eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- f. Lelang Eksekusi Benda Sitaan pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- g. Lelang Eksekusi Barang Rampasan.
- h. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia.
- i. Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang Yang Dikuasai Negara Eks Kepabeanan dan Cukai.

Lelang barang-barang yang oleh pemiliknya atau kuasanya tidak diselesaikan administrasi pabeannya.

- j. Lelang Eksekusi Barang Temuan.

Lelang barang hasil temuan yang diduga berasal dari tindak pidana, dan setelah diumumkan dalam waktu yang telah ditentukan tidak ada pemiliknya.

- k. Lelang Eksekusi Gadai.
- l. Lelang Eksekusi Barang Rampasan yang Berasal Dari 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.
- m. Lelang Eksekusi Lainnya Sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-

undangan diharuskan dijual melalui lelang.<sup>48</sup> Berikut jenis-jenis lelang non eksekusi :

- a. Lelang Barang Milik Negara atau Daerah.
- b. Lelang Barang Milik Badan Usaha Negara atau Daerah (BUMN/BUMD).
- c. Lelang Barang yang Menjadi Milik Negara-Bea Cukai
- d. Lelang Benda Berharga Asal Muatan Kapal Yang Tenggelam (BMKT).
- e. Lelang Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari Tangan Pertama.

---

<sup>48</sup> Priyo Wicaksono, *Lelang Indonesia Serba Serbi Lelang Dan Pelaksanaannya Di Indonesia*, (Yogyakarta: Penerbit Depublish, 2020), 17.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Gambaran Umum Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor.96/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg**

Duduk perkara dari putusan nomor 96/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg adalah sebagai berikut, Pelawan adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan JL. Pondok Alam Sigura-gura yang dulu atas nama Tri Nurahmi Endang Rutanti melawan PT. Bank Tabungan Negara Syariah (persero) Tbk cabang Malang sebagai Terlawan I, Daniel Sebastian Tjandra sebagai Terlawan II, Lie Andry Setya Darma sebagai Terlawan III, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang sebagai Terlawan IV, Ketua Pengadilan Negeri Malang sebagai Terlawan V.

Adapun yang melatar belakangi perkara tersebut adalah peristiwa hukum (perjanjian) yang telah disepakati oleh dua pihak yang berperkara, peristiwa tersebut ialah adanya akad pembiayaan *murabahah* tertanggal 14 Juni 2012 antara Pelawan dengan Terlawan I untuk pembelian sebuah rumah yang beralamat di JL. Pondok Alam Sigura-gura, Kelurahan Dinoyo Kecamatan Lowokwaru Kota Malang dan disertai dengan agunan berupa sebidang tanah dan bangunan rumah atas nama Pelawan.

Rincian pembiayaan *murabahah* tersebut senilai Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagai

hutang pokoknya, dengan uang muka sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan margin keuntungan senilai Rp.588.206.612,- (lima ratus delapan puluh delapan juta dua ratus enam ribu enam ratus dua belas rupiah) sehingga jumlah pembiayaan tersebut senilai Rp.1.038.206.612,- (satu milyar tiga puluh delapan juta dua ratus enam ribu enam dua belas rupiah). Jangka waktu pembayaran 15 tahun (180 bulan), yang setiap bulannya sebesar Rp.5.767.813,- (lima juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu delapan ratus tiga belas rupiah) dan angsuran dimulai dari tanggal 14 Juni 2012 sampai dengan 14 Juni 2027.

Hingga gugatan ini didaftarkan Pelawan (debitur) telah membayar angsuran selama 47 bulan dengan jumlah Rp.253.773.532,- (dua ratus lima puluh tiga juta tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu lima ratus tiga puluh dua rupiah). Kemudian Pelawan mengaku bahwa telah terjadi gejolak ekonomi keluarga dengan adanya musibah berupa gugatan perceraian dari suami Pelawan sehingga keadaan tersebut berimbas pada pembayaran angsuran pembelian 1 (satu) unit rumah yang terlambat.

Namun adanya keterlambatan pembayaran angsuran oleh Pelawan (debitur) tersebut direspon oleh Terlawan I dengan melakukan melakukan pembinaan kepada debitur yang bermasalah melalui restrukturisasi pembiayaan antara lain: restrukturisasi I pada bulan Oktober 2014, restrukturisasi II pada bulan April 2016,

restrukturisasi III pada bulan Agustus 2016, restrukturisasi IV pada bulan Desember 2017. Dan Pelawan tetap tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga Pelawan digolongkan sebagai kolektibilitas macet. Selanjutnya Terlawan I beritikad baik untuk melakukan penagihan upaya penagihan sesuai ketentuan yang berlaku melalui surat peringatan kepada Pelawan untuk segera menyelesaikan kewajibannya, antara lain: restrukturisasi surat peringatan I No.0096/MLg/SUPP-CWO/VIII/2018 tanggal 01 Agustus 2018, surat peringatan II No.0132/MLg/SUPP-CWO/IX/2018 tanggal 03 September 2018, surat peringatan III No.0169/MLg/SUPP-CWO/XI/2018 tanggal 19 September 2018 dan langkah penyelesaian kredit selanjutnya Terlawan I mengalihkan piutang dan jaminan melalui *cessie* kepada Terlawan II berdasarkan akta perjanjian pengalihan piutang (*cessie*) yang dibuat dihadapan notaris Sulaisyah Amini, SH.,M.H. pada tanggal 16 Oktober 2018. Atas pengalihan piutang tersebut Terlawan I memberikan surat pemberitahuan pengalihan piutang (*cessie*) No.604/MLG/SUPP/IX/2018 tertanggal 16 Oktober 2018.

Pengalihan piutang tersebut mengakibatkan Pelawan merasa pelaksanaannya dilakukan secara sepihak oleh Terlawan I dengan Terlawan II dan juga tanpa diperjanjikan dalam akad *murabahah* serta tanpa sepengetahuan Pelawan sehingga Pelawan mengajukan gugatan di Pengadilan Agama Kota Malang dengan

masing-masing Terlawan I sebagai Tergugat I dan Terlawan II sebagai Tergugat II dan perkara tersebut telah diputus pada tanggal 20 Agustus 2019.

Ammar putusannya berisi bahwa gugatan penggugat ditolak dan menetapkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie/Hawalah*) Nomor 21 yang dibuat dihadapan Notaris Sulaisiyah Amini, SH.,M.H dengan segala akibat hukum yang ditimbulkannya adalah sah dan mengikat para pihak. Hakim juga menetapkan sisa hutang Penggugat yang harus dibayarkan kepada Tergugat II sampai dengan lunas, secara alternatif Rp. 806.449.428, yang dibayar secara kredit atau mengangsur sebesar Rp. 8.789.249, perbulan dimulai selambat-lambatnya tanggal 14 September 2019 sampai dengan 14 Juni 2027. Dan apabila pembayaran dilakukan secara kontan atau *cash* sebesar Rp. 524.696.843 dengan tenggang waktu selambat-lambatnya 1 bulan setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap.

Bertepatan pada Februari 2020 Pelawan menerima relaas panggilan *aanmaning* nomor 4/Eks/2020/PN.Mlg untuk menghadap ketua Pengadilan Negeri Malang guna diberi teguran agar dalam waktu 8 hari terhitung sejak peneguran dilaksanakan guna memenuhi isi petikan risalah lelang nomor 768/47/2019 yang bertitel “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” untuk secara sukarela mengosongkan tanah dan bangunan rumah.

Berdasarkan surat relas panggilan aanmaning tersebut Pelawan telah datang memenuhinya dan selanjutnya Pelawan menolak surat aanmaning tersebut dan mengajukan keberatan secara tertulis kepada Terlawan V, dengan alasan bahwa akad yang terjadi antara Pelawan dengan Terlawan I maupun dengan Terlawan II adalah transaksi berdasarkan ekonomi syariah sehingga Pengadilan Negeri Malang sebagai Pengadilan Umum tidak berwenang memeriksa, mengadili, memutuskan serta melaksanakan eksekusi terhadap perkara yang didasarkan ekonomi syariah melainkan kewenangan Pengadilan Agama Malang.

Ternyata pada 3 Oktober 2019 oleh Terlawan II sebagai pemegang *hawalah* atau *cessie* telah melakukan penjualan secara lelang kepada Terlawan III melalui Terlawan IV atas tanah dan bangunan milik Pelawan yang dijadikan jaminan hutang pada Terlawan I. Atas penjualan lelang yang dilakukan Terlawan II harus dinyatakan batal demi hukum dengan alasan bahwa sudah ada alternatif pembayaran transaksi akad *murabahah* yang terdapat dalam diktum ke-3 pokok perkara putusan Pengadilan Agama Kota Malang yang telah diputuskan terkait sisa hutang yang harus dibayar oleh Pelawan kepada Tergugat II sampai dengan lunas. Dan juga putusan Pengadilan Agama Kota Malang yang baru mempunyai kekuatan hukum tetap pada tanggal 20 November 2021, sehingga dengan demikian penjualan oleh Terlawan II

dilakukan sebelum putusan Pengadilan tersebut mempunyai kekuatan hukum pasti, dalam artian bahwa penjualan lelang oleh Terlawan II dilakukan sebelum jatuh tempo karena Pelawan masih memiliki waktu 1 (satu) bulan setelah putusan Pengadilan Agama Kota Malang mempunyai kekuatan hukum pasti (*in kracht van gewijsde*).

Bertepatan pada bulan Februari 2020 Terlawan III mengajukan surat permohonan eksekusi pengosongan objek lelang berdasarkan risalah lelang No.768/47/2019 yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Malang. Kemudian pada tanggal 30 April 2020 masuklah perkara Nomor.96/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg di kepaniteraan perdata Pnegadilan Negeri Malang yang diajukan Pelawan untuk menanggihkan atau menunda proses eksekusi pengosongan atas tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan. Dengan alasan bahwa transaksi yang terjadi antara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II adalah transaksi yang didasarkan ekonomi syariah sehingga Pengadilan Negeri Malang sebagai Pengadilan Umum tidak berwenang memeriksa, mengadili, memutuskan dan melaksanakan proses eksekusi terhadap perkara yang didasarkan pada transaksi ekonomi syariah. Hal tersebut sesuai dengan penjelasan pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, bahwa Pengadilan Agama



mempunyai kompetensi absolut untuk menerima, memeriksa, mengadili, memutuskan dan melaksanakan sengketa ekonomi syariah. Terlebih bahwa pernah terjadi sengketa pembiayaan antara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II yang diselesaikan di Pengadilan Agama dan telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu seharusnya eksekusi tersebut selayaknya harus pula diselesaikan oleh Pengadilan Agama.

#### **B. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Yang Belum Jatuh Tempo Dalam Pembiayaan *Murabahah* menurut Hukum Positif**

Berdasarkan kronologi kasus diatas dapat disimpulkan bahwa awal mula permasalahan timbul karena Pelawan sebagai nasabah Terlawan I (PT. Bank Tabungan Negara Syariah) tidak melaksanakan kewajibannya terhadap Terlawan I yang menyebabkan terjadinya wanprestasi terhadap perjanjian diawal pembiayaan *murabahah*, sehingga terjadi pengalihan piutang secara *cessie* atau *hawalah* beserta jaminannya kepada Terlawan II. Hal serupa juga dilakukan Pelawan terhadap Terlawan II bahwa Pelawan tidak melakukan kewajibannya dan berujung tindakan Terlawan II menjual secara lelang barang jaminan milik Pelawan kepada Terlawan IV untuk kepentingan pelunasan hutangnya. Penjualan lelang tersebut dimenangkan oleh Terlawan III,

kemudian Terlawan III mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Terlawan V.

Latar belakang yang mendasari perkara sengketa ini adalah penjualan lelang eksekusi terhadap benda yang dijadikan jaminan. Dalam hal ini pelelangan objek jaminan hak tanggungan erat kaitannya dengan tidak terpenuhinya prestasi dalam perjanjian pembiayaan dari debitur terhadap kreditur. Dengan demikian akibat yang ditimbulkan dari tidak dipenuhinya prestasi tersebut atau wanprestasi adalah kerugian yang dialami orang lain. Mengenai wanprestasi sendiri mengacu pada ketentuan pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi, “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.<sup>49</sup>

Penjelasan dari pasal diatas apabila dikaitkan dengan kasus yang terjadi, maka Pelawan sebagai debitur melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban atas perjanjian yang dibuat dengan Terlawan I maupun setelah beralih ke pihak Terlawan II. Atas tindakan Pelawan tersebut, sebelumnya Terlawan I telah melakukan pembinaan kepada debitur yang bermasalah melalui restrukturisasi pembiayaan antara lain: restrukturisasi I pada bulan

---

<sup>49</sup> Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Oktober 2014, restrukturisasi II pada bulan April 2016, restrukturisasi III pada bulan Agustus 2016, restrukturisasi IV pada bulan Desember 2017. Dan Pelawan tetap tidak menjalankan kewajibannya dengan baik sehingga Pelawan digolongkan sebagai kolektibilitas macet.

Selanjutnya Terlawan I beritikad baik untuk melakukan penagihan upaya penagihan sesuai ketentuan yang berlaku melalui surat peringatan kepada Pelawan untuk segera menyelesaikan kewajibannya, antara lain: restrukturisasi surat peringatan I No.0096/MLG/SUPP-CWO/VIII/2018 tanggal 01 Agustus 2018, surat peringatan II No.0132/MLG/SUPP-CWO/IX/2018 tanggal 03 September 2018, surat peringatan III No.0169/MLG/SUPP-CWO/XI/2018 tanggal 19 September 2018 dan surat pemberitahuan pengalihan piutang (*cessie*) No.604/MLG/SUPP/IX/2018 tertanggal 16 Oktober 2018. Hal serupa juga dilakukan oleh Tergugat II bahwa sebelum pelaksanaan lelang Tergugat II memberikan somasi kepada Pelawan tapi juga tidak diindahkan. Pasal 1132 KUHPerdara menyebutkan terkait dengan ketentuan jaminan yaitu, “semua barang yang dimiliki oleh penghutang, baik benda bergerak atau tidak bergerak, saat ini atau yang akan datang, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.<sup>50</sup> Berdasarkan penjelasan

---

<sup>50</sup> Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

pasal tersebut bahwa dalam suatu kredit atau pembiayaan pada dasarnya harus mengandung jaminan.

Terkait dengan ketentuan jaminan atas tanah sendiri telah dijelaskan dalam pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan :

“Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yaitu berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.<sup>51</sup>

Dari penjelasan tersebut mengandung pengertian apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual secara lelang barang yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Penjualan lelang yang dilakukan Terlawan II yang disebabkan Pelawan telah melakukan wanprestasi dengan tidak adanya itikad baik atas surat-surat peringatan yang sudah diberikan, maka ketentuan tersebut berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi

“Jika debitur melakukan cidera janji maka berdasarkan hak pemegang tangan pertama berhak untuk menjual objek hak

---

<sup>51</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

tanggung atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.”<sup>52</sup>

Mengacu pada penjelasan pasal diatas serta jika dikaitkan dengan kasus yang terjadi, maka konsekuensi yang didapat Pelawan akibat dari penunggakan dalam melunasi hutangnya adalah penjualan barang yang dijadikan jaminan secara lelang yang dilakukan oleh Terlawan II. Sesuai dengan penjelasan tersebut penulis berpendapat bahwa akibat dari Pelawan yang tidak melakukan dan memenuhi kewajibannya atau disebut dengan wanprestasi, maka objek yang dijadikan jaminan dalam pembiayaan *murabahah* kepada Terlawan II selaku pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan jaminannya.

Selanjutnya ketentuan diperjelas dalam pasal 20 ayat 1 huruf (a) dan (b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur tentang eksekusi hak tanggungan yang berbunyi :

- 1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
  - a). hak pemegang tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
  - b). titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan

---

<sup>52</sup> pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.”

Penjelasan selanjutnya juga terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3/Yur/Ag/2018 Tentang hak tanggungan syariah yang mana disebutkan bahwa ketika debitur ternyata telah wanprestasi maka pelaksanaan eksekusi atas hak tanggungan syariah sebelum jatuh tempo yang dilakukan oleh kreditur dibenarkan dan hal tersebut bukan termasuk dalam perbuatan melawan hukum.<sup>53</sup>

Dari pasal tersebut telah jelas bahwa benda yang dijadikan sebagai jaminan bagi kreditur atas hutang debitur memberikan fasilitas hak utama (hak *preferen*) kepada kreditur untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain dalam hal debitur wanprestasi atau cidera janji.<sup>54</sup>

Berdasarkan ketentuan yang berlaku, sebelum Terlawan II melakukan pelelangan, selaku pemohon lelang wajib melakukan pengumuman pelelangan atas objek sengketa. Hal ini mengacu pada pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi,

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan

---

<sup>53</sup> Yurisprudensi Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3/Yur/Ag/2018 tentang Hak Tanggungan Syariah.

<sup>54</sup> Agus Susila, “Formulasi Hukum, Langkah Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet,” *Masalah-Masalah Hukum*, no. 1(2017):46 <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/view/15381>.

atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2(dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.”

Sebelumnya Terlawan II juga sudah memberitahukan pelaksanaan lelang kepada Pelawan dengan surat Nomor 019-A/PMB-LLG/IXMLG/2019 tanggal 19 September 2019 dan mengumumkan kepada khalayak umum dengan pengumuman pertama pada tanggal 04 September 2019 melalui selebaran dan pengumuman kedua tanggal 19 September 2019 pada harian duta masyarakat.

Berdasarkan uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa jika dilihat dari pelaksanaan lelang terhadap objek sengketa lelang eksekusi hak tanggungan telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sehingga, pelaksanaan lelang barang jaminan hak tanggungan yang menjadi objek sengketa milik Pelawan yang telah dilakukan oleh Terlawan II sudah tepat karena dalam pelaksanaannya sudah sesuai berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan sah menurut Undang-Undang Hak Tanggungan.

Meskipun dalam prosedur pelaksanaannya telah sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan akan tetapi dalam penyelesaiannya dirasa tidak tepat karena sengketa pembiayaan antar Pelawan dengan Terlawan I dan

Terlawan II pernah diselesaikan di Pengadilan Agama yang telah diputus pada tanggal 20 Agustus 2019 dan telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karenanya eksekusi selayaknya dilaksanakan di Pengadilan Agama yang bersangkutan. Berdasarkan penjelasan pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Peradilan Agama bahwa Pengadilan Agama mempunyai kompetensi absolut untuk menerima, memeriksa, mengadili, dan memutus sengketa di bidang ekonomi syariah.

Hal tersebut juga diperkuat dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yaitu:

- 1) Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan agama
- 2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) penyelesaian sengketa sesuai akad
- 3) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah.

Adapun penjelasan pasal 55 ayat (2) disebutkan, bahwa yang dimaksud dengan penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi akad adalah upaya sebagai berikut: a). musyawarah, b). mediasi perbankan, c). melalui badan arbitrase syariah nasional atau lembaga arbitrase lain, c). melalui pengadilan dalam lingkungan peradilan umum.

Kemudian karena pasal tersebut menimbulkan keadaan yang saling bertentangan, atas hal tersebut selanjutnya diperkuat dengan putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia No.93/PPU-X/2012 yang merupakan jawaban terhadap uji materi pada pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008



tentang Perbankan Syariah yaitu menegaskan kembali bahwa ekonomi syariah adalah kewenangan Pengadilan Agama. Sehingga pasal 55 ayat (2) ini oleh Mahkamah Konstitusi di tahun 2013 dinyatakan sebagai pasal yang bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

**C. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Yang Belum Jatuh Tempo Dalam Pembiayaan *Murabahah* Menurut Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005**

Perjanjian pembiayaan akad *murabahah* antara Pelawan dan Terlawan I telah disepakati dalam kontrak perjanjian bahwa Pelawan akan membayar kepada Terlawan I dengan cara mengangsur selama lima belas tahun sejak tanggal 14 Juni 2012 sampai dengan 14 Juni 2027. Kemudian dikarenakan Pelawan melakukan cidera janji atau wanprestasi maka piutang tersebut beserta jaminannya di alihkan secara *cesssio* atau *hawalah* kepada kreditur baru yaitu Terlawan II. Pengalihan piutang tersebut mengakibatkan Pelawan menggugat Terlawan I dan Terlawan II ke Pengadilan Agama Malang dikarenakan Pelawan merasa pengalihan piutang tersebut tidak sah karena dilakukan sepihak oleh Terlawan I dengan Terlawan II tanpa diperjanjikan sebelumnya di dalam akad pembiayaan *murabahah*.

Perkara yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Malang telah diputus pada tanggal 20 Agustus 2019 yang salah satu bunyi penyelesaiannya adalah menetapkan sisa hutang yang harus dibayarkan kepada Tergugat II secara alternatif, jika pembayaran dilakukan secara kontan atau *cash* selambat-lambatnya satu bulan setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap dan jika pembayaran dilakukan secara kredit atau mengangsur dimulai selambat-lambatnya tanggal 14 September 2019 sampai dengan 14 Juni 2027.

Bertepatan pada tanggal 03 Oktober 2019 ternyata Terlawan II telah melakukan penjualan barang yang dijadikan jaminan secara lelang kepada Terlawan III dan kemudian pihak Terlawan III mengajukan eksekusi pengosongan rumah yang dijadikan jaminan di Pengadilan Negeri Malang, padahal putusan Pengadilan Agama baru mempunyai kekuatan hukum tetap pada tanggal 20 November 2019 dalam artian bahwa penjualan lelang yang dilakukan Terlawan II dilakukan sebelum jatuh tempo yang mana Pelawan masih mempunyai waktu 1 (satu) bulan setelah putusan Pengadilan Agama Malang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Sehubungan dengan perkara tersebut, pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara ini termasuk hal yang memberatkan Pelawan atas tindakan Terlawan II yang mengeksekusi jaminan

*murabahah* padahal Pelawan masih mempunyai waktu untuk melunasi sisa hutangnya dan belum masuk jatuh tempo atau masih ada waktu satu bulan setelah putusan berkekuatan hukum tetap yang hal tersebut sudah ada penetapannya yang diputus oleh Pengadilan Agama Malang.

Istilah jaminan yang dikenal dalam Islam yang dikenal ada dua jenis, yaitu *rahn* dan *kafalah* yang masing-masing diatur dalam Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Rahn* dan Fatwa DSN No.11/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Kafalah*, perbedaan dari istilah tersebut terletak pada objek jaminannya, dalam *rahn* objek jaminannya berupa barang sedangkan dalam *kafalah* ialah jaminan yang diberikan penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajibannya kepada pihak kedua atau yang ditanggung. Tetapi dalam penelitian ini penulis lebih fokus membahas tentang *rahn*. Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud jaminan adalah aset atau suatu barang milik peminjam (debitur) yang diberikan kepada pemberi pinjaman (kreditur) yang berguna sebagai penjamin atas pelunasan hutang piutang antara peminjam dan pemberi pinjaman.<sup>55</sup>

Sebagaimana dalam hukum positif dalam hukum islam pun juga mengatur terkait dengan benda jaminan. Menurut Al-qur'an dan hadits mengambil jaminan untuk menjamin utang pada

---

<sup>55</sup> Noor Hafidah, "Kajian Prinsip Hukum Jaminan Syariah Dalam Kerangka Sistem Hukum Syariah", *Jurnal Trunojoyo*,3, <https://journal.trunojoyo.ac.id/rechidee/article/download/696/617>.

dasarnya dibolehkan. Hal tersebut dibolehkan karena sebagai salah satu solusi resiko kerugian apabila debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi. Hal tersebut sesuai dalam Q.S Al-Baqarah ayat 283:

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

Kata jaminan dalam bahasa arab secara istilah disebut *ar-rah*n yang artinya tetap dan kontinyu. *Ar-rah*n juga memiliki makna tertahan, yang didasari dengan firman Allah SWT dalam QS. Al-Muddasir ayat 38, yaitu : “tiap-tiap diri bertanggung jawab (tertahan) atas apa yang telah diperbuatnya.” Pengertian *rah*n ialah menahan salah satu harta milik *rah*n sebagai barang jaminan (*marhun*) atas utang yang diterimanya, dan *marhun* harus memiliki nilai ekonomis sehingga dari jaminan tersebut pihak yang memberi pinjaman memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh maupun sebagian piutangnya.<sup>56</sup>

Dalam fatwa DSN No. 92 Tahun 2004 tentang Pembiayaan Yang Disertai Rahn, disebutkan pada ketentuan pertama bahwa

---

<sup>56</sup> Iffaty Nasyi'ah dan Asna Jazilatul Chusna, “Implementasi Prinsip Syariah Terhadap Penyitaan Jaminan Fidusia”, de jure Jurnal Syariah dan Hukum, no. 2 (2012):152, <https://ejournal.uin-malang.ac.id/index.php/syariah/view/2984>.

akad *rahn* dapat disertakan pada akad-akad pembiayaan. Adapun akad-akad tersebut ialah, akad utang piutang, jual beli yang tidak tunai, sewa-menyewa yang pembayaran ujrahnya tidak tunai, *musyarakah*, *mudharabah*. Ketentuan kedua menyebutkan semua bentuk pembiayaan atau penyaluran dana lembaga Lembaga Keuangan Syariah boleh dijamin dengan agunan (*rahn*) sesuai ketentuan fatwa ini.

Terkait jaminan juga ditegaskan pada bagian ketiga Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* yang berbunyi “jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan agar nasabah serius dengan pesannya”.<sup>57</sup> Yang artinya bahwa dalam akad *murabahah* pada pelaksanaannya membutuhkan jaminan sebagai kepastian hukum dan perlindungan bagi pemberi pinjaman bila suatu saat nanti terjadi wanprestasi oleh debitur atau penerima pinjaman. Meskipun jaminan sudah ada peraturan yang berlaku serta dalam pembiayaan *murabahah* sudah menyertakan jaminan, akan tetapi seringkali terjadi wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh debitur dalam perjanjian pembiayaan.

Dalam hal wanprestasi atau cidera janji sekiranya perlu diketahui terlebih dahulu apa penyebab yang terjadi sehingga debitur tidak mampu melaksanakan kewajibannya dalam melunasi

---

<sup>57</sup> Pentapan ketiga nomor 1 Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.

hutangnya. Terlebih dalam prinsip syariah kreditur diharuskan untuk menjadwalkan kembali (*rescheduling*) terhadap waktu pelunasan kewajibannya. Apabila dalam penjadwalan kembali juga tidak terlaksanakan, selanjutnya juga dijelaskan dalam Al-Quran bahwa kreditur dianjurkan memberi pembebasan utang kepada debitur tersebut baik semampunya ataupun seluruhnya. Ketentuan berdasarkan dalam Q.S Al-Baqarah ayat 280:

“Dan jika (orang yang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) hal itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

Ayat ini menjelaskan bahwa ketika ada orang yang berhutang dan sedang mengalami keadaan yang susah maka dianjurkan untuk memberikan keringanan atas utang piutang karena hal tersebut merupakan perbuatan yang baik dan dianjurkan serta serupa dengan melakukan sedekah kepada orang yang sedang mengalami kesulitan.

Penjelasan ayat tersebut dapat dipahami bahwa ketika ada orang berhutang kemudian dalam pelunasannya mengalami kesulitan, maka hendaklah beri dia waktu kembali untuk melunasi hutangnya sampai dia berpeluang melakukan pembayaran. Dianjurkan untuk tidak menagihnya apabila kita mengetahui

keadaannya yang sempit, dan jangan memaksa membayar dengan sesuatu yang sangat dia butuhkan.

Mengacu dari penjelasan tersebut keringanan wajib diberikan kepada Pelawan karena Pelawan melakukan penunggakan angsuran bukan karena tidak mau melunasi kewajibannya tetapi karena Pelawan dalam keadaan tidak mampu untuk melunasinya yang disebabkan adanya gejolak ekonomi keluarga kemudian terjadi musibah berupa gugatan perceraian dari suami Pelawan. Jadi sebaiknya Terlawan II memberikan keringanan kepada Pelawan.

Hal tersebut juga sebagaimana sabda Rasulullah SAW, yaitu: “Rasulullah shallallahu ‘alaihi wassalam bersabda; barang siapa yang menanggungkan pembayaran hutang orang yang berada dalam kesulitan, atau membebaskannya dari hutangnya maka dia akan dilindungi Allah” (H.R Muslim).<sup>58</sup>

Jaminan kebendaan dalam suatu pembiayaan diadakan untuk memudahkan dalam penyelesaian apabila terjadi wanprestasi, sehingga pihak yang merasa dirugikan bisa mendapatkan kepastian hukum untuk proses penyelesaiannya. Oleh karena itu Dewan Syariah Nasional (DSN) yang merupakan lembaga yang berwenang mengeluarkan regulasi tentang operasional lembaga keuangan syariah, dalam bentuk Fatwa

---

<sup>58</sup> Iffaty Nasyi'ah dan Asna Jazillatul Chusna, "Implementasi Prinsip Syariah Terhadap Penyitaan Jaminan Fidusia", de Jure Jurnal Syariah dan Hukum, no. 2 (2012): 156, <https://ejournal.uin-malang.ac.id/index.php/syariah/view/2984>.

Dewan Syariah Nasional yang menjadi pedoman bagi lembaga keuangan syariah agar dapat menjalankan operasionalnya sesuai dengan prinsip syariat islam.

Terkait dengan hal penyelesaian pembiayaan macet Dewan Syariah Nasional telah mengeluarkan Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar. Fatwa ini menjelaskan terkait prosedur penyelesaian pembiayaan *murabahah* yang macet dengan melakukan beberapa alternatif penyelesaian. Proses penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah yang tidak mampu membayar atau melunasi hutangnya pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh melakukan penyelesaian sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati, yang mencakup ketentuan sebagai berikut:

- a. Objek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;

Dalam fatwa ini apabila debitur mengalami kemacetan dalam pembayaran pembiayaan *murabahah*, maka penyelesaiannya dilakukan dengan menjual barang yang dijadikan jaminan *murabahah*. Dalam hal penentuan harga barang yang akan di jual, penjual harus menetapkan harganya sesuai dengan standar yang telah ditentukan.



- b. Nasabah melunasi hutangnya dari hasil penjualan

Ketika barang jaminan sudah dijual kepada atau melalui LKS atau pemberi pinjaman, kemudian hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk melunasi sisa hutangnya kepada LKS atau pemberi pinjaman.

- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang, maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.

Jika harga penjualan objek jaminan melebihi sisa hutang nasabah, maka sisa dari hasil penjualan tersebut dikembalikan kepada nasabah.

- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang, maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.

Ketika hasil daripada penjualan objek jaminan tersebut lebih kecil dari jumlah hutang yang tersisa, maka sisa hutang masih menjadi kewajiban nasabah untuk melunasinya meskipun objek jaminan telah dijual yang artinya hutang belum lunas. Yang tentunya hal ini sangat memberatkan nasabah, karena nasabah harus mencari dana lagi untuk melunasi kekurangannya setelah objek jaminan di jual.

- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Pihak pemberi pinjaman atau LKS bisa membebaskan sisa hutang nasabah jika penjualan objek jaminan tidak mencukupi untuk membayar sisa hutangnya. Yang mana hal tersebut dirasa tidak memberatkan nasabah.

Dari uraian Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah yang tidak mampu membayar pada intinya adalah ketika nasabah tidak mampu melanjutkan pembayaran sisa hutangnya, maka dapat diselesaikan dengan alternatif yaitu menjual barang yang dijadikan jaminan dalam pembiayaan. Akan tetapi ada yang memberatkan di salah satu pihak, seperti keterangan yang tercantum pada huruf d ketika penjualan objek jaminan telah terlaksanakan akan tetapi terjadi penurunan harga yang mana jumlahnya lebih kecil dari pada sisa hutang nasabah, maka nasabah masih mempunyai kewajiban melunasi sisa hutang meskipun telah ada penjualan objek jaminan. Dalam hal ini cukup memberatkan bagi nasabah, karena nasabah harus mencari dana lagi untuk melunasi sisa hutangnya terlebih barang yang dijadikan jaminan hak tanggungan sudah terjual.

Melihat kembali pada fatwa huruf e, bahwa ketika ada nasabah yang belum bisa melunasi sisa hutangnya serta penjualan objek jaminan tidak mencukupi pelunasannya, maka pihak pemberi pinjaman atau LKS dapat memberi keringanan bahkan membebaskan sisa hutangnya, yang dalam hal ini tentu sama

sekali tidak memberatkan nasabah. Akan tetapi hal tersebut mungkin terjadi dan tidak menjadi masalah apabila sisa hutangnya mempunyai nominal yang cukup kecil. Yang menjadi permasalahan adalah ketika total sisa hutangnya besar, yang tentunya akan mengganggu serta merugikan pemberi pinjaman atau LKS.

Penjualan barang jaminan merupakan usaha untuk mengembalikan pinjaman yang tidak bisa dilunasi sampai batas waktu yang ditentukan. Usaha penjualan barang jaminan bisa dilakukan dengan cara menjual secara lelang kepada masyarakat umum. Penjualan secara lelang dalam pembiayaan harus dilakukan sesuai dengan syariah, yaitu bebas dari unsur *gharar*, *maisir*, *riba* dan *bathil*.<sup>59</sup>

Penjelasan tentang penjualan barang jaminan secara syariah juga dijelaskan dalam Fatwa DSN No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn* pada butir kedua dalam ketentuan umum nomor 5 disebutkan bahwa:<sup>60</sup>

- a. Apabila jatuh tempo, *murtahin* harus memperingatkan *rahin* untuk segera melunasi utangnya.

---

<sup>59</sup> Dewi Oktayani, "Pelelangan Barang Gadai Dalam Prespektif Islam", *Iqtishaduna Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita*, no. 8 (2019): 263. <https://media.neliti.com/media/publications/314829-pelelangan-barang-gadai-dalam-perspektif-09793a0b.pdf>.

<sup>60</sup> Fatwa DSN No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*.

- b. Apabila *rahin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *marhun* dijual paksa atau dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.
- c. Hasil penjualan *marhun* digunakan untuk melunasi hutangnya.
- d. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *rahin*.

Proses penjualan lelang jika dilihat dari fatwa DSN No.25/DSN-MUI/III/2002 maka harus dilakukan secara bertahap, dalam artian pelaksanaannya apabila telah masuk jatuh tempo dan debitur atau pemberi jaminan tidak mampu membayar, maka kreditur harus memberikan peringatan terlebih dahulu agar debitur melaksanakan kewajibannya. Kemudian jika debitur tidak mampu membayar hutangnya, maka kreditur berhak menjual barang jaminan sebagai upaya pelunasan piutangnya.

Dari pemaparan diatas penulis berpendapat bahwa eksekusi jaminan hak tanggungan dalam pembiayaan *murabahah* dalam perkara ini tidak sesuai dengan syariat islam, kita tahu bahwa dalam pengeksekusian akad *murabahah* yang tergolong dalam kegiatan ekonomi syariah tidak boleh mengesampingkan prinsip-prinsip syariah yang terdapat dalam proses penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi. Penjelasan ini bertolak belakang dengan perkara pada putusan Nomor 96/Pdt.bth/2020/PN.Mlg

yang mana Terlawan II telah menjual barang yang dijadikan jaminan sebelum jatuh tempo, meskipun telah dilakukan peringatan dan penyelamatan pembiayaan sebelumnya tetap saja jika pelaksanaannya belum jatuh tempo. Bahwa perlu diketahui perjanjian dalam akad *murabahah* telah *include* dengan *pricing* untuk jangka waktu yang telah disepakati, serta dalam hal terjadinya tunggakan pelunasan pembiayaan *murabahah* dalam perkara ini disebabkan karena adanya gejolak ekonomi keluarga yang berujung pada gugatan cerai oleh suami Pelawan dan bukan disebabkan oleh kesengajaan.

Maka dapat disimpulkan jika pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yang belum jatuh tempo dalam pembiayaan akad *murabahah* dilihat dari hukum positif dan Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 dan Fatwa DSN No.25/DSN-MUI/III/2002 adalah dua hal yang bertolak belakang terkait dengan pengaturan masalah eksekusi jaminan hak tanggungan yang belum jatuh tempo. Jika menurut hukum positif pelaksanaan eksekusi jaminan sebelum masa jatuh tempo di perbolehkan, sedangkan jika ditinjau dengan Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 tidak dibolehkan melaksanakan eksekusi jaminan hak tanggungan sebelum jatuh tempo atau belum tiba waktu berakhir sesuai dengan yang diperjanjikan di awal.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan penjualan secara lelang terhadap objek sengketa jaminan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diperbolehkan, sehingga pelaksanaan lelang barang jaminan dalam perkara Nomor 96/Pdt.Bth/2020/PN.Mlg sudah tepat karena benda yang dijadikan jaminan kepada kreditur atas hutang debitur memberikan fasilitas hak utama (hak *preferen*) kepada kreditur untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain dalam hal debitur wanprestasi atau cidera janji. Pelaksanaan lelang sudah sesuai berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan sah menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, tetapi dalam permohonan eksekusi belum tepat karena sengketa yang terjadi diantara para pihak termasuk dalam sengketa ekonomi syariah, yang artinya sesuai dengan penjelasan dalam Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Peradilan Agama bahwa Pengadilan Agama mempunyai kompetensi absolut atas sengketa di bidang ekonomi syariah.
2. Eksekusi jaminan hak tanggungan dalam pembiayaan *murabahah* yang belum jatuh tempo apabila ditinjau dari Fatwa DSN No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu membayar tidak

dibolehkan karena tidak sesuai dengan syariat Islam serta pada dasarnya perjanjian dalam akad *murabahah* telah *include* dengan *pricing* untuk jangka waktu yang telah disepakati artinya penyelesaian eksekusi seharusnya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan di awal perjanjian. Proses pengekseskuan akad *murabahah* yang tergolong dalam kegiatan ekonomi syariah tidak boleh mengesampingkan prinsip-prinsip syariah yang terdapat dalam proses penyelesaian sengketa apabila terjadi wanprestasi.

## **B. Saran**

1. Bagi pemerintahan diharapkan bisa menindak lanjuti kembali terkait regulasi yang berhubungan dengan kegiatan ekonomi syariah selayaknya kegiatan konvensional pada umumnya. Agar tidak terjadi lagi hal serupa yang bisa merugikan salah satu pihak, mengingat di Indonesia perkembangan ekonomi berbasis syariah sudah mulai tumbuh dan berkembang dengan pesat.
2. Dalam rangka menghindari hal-hal yang tidak diinginkan terjadi, maka bagi para pihak yang bersengketa dalam kasus ini diharapkan bisa mempelajari dan memahami kembali perjanjian yang dibuat di awal pembiayaan agar benar-benar mengetahui tentang hak dan kewajiban masing-masing. Sehingga ketika terjadi wanprestasi pada pelaksanaan perjanjian pembiayaan, proses penyelesaiannya sesuai aturan hukum yang berlaku agar kepentingan para pihak dapat dilindungi.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Al-Qur'an Al-Karim**

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 111/DSN-MUI/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 92/DSN-MUI/IV/2014 Tentang Pembiayaan Yang Disertai Rahn.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.



**Buku**

Afandi, Moh. *Buku Ajar Hukum Acara perdata Peradilan Agama Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Pamekasan: Duta Media Publishing, 2018.

Ali, Zainudin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Andrianto, M. Anang Firmansyah. *Manajemen Bank Syariah*. Pasuruan: Qiara Media, 2019.

Anshori, Abdul Ghofur. *Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009.

Arba, Diman Ade Maulada. *Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.

Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. Jakarta: Departemen Perbankan Syariah, 2016.

Ibrahim, Jhony. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing, 2006.

Ifham, Ahmad. (2015). *Ini Lho Bank Syariah! Memahami Bank Syariah dengan Mudah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Ismail. (2014). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2008.

Matompo, Osgar, Moh. Nafri Harun. *Pengantar Hukum Perdata*. Malang: Setara Press, 2017.

Mukhidin. *Seluk Beluk Lelang Hak Tanggungan*. Pekalongan: PT. Nasya Expanding Management, 2021.

Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah UIN Maliki Malang. *Pedoman Penulisan Skripsi tahun 2019*. Malang: Fakultas Syariah UIN Malang, 2019.

Riyadi, Dhony Ananta, Cucu Sholihah. *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah dalam Bentuk Otentik Implementasi, Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah*. Malang: Intelegensi Media, 2019.

Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2007.

Simanjutak. *Hukum Perdata Di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2017.

Suadi, Amran. *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2019.

Sudiarto. *Pengantar Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.

Usman, Rachmadi. *Pengantar Hukum Lelang*. Jakarta: Kencana, 2008.

Usman, Rachmadi. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia Implementasi dan Aspek Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009.

Usman, Rachmadi. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Wangsawidjaja, A. *Kredit Bank Umum Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*. Yogyakarta: Lautan Pustaka, 2020.

Wicaksono, Priyo. *Lelang Indonesia Serba Serbi Lelang dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Yogyakarta: Penerbit Depublish, 2020.

Winarsi, Putri Ayu. *Hukum Jaminan di Indonesia Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020.

Yuniza, Mailinda Eka. *Buku Ajar Peraturan Lelang*. Yogyakarta: Nas Media Pustaka, 2021.

## **JURNAL**

Adistie, Novelia. “Hubungan Keabsahan Pengalihan Piutang (*cessie*) yang dilakukan Secara Berulang Kali Terhadap Perpindahan Hak Tanggungan”, *Yustisia Tirtayasa: Tugas Akhir*, no.1 (2021): 93-117  
<https://dx.doi.org/10.51825/ya.v1i1.11407/jurnal.untirta.ac.id/index.php/yustisia/article/view/11407/7674>.

Afrida, Yenti. “Analisis Pembiayaan *Murabahah* di Perbankan Syariah”, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, no.2 (2016): 156-166.  
<https://journal.febi.uinib.ac.id/index.php/jebi/article/view/32>.

Essavia, Natasha Meydia. “Eksekusi Jaminan Fidusia Pada Akad Pembiayaan *Murabahah* Di Perbankan Syariah”, Undergraduate thesis, Universitas Jember, 2017. <http://repository.unej.id/handle/12345678/84906/>.

- Pratiwi, Florensia, Widodo Suryandono dan Muhamad Fajri Mekka Putra. “Perjanjian Hutang Piutang Yang Objek Jaminannya Cacat Hukum, Studi Putusan Majelis Pengawas Wilayah Nomor 06/PTS/Mj.Pwn.Prov.DKI Jakarta/IV/2018”, *Indonesia Notary*, no.1 (2019): 2-21. <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/407/110>.
- Hafidah, Noor. “Kajian Prinsip Hukum Jaminan Syariah dalam Kerangka Sistem Hukum Syariah,” *Jurnal Trunojoyo*, 3. <https://journal.trunojoyo.ac.id/rechtidee/article/download/696/617>.
- Hanif, Lathifah. “Tinjauan Yuridis Eksekusi Lelang Barang Jaminan Sebelum Jatuh Tempo Tanpa Sepengetahuan Pemilik, Studi Putusan No. 05/Pdt.G/2016/PN.Skh”, Undergraduate thesis, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018. <http://eprints.ums.ac.id/60014/13/>.
- Nasi’ah, Iffaty, Asna Jazilatul Chusna, “Implementasi Prinsip Syariah Terhadap Penyitaan Jaminan Fidusia,” *de jure Jurnal Syariah dan Hukum*, no.2 (2012): 147-159. <https://ejournal.uin-malang.ac.id/index.php/syariah/view/2984>.
- Oktayani, Dewi, “Pelelangan Barang Gadai Dalam Prespektif Islam,” *Iqtishaduna Jurnal Ilmiah*, no.8 (2018). <https://media.neliti.com/media/publications/314829-pelelangan-barang-gadai-dalam-prespektif-islam-09793a0b.pdf>

Rahayu, Eka Putri. “Penggunaan Hukum Ekonomi Syariah Dalam Putusan Perkara Perlawanan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan Pembiayaan Murabahah, Studi Kasus Putusan No: 130/Pdt.G/2019/PAJP”, Undergraduate thesis, IAIN Purwokerto, 2020.  
<http://repository.iainpurwokerto.ac.id/8654/>.

Susila, Agus. “Formulasi Hukum, Langkah Mengatasi Problematika Eksekusi Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet,”*Masalah-Masalah Hukum*, no.1 (2017): 41-17.  
<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/view/15381>.