



**UPAYA HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS PERJANJIAN  
PEMBIAYAAN MURABAHAH**

**SKRIPSI**

**Disusun untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**IMAS RASDIANTO  
NIM. 200811139**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH CIREBON  
2024**

## **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi dengan judul ” **UPAYA HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH**” Disusun oleh Imas Rasdianto (NIM 200811139), telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Cirebon, pada:

Hari : Sabtu

Tanggal : 24 Agustus 2024

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Rohadi, S.Th.I. S.H, M.Hum.

NIDN. 0325018103

Dr. Urip Giyono, S.H., M.H.

NIDN. 0403066807

Kaprodi Studi Ilmu Hukum  
Universitas Muhammadiyah Cirebon

Omang Suparman, S.H., M.H

NIDN. 8816223419

**LEMBAR PENGESAHAN**  
**UPAYA HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI**  
**JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS PERJANJIAN**  
**PEMBIAYAAN MURABAHAH**

**Oleh:**

**Imas Rasdianto**

**200811139**

Dipertahankan Didepan Penguji Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Fakultas  
Hukum Universitas Muhammadiyah Cirebon

**Tanggal 24 Agustus 2024**

	<b>Tanda Tangan</b>	<b>Tanggal</b>
1 Dr. Elya Kusuma Dewi, S.H., M.H. (Penguji)	.....	.....
2 Dr. Rohadi, S.Th.I,S.H, M.Hum. (Pembimbing I)	.....	.....
3 Dr. Urip Giyono,S.H.,M.H. (Pembimbing II)	.....	.....

**Cirebon, 24 Agustus 2024**

**Mengetahui,**

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah  
Cirebon

Kaprodi Studi Ilmu Hukum  
Universitas Muhammadiyah  
Cirebon

Dr. Elya Kusuma Dewi, S.H., M.H  
NIDN. 0408058103

Omang Suparman, S.H., M.H  
NIDN. 8816223419

## **SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS**

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Imas Rasdianto

NIM : 200811139

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul ” **UPAYA HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH**” adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya palgiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Cirebon, 23 Agustus 2024

Yang Menyatakan,

Imas Rasdianto

NIM. 200811139

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI**  
**TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Muhammadiyah Cirebon, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Imas Rasdianto  
NIM : 200811139  
Tempat dan Tanggal Lahir :  
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)  
Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Cirebon **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul:” **UPAYA HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH**” beserta pangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Cirebon berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Cirebon  
Pada tanggal : 23 Agustus 2024  
Yang Menyatakan,

Imas Rasdianto  
200811139

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO**

**“KESEMPATAN EMAS YANG KAMU CARI TERLETAK DALAM DIRIMU  
SENDIRI”**

### **PERSEMBAHAN**

Skripsi atau tugas akhir ini saya persembahkan untuk Istriku tercinta Nurhaesih dan Ibunda Hj. Siti Maryam, dan anaku untuk semangat, motivasi, pengorbanan materi , nasihat dan waktu serta kasih sayang yang tidak pernah henti sampai saat ini.

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat, nikmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan baik. Sholawat dan salam tak lupa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW kepada keluarganya dan sahabat-sahabatnya, serta kita sebagai umatnya, semoga kita mendapat syafaat kelak di Yaumul Akhir.

Adapun penyusunan skripsi ini dengan maksud dan tujuan untuk memenuhi tugas akhir dan melengkapi salah satu syarat kelulusan pada Fakultas Hukum. Dalam usaha menyelesaikan skripsi ini, Penulis menyadari sepenuhnya akan keterbatasan waktu, pengetahuan, dan biaya sehingga tanpa bantuan dan bimbingan dari semua pihak tidaklah mungkin berhasil dengan baik. Oleh karena itu, pada kesempatan ini tidaklah berlebihan apabila penulis menghaturkan banyak terimakasih kepada :

1. Allah SWT yang selalu memberi kenikmatan kepada setiap hambanya.
2. Bapak Arif Nurudin, M.T selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Cirebon.
3. Ibu Dr. Elya Kusuma Dewi, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Cirebon.
4. Bapak Dr. Rohadi, S.Th.I, S.H., M.Hum selaku Dosen pembimbing I yang telah sabar dalam memberikan saran, masukan, dan nasihat serta keperluan sarana dan prasarana dalam mengerjakan skripsi ini, sehingga dapat selesai dengan baik.
5. Bapak Dr. Urip Giyono, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing II yang telah sabar dalam memberikan saran, masukan, dan nasihat serta keperluan sarana dan prasarana dalam mengerjakan skripsi ini, sehingga dapat selesai dengan baik.
6. Bapak & Ibu dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan bekal ilmu yang sangat bermanfaat untuk penyusunan skripsi ini.
7. Istriku tercinta Nurhaesih dan Ibunda Hj. Siti Maryam, dan anaku yang telah selalu mendukung untuk tulisan ini

8. Kepada Pemdес dan masyarakat desa leuwidingding terima kasih atas do'a dan dukungannya terhadap tulisan ini.

Cirebon, Agustus 2024

Penulis



## ABSTRAK

Eksekusi jaminan dengan memenuhi syarat yaitu hasil analisa menyatakan bahwa tidak ada kemampuan dan niat baik nasabah dalam mengembalikan pembiayaan, telah melalui restrukturisasi. Namun dari upaya tersebut nasabah belum juga dapat memenuhi kewajibannya. Prosedur eksekusi jaminan yaitu melalui tahapan Non Litigasi yaitu penjualan dibawah tangan (Offsetting) sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT dan melalui tahapan Litigasi (Jalur Hukum/Pengadilan). Praktek lelang eksekusi jaminan hak tanggungan dilakukan dengan dua cara, yaitu: Pertama, Bank mengajukan permohonan fiat eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Agama berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UUHT. Kedua, Bank juga dapat mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan secara langsung (parate eksekusi) ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai Pasal 6 UUHT.

Perbankan syariah dalam menyalurkan dananya dalam bentuk bagi hasil yang berdasarkan akad murabahah, akad salam, dan akad istishna. Berdasarkan fakta yang ada dalam lapangan bentuk akad yang diterapkan adalah akad murabahah yang bilamana akad murabahah diatur dalam fatwa dewan syariah nasional (DSN) sesuai dengan ketentuan umum akad ba'i al-murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sesuai dengan ketentuan diatas bahwa agunan atau jaminan merupakan hal yang wajib dipenuhi oleh nasabah dalam penerimaan fasilitas. Pada praktiknya masih ada lembaga keuangan yang melakukan penjualan objek jaminannya, khususnya dalam jaminan hak tanggungan yang dijual tanpa melalui prosedur lelang terlebih dahulu, sehingga menimbulkan masalah pada saat barang tersebut akan dieksekusi. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan secara yuridis empiris, dalam hal ini meliputi penelitian terhadap asas-asas dan kaidahkaidah hukum, dan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah penelitian kepustakaan dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku, litelatur, catatan dan laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis normatif kualitatif. Penelitian ini berpangkal dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif dan terkait dengan masalah dan data disusun disajikan secara sistematis, kemudian dianalisis dalam bentuk menggambarkan dengan kata-kata.

**Kata Kunci:** Pembiayaan, Murabahah, Jaminan

## ABSTRACT

*Execution of collateral with qualified requirements, namely the results of the analysis state that there is no ability and good intention of the customer to return the financing, has gone through restructuring. However, from these efforts, the customer has not been able to fulfill his obligations. The collateral execution procedure is through the Non-Litigation stage, namely private sales (Offsetting) in accordance with Article 20 paragraph (2) and (3) of the UUHT and through the Litigation stage (Legal/Court Path). The practice of auctioning the execution of collateral rights is carried out in two ways, namely: First, the Bank submits a fiat application for execution of Mortgage Rights to the Religious Court based on Article 14 paragraph (2) of the UUHT. Second, the Bank can also submit an application for auction execution of the Mortgage Rights object directly (parate execution) to the State Asset and Auction Service Office (KPKNL) in accordance with Article 6 of the UUHT.*

*Islamic banking in distributing its funds in the form of profit sharing based on murabahah contracts, salam contracts, and istishna contracts. Based on the facts in the field, the form of contract applied is the murabahah contract, which if the murabahah contract is regulated in the fatwa of the National Sharia Council (DSN) in accordance with the general provisions of the ba'i al-murabahah contract is a sale and purchase contract of an item by confirming the purchase price to the buyer and the buyer pays it at a higher price as profit. In accordance with the provisions above, collateral or guarantees are mandatory for customers in receiving facilities. In practice, there are still financial institutions that sell their collateral objects, especially in collateral rights that are sold without going through an auction procedure first, which causes problems when the goods are executed. This study uses an empirical legal approach method, in this case including research on the principles and rules of law, and the data collection technique used is library research by conducting a review study of books, literature, notes and reports that are related to the problem being solved. The analysis method used in this study is the qualitative normative analysis method. This study is based on existing regulations as positive legal norms and related to the problem and the data is arranged and presented systematically, then analyzed in the form of describing it in words.*

**Keywords:** *Financing, Murabahah, Guarantee*

## DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT .....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Identifikasi Masalah .....	8
1.3. Pembatasan Masalah .....	8
1.4. Rumusan Masalah .....	8
1.5. Tujuan Penelitian.....	8
1.6. Manfaat Penelitian .....	9
1.7. Sistematika Penulisan .....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1. Penelitian Terdahulu .....	11
2.2. Kerangka Berpikir .....	13
2.3 Landasan Konseptual .....	14
2.3.1. Filosofis.....	14
2.3.2. Yuridis.....	15
2.3.3. Sosiologis .....	17
2.3.4. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian .....	18
2.3.5. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	23
2.3.6. Syarat Sah Perjanjian .....	32
2.3.7. Wanprestasi dalam Perjanjian .....	35

2.3.8. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Murabahah.....	39
2.3.9. Landasan Hukum.....	45
2.3.10. Syarat dan Rukun Murabahah.....	51
2.3.11. Keuntungan dan Risiko dalam Transaksi Murabahah .....	53
2.3.12. Pelanggaran kontrak dalam transaksi pembiayaan Murabahah .....	55
2.3.13. Faktor Penyebab Pelanggaran .....	58
2.3.14. Akibat Terjadi Pelanggaran.....	60
2.3.15. Penjelasan Fatwa DSN-MUI Mengenai Penyelesaian Wanprestasi	62
2.4 Landasan Teori .....	64
2.4.1 Teori Kemanfaatan Hukum .....	64
2.4.2 Teori Keadilan .....	66
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>69</b>
3.1. Pendekatan Penelitian.....	69
3.2. Jenis Penelitian .....	69
3.3. Fokus Penelitian .....	70
3.4. Lokasi Penelitian .....	71
3.5. Sumber Data .....	71
3.6. Teknik Pengambilan Data .....	72
3.7. Analisis data .....	73
<b>BAB IV PEMBAHASAN.....</b>	<b>74</b>
4.1. Deskripsi Fokus Penelitian.....	74
4.2. Konsekuensi Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Debitur Yang Diberikan Kepada Kreditur Atas Perjanjian Pembiayaan Murabahah .....	76
4.3 Upaya Hukum Debitur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilakukan Kreditur Atas Perjanjian Pembiayaan Murabahah .....	95
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>110</b>
5.1. Kesimpulan .....	110
5.2. Saran .....	111
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## **DAFTAR TABEL**

PENELITIAN TERDAHULU .....	11
KERANGKA BERPIKIR .....	13

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Ekonomi merupakan sesuatu yang amat penting bagi individu, sosial kemasyarakatan. Sedangkan ekonomi di dalam perbankan memainkan peranan yang sangat penting apalagi sejak semakin berkembangnya kebutuhan manusia. Bank merupakan lembaga keuangan yang tugasnya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta memberikan jasa lainnya, baik hanya menghimpun dana, atau hanya menyalurkan dana dengan tujuan memperoleh keuntungan.<sup>1</sup>

Perkembangan praktek ekonomi yang berbasis Islam tampak berkembang dengan sangat menggembirakan saat ini. Banyak lembaga-lembaga ekonomi yang berusaha menciptakan prinsip-prinsip syariah bermunculan, terutama lembaga-lembaga keuangan seperti perbankan dan asuransi. Sistem ekonomi yang selama ini bersifat ribawi mulai terkikis oleh sistem yang membawa kepada keadilan dan keberkahan. Satu perkembangan lain perbankan syariah di Indonesia pasca reformasi adalah diperkenalkannya konversi cabang konvensional menjadi syariah. Di mana Sistem kerjanya berdasarkan prinsip syariah dan melarang adanya bunga bank.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 11.

<sup>2</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 88.

Pembiayaan *murabahah*<sup>3</sup> diberikan kepada para nasabah untuk pembiayaan jangka pendek, agar memenuhi kebutuhannya atas suatu barang. Murabahah pada prinsipnya di dasarkan atas dua elemen pokok, yaitu harga beli dan biaya terkait, serta kesepakatan atas *mark up* atau *margin* keuntungannya. *Murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), adalah transaksi jual beli sebagaimana bank harus menyebut jumlah keuntungannya, dan bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual merupakan harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*). Pada murabahah penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh ataupun dicicil. Di samping berdasarkan prinsip jual beli, perbankan syariah dalam melakukan penyaluran dana kepada masyarakat dapat pula melalui prinsip bagi hasil, yang didasarkan pada akad atau fasilitas, salah satunya adalah Musyarakah. Dengan menggunakan prinsip bagi hasil ini, baik bank syariah maupun nasabah secara bersama-sama menanggung risiko usaha dan membagi hasil usaha berdasarkan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*) antara kedua belah pihak, bank syariah dan nasabahnya berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. Dalam melakukan transaksi investasi ini, nasabah

---

<sup>3</sup> Murabahah adalah jual beli barang dengan harga asal ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus memberitahukan harga pokok produk yang ia jual dan menentukan suatu tingkat sebagai tambahannya. Akad murabahah adalah perjanjian jual-beli antara bank dengan nasabah. Bank syariah membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah. Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 73.

perbankan syariah dapat difasilitasi melalui akad *musyarakah* sehingga melahirkan penyaluran dana melalui pembiayaan *musyarakah*.<sup>4</sup> Bank syariah bekerja dengan dana dari masyarakat yang disimpan pada bank syariah atas dasar kepercayaan, maka setiap bank harus selalu menjaga dirinya yang merupakan suatu konsekuensi guna mendukung terciptanya perbankan yang sehat. Hal penting yang perlu diperhatikan adalah berkenaan dengan agunan/jaminan<sup>5</sup>.

Pada praktek perbankan pada masa sekarang ini dikenal juga sistem jaminan<sup>6</sup> yang merupakan tambahan bagi fasilitas yang diberikan oleh bank. Jaminan yang biasa dipergunakan pada perbankan adalah Jaminan Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia yang mana kedua jaminan tersebut adalah jaminan kebendaan yang tujuannya agar kreditur (Bank) sebagai penyedia dana dapat memiliki kepastian atas pelunasan utang dari debitur (nasabah). Hal ini juga berlaku pada perbankan syariah di Indonesia yang mana Bank

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 98.

<sup>5</sup> Pasal 1 angka 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau unit usaha syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Ini berarti adanya kewajiban bagi bank dalam memberikan pembiayaan syariah, mempunyai keyakinan berdasarkan analisis mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur mengembalikan pembiayaan. Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah 'Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 64.

<sup>6</sup> Karakteristik utama dari jaminan syariah adalah bahwa dalam konsep jaminan syariah tidak dikenal adanya bunga jaminan yang merupakan biaya tambahan yang harus dibayar oleh pihak pemberi jaminan kepada pihak penerima jaminan. Dalam hukum Islam terkait jaminan kebendaan, dikenal istilah Ar-Rahn atau yang lebih sering disebut Rahn. Secara etimologi, kata Rahn berarti tetap, kekal dan jaminan. Menurut syara', rahn berarti menahan sesuatu dengan cara yang dibenarkan, yang memungkinkan untuk ditarik kembali. Secara Muamalah, rahn berarti menjadikan suatu benda bernilai menurut pandangan syara' sebagai tanggungan utang, dengan adanya benda yang menjadi tanggungan itu untuk seluruh atau sebagian utang yang diterima. Berbeda dengan hak tanggungan yang merupakan jaminan kebendaan yang objeknya khusus untuk benda tidak bergerak, rahn merupakan jaminan kebendaan yang berlaku pada seluruh harta, baik harta yang berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak.



Syariah mempergunakan juga sistem jaminan tersebut untuk kepastian atas pembayaran yang dilakukan oleh nasabah yang menggunakan fasilitas pembiayaannya. Salah satu fasilitas pembiayaan yang paling sering digunakan oleh masyarakat adalah *Akad Murabahah*<sup>7</sup>. Para fuqaha mengartikan murabahah sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan. Hal ini mengingat penjual percaya kepada pembeli yang diwujudkan dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan dijual berikut dengan keuntungannya kepada pembeli.<sup>8</sup>

Penerapan jaminan<sup>9</sup> dalam fasilitas atau pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Konvensional dan Bank Syariah, pada prinsipnya jaminan hak tanggungan yang diterapkan di Indonesia adalah jaminan yang dibebankan pada perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menyebabkan atau menimbulkan utang sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1)

---

<sup>7</sup> Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegasnya lagi tujuan akad adalah terciptanya keinginan dalam mencapai tujuan bersama antara kedua belah pihak. Melalui pembuatan akad. Tujuan dari akad dapat dikategorikan menjadi lima, yaitu: 1. Pemindahan milik dengan imbalan ataupun tanpa imbalan 2. Melakukan pekerjaan 3. Melakukan persekutuan 4. Melakukan pendelegasian 5. Melakukan penjaminan. Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2007), hlm. 68.

<sup>8</sup> H. Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 108.

<sup>9</sup> Al-Qur'an Surat Al-Baqarah: 283:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَفَمْنَ بَعْضُكُم بِأَمْرِ الْاِذَىٰ أَوْ تَمِنَ أَمَانَتُهُ ۖ وَلِيَتَّقِيَ اللَّهُ رَبَّهُ ۚ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ إِيْمًا قَلْبُهُ ۚ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara 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 dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.

Dari ayat tersebut tampak jelas bahwa rahn diperbolehkan oleh Allah sebagai jaminan utang, dengan berdasarkan asas kepercayaan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Undang-Undang Hak Tanggungan) yang menguraikan:

*“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.*

Berdasarkan penjelasan diatas dapat kita lihat bahwa Hak Tanggungan jelas merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan, yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian, Selanjutnya, ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan, dalam rumusan Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 Undang-undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian. Hal ini menunjukkan bahwa jaminan Hak Tanggungan harus didasarkan pada perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang. Sedangkan pada perbankan syariah khususnya prinsip pada *akad murabahah* bukan merupakan utang piutang melainkan perjanjian jual beli.

Pada dasarnya, tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan sebagai jaminan utang. Untuk dapat dijadikan sebagai jaminan utang, hak atas tanah harus memenuhi persyaratan, yaitu:<sup>10</sup>

a) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;

---

<sup>10</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2001), hlm. 184.

- b) Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijaminkan akan dijual;
- c) Termasuk hak yang didaftar menurut perundang-undangan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- d) Memerlukan penunjukan khusus dengan undang-undang.

Hak Tanggungan yang dibebankan pada akad murabahah sendiri terjadi karena dalam fasilitas maupun pembiayaan yang diberikan oleh Bank Konvensional dan Bank Syariah harus tetap memperhatikan resiko dari gagalnya pembayaran yang dilakukan oleh nasabahnya, karena itu akad murabahah yang diterapkan di Indonesia juga dibebankan Hak Tanggungan didalamnya sama seperti Perjanjian Kredit yang diberikan oleh Bank Konvensional. Prakteknya di Indonesia sendiri akad murabahah yang dibebankan Hak Tanggung masih banyak kendala seperti dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap pembiayaan syariah, karena ada perbedaan implementasi terhadap prinsip yang diatur dalam Bank Konvensional dan prinsip yang diatur dalam Bank Syariah.<sup>11</sup>

Salah satu kasus yang terjadi adalah cedera janji/ingkar janji yang dalam bahasa hukum biasa dikenal dengan wanprestasi. Terjadi pada salah satu sengketa ekonomi syariah yang diputus oleh Pengadilan Agama Cirebon dengan perkara Nomor: 0295/Pdt.G/2017/PA.CN. Gugatan diajukan oleh

---

<sup>11</sup> Tribun Bisnis, Otty: *Perlu Payung Hukum Agar Ada Kepastian Bila Muncul Masalah Jaminan Syariah*, <https://www.tribunnews.com/bisnis/2019/09/23/otty-perlu-payung-hukum-agar-ada-kepastian-bila-muncul-masalah-jaminan-syariah>. Diakses pada tanggal 29 Maret 2023.

penggugat kepada Ketua Pengadilan Agama Cirebon<sup>12</sup>, yang memuat tuntutan hak yang ada di dalamnya mengandung sengketa dan merupakan dasar Isan pemeriksaan perkara dan pembuktian kebenaran suatu hak tertentu dari pihak tertentu<sup>13</sup>.

Menurut Pri Pambudi Teguh, banyak kasus penjualan lelang oleh kantor lelang menjadi sengketa di pengadilan, bahkan terhadap proses lelang yang telah selesai dan pemenang lelang telah ditetapkan, karena terlelang tidak bersedia meninggalkan obyek lelang, tidak bersedia mengosongkan atau tidak bersedia menerima harga lelang dengan alasan terjual dibawah harga pasaran. Yang paling banyak menjadi sengketa di pengadilan yaitu adalah terkait dengan rendahnya nilai limit.<sup>14</sup>

Berdasarkan uraian kronologis di atas, Penulis tergugah ingin melakukan penelitian sebagai tugas akhir perkuliahan dengan judul skripsi berikut ini: **UPAYA HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS PERJANJIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH.**

---

<sup>12</sup> Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, tanggal 29 Agustus 2012, Peradilan Agama berwenang melakukan proses lelang pada jaminan Hak Tanggungan atas akad-akad syariah. Maka SEMA Nomor 4 Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016 memberikan petunjuk teknis bahwa: *"Hak Tanggungan dan jaminan utang lainnya dalam akad ekonomi syariah tetap dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi meskipun belum jatuh tempo pelunasan sesuai dengan yang diperjanjikan setelah diberi peringatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku"*.

<sup>13</sup> Zulkarnaen, Dewi Mayaningsih, *Hukum Acara Peradilan Agama di Indonesia (Lengkap dengan Sejarah dan Kontribusi Sistem Hukum terhadap Perkembangan Lembaga Peradilan Agama di Indonesia)*, (Bandung: Pustaka Setia, 2017), hlm. 173.

<sup>14</sup> Pri Pambudi Teguh, Disampaikan dalam Seminar Nasional "Implementasi Titel Eksekutorial Pada Sertifikat Hak Tanggungan dan Grosse Akta Kaitannya Sebagai Alas Pelaksanaan Eksekusi", Pengurus Wilayah Jawa Tengah Ikatan Notaris Indonesia Bersama Prodi Magister Kenotariatan UNS Angkatan XIII, Hotel Solo Paragon, Sabtu 22 Juni 2019.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan penjabaran latar belakang diatas maka dapat ditarik indentifikasi masalah yang akan dibahas dalam tulisan ini diantaranya:

1. Upaya Hukum
2. Jaminan Hak Tanggungan
3. Pembiayaan Murabahah

## 1.3 Pembatasan Masalah

Dari identifikasi masalah yang ditetapkan dalam penelitian ini, maka dirasa perlu dilakukan pembatasan masalah agar dalam pengkajian yang dilakukan lebih terfokus kepada masalah-masalah yang ingin dipecahkan. Penelitian ini menitikberatkan pada upaya hukum Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Perjanjian Pembiayaan Murabahah.

## 1.4 Rumusan Masalah

Merujuk pada uraian latar belakang di atas, penulis menemukan permasalahan yang akan disusun dalam rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah konsekuensi hukumnya terhadap jaminan hak tanggungan debitur yang diberikan kepada kreditur atas perjanjian pembiayaan *murabahah*?
2. Bagaimanakah upaya hukum debitur terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan kreditur atas perjanjian pembiayaan *murabahah*?

## 1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian skripsi ini sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis konsekuensi hukumnya terhadap jaminan hak tanggungan debitur yang diberikan kepada kreditur atas perjanjian pembiayaan *murabahah*.
2. Untuk menganalisis upaya hukum debitur terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan kreditur atas perjanjian pembiayaan *murabahah*.

### **1.6 Manfaat Penelitian**

Penelitian skripsi ini diharapkan dapat memberikan bermanfaat sebagai berikut:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini memiliki manfaat teoritis yaitu memberikan sumbangsih pemikiran dan memberikan referensi dalam khazanah dalam ilmu hukum dibidang hukum perdata khususnya terkait upaya hukum terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan atas perjanjian pembiayaan *murabahah*.

#### **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini juga dapat memberikan manfaat praktis, yaitu memberikan referensi hukum bagi pihak-pihak (kreditur dan debitur) dalam penyelesaian masalah hukum perdata terkait perjanjian pembiayaan *murabahah* dan jaminan hak tanggungan.

### **1.7 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari lima Bab, yang akan dirincikan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, berisi satu bab tersendiri yang terdiri dari enam sub-bab, yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan 10paya10a dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, bagian ini terdiri dari beberapa sub-bab yang menguraikan tentang penelitian terdahulu, kerangka berpikir, tinjauan umum tentang hukum perjanjian, tinjauan umum tentang pembiayaan *murabahah*, dan tinjauan umum tentang hak tanggungan.

Bab III Metode Penelitian, bagian ini terdiri dari jenis penelitian, pendekatan penelitian, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, dan analisis data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, bagian ini terdiri dari jawaban rumusan masalah, yaitu konsekuensi hukumnya terhadap jaminan hak tanggungan debitur yang diberikan kepada kreditur atas perjanjian pembiayaan *murabahah* dan upaya hukum debitur terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan kreditur atas perjanjian pembiayaan *murabahah*.

Bab V Penutup, bagian ini terdiri dari kesimpulan dan Saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Penelitian Terdahulu

No	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Skripsi Ngadenan dengan judul “Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur.” <sup>15</sup>	Persamaan skripsi ini dengan penelitian peneliti ialah sama-sama mengangkat tema mengenai upaya penyelesaian jaminan	Perbedaan dengan penelitian ini yakni penulis lebih menganalisis terkait Penyelesaian jaminan
2	Skripsi Annur Muttaqin, dengan judul “Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan”. <sup>16</sup>	Persamaan skripsi ini dengan penelitian peneliti ialah sama-sama mengangkat tema Penyelesaian jaminan murabahah	Dalam skripsi ini penelitian peneliti tidak sama, karena meneliti mengenai Penyelesaian jaminan.
3	Safira Maharani Putri Utami, Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe, Penerapan Eksekusi jaminan hak tanggungan. <sup>17</sup>	Persamaan Jurnal ini dengan penelitian peneliti yakni sama mengangkat tema Penyelesaian jaminan	Perbedaan dengan penelitian ini adalah mengkaji terkait Penyelesaian jaminan.

<sup>15</sup> Ngadenan, Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur” (2018).

<sup>16</sup> Annur Muttaqin, “Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan.” (2017).

<sup>17</sup> Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe Safira Maharani Putri Utami, “P Penerapan Eksekusi jaminan hak tanggungan,” *Jurnal USM Law Review* vol 6 No 1 (2023).

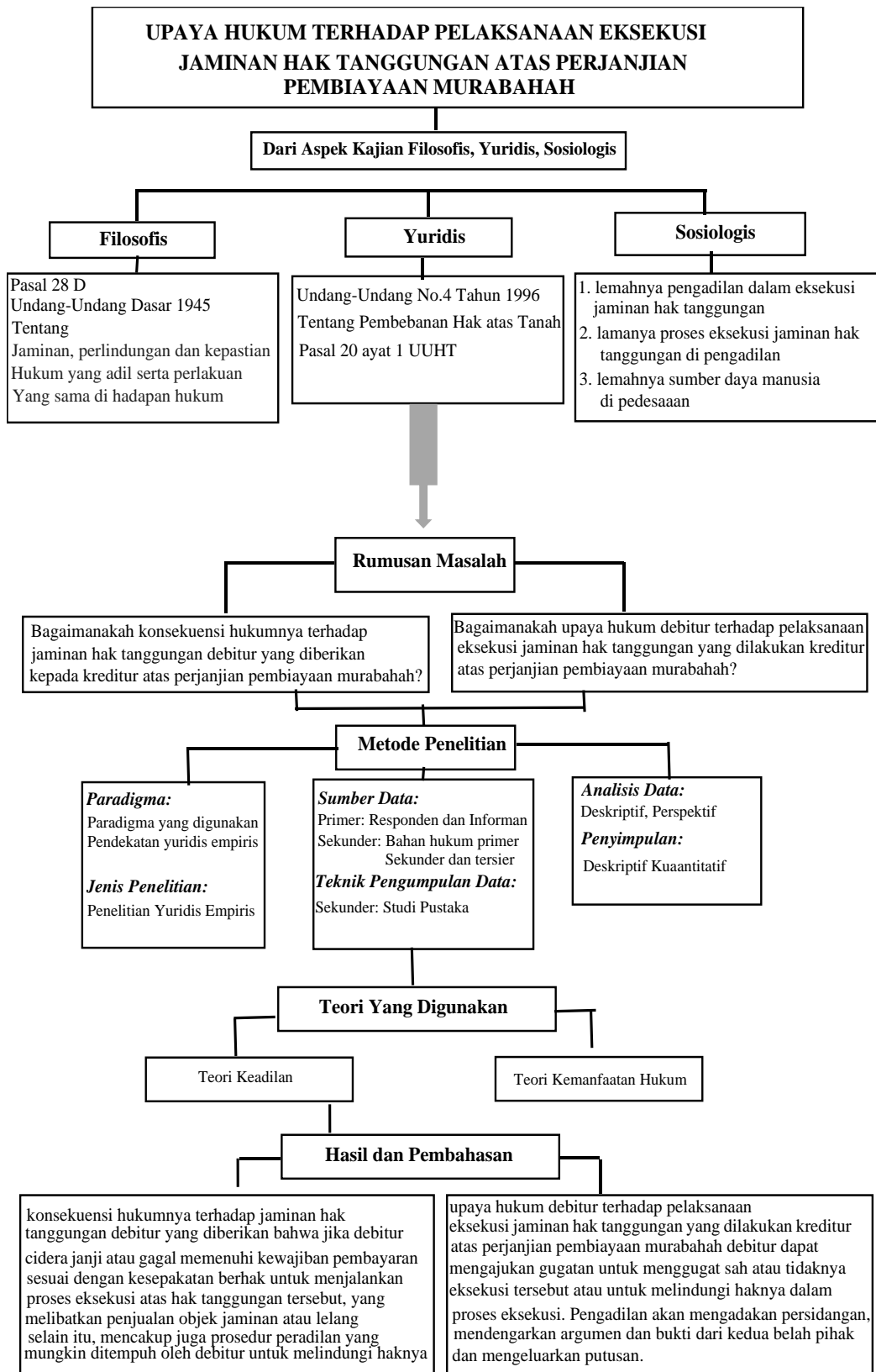


4	Skripsi Shofyan dengan judul “Penerapan Hukum Upaya Jaminan Hak Tanggungan Murabahah.” <sup>18</sup>	Persamaan penelitian ini dengan terdahulu ialah sama-sama membahas tentang Penyelesaian Jaminan	Pada penelitian saat ini cenderung membahas Penyelesaian Jaminan Hak Tanggungan
---	--	---	---

---

<sup>18</sup> Shofyan, “Penerapan Hukum Hukum Upaya Jaminan Hak Tanggungan Murabahah”.” (2022).

## 2.2 Kerangka Berpikir



## 2.3 Landasan Konseptual

### 2.3.1 Kajian Filosofis

Kajian filosofis tentang perlindungan hukum terhadap istri yang memiliki peran ganda Pasal 28D Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) menyatakan bahwa setiap orang berhak atas perlindungan hukum dan kepastian hukum yang sama di hadapan hukum. Pasal ini menekankan pentingnya hak setiap individu untuk mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum yang adil. Dalam konteks pembagian harta bersama, seperti dalam kasus perceraian atau pembagian harta warisan, Pasal 28D UUD 1945 menjamin bahwa setiap individu harus mendapatkan perlindungan hukum yang adil dan setara. Ini berarti bahwa dalam proses pembagian harta bersama, hukum harus memberikan perlindungan terhadap hak-hak setiap pihak yang terlibat, serta memastikan bahwa proses tersebut berlangsung secara adil dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Secara praktis, ini berarti bahwa aturan dan prosedur terkait pembagian harta bersama harus dilaksanakan secara transparan dan objektif, sehingga hak-hak semua pihak yang terlibat dilindungi dan kepastian hukum dapat ditegakkan.<sup>19</sup>

Menurut Pasal 1 ayat 25 Undang-Undang Perbankan No. 21 Tahun 2008, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

---

<sup>19</sup> Hilman Hadikusuma, "Hukum Perkawinan Indonesia" (Bandung: Mandar Maju, 2013), hlm 19.

- a. Transaksi bagi hasil yang berupa Mudharabah dan Musyarakah.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk IMBT.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang Murabahah, salam, dan istishna<sup>20</sup>.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *Qardh*.

Kajian filosofis ini menggarisbawahi pentingnya perlindungan hukum yang berbasis pada nilai-nilai keadilan, terutama dalam konteks peran ganda istri dan pembagian harta bersama pasca perceraian. Dengan mendasarkan pada Teori Keadilan Pancasila, diharapkan bahwa sistem hukum dapat mengakui dan melindungi hak-hak istri secara komprehensif, tidak hanya dari segi ekonomi tetapi juga dari segi penghargaan terhadap kontribusi mereka dalam membangun rumah tangga dan keluarga.

### 2.3.2 Kajian Yuridis

Dalam konteks kajian yuridis tentang upaya hukum Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan<sup>20</sup> yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

---

<sup>20</sup> Dalam Pasal 1 ayat (23) UU Perbankan, Agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Lihat Pasal 1 ayat (23) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>21</sup>

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996<sup>22</sup>, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan Hipotek, dan *Credietverband* dalam Staatblaad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatblaad 1930-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksesuaian ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek Hipotek dan *Credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.<sup>23</sup>

Ditentukan dalam Penjelasan atas Pasal 20 ayat (1) UUHT, bahwa pada prinsipnya setiap eksekusi objek Hak Tanggungan harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan, namun ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT

---

<sup>21</sup> Lihat Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>22</sup> Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam pasal 51 UUPA. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, pasal 33, dan pasal 39 diatur dalam undang-undang”. Tetapi dalam pasal 57 UUPA, disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara dan *Credietverband*. Perintah pasal 51 UUPA baru terwujud setelah menunggu selama 36 Tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-undang tersebut terdiri atas 11 bab, dan 31 Pasal.

<sup>23</sup> Salim HS, *op. cit.*, hlm. 98-99.

memberikan kemungkinan untuk menyimpang dari prinsip eksekusi objek Hak Tanggungan dilaksanakan melalui pelelangan umum. Pasal 20 ayat (2) UUHT menentukan, bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan demikian, eksekusi melalui penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan bila hal tersebut telah disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Ditentukan dalam Penjelasan atas Pasal 20 ayat (2) UUHT, bahwa kemungkinan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan tersebut dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi, sebab penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi.<sup>24</sup>

### **2.3.3 Kajian Sosiologis**

Kajian sosiologis tentang upaya hukum terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan atas perjanjian pembiayaan murabahah perlu mempertimbangkan berbagai aspek sosial dan dampaknya terhadap masyarakat. Pengaruh Terhadap Keluarga Debitur Eksekusi jaminan, terutama jika melibatkan rumah atau aset penting lainnya, dapat berdampak besar pada kehidupan keluarga debitur. Kehilangan aset dapat mengakibatkan stres, ketidakpastian, dan dampak psikologis bagi anggota keluarga yang terkena dampak. Stigma Sosial Debitur yang mengalami

---

<sup>24</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 49.

eksekusi jaminan seringkali menghadapi stigma sosial. Masyarakat mungkin memandang mereka sebagai pihak yang gagal secara finansial, yang dapat mempengaruhi hubungan sosial dan reputasi mereka dalam komunitas.

Pemahaman dan PengetahuanPersepsi masyarakat terhadap pembiayaan murabahah dan hak tanggungan dapat dipengaruhi oleh tingkat pengetahuan mereka tentang produk keuangan syariah dan sistem jaminan. Pengetahuan yang rendah dapat menyebabkan ketidakpahaman dan ketidakpuasan jika terjadi sengketa. Kepatuhan Terhadap Proses Hukum Bagaimana proses eksekusi dilakukan dan bagaimana kreditor memperlakukan debitur selama proses tersebut dapat mempengaruhi reaksi masyarakat. Proses yang transparan dan adil dapat mengurangi ketidakpuasan dan potensi konflik sosial.

Dalam kajian sosiologis ini, penting untuk mengevaluasi bagaimana praktik hukum dan proses eksekusi jaminan berinteraksi dengan dinamika sosial dan kehidupan sehari-hari masyarakat. Pendekatan yang memperhatikan dampak sosial dan mengupayakan penyelesaian yang adil dan transparan dapat membantu memitigasi dampak negatif dan meningkatkan keadilan dalam pelaksanaan hukum.

#### **2.3.4 Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian**

Perjanjian atau persetujuan dalam hukum perdata Indonesia merupakan terjemahan dari istilah "overeenkomst" dalam bahasa Bel. Pasal 1313 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Indonesia memuat definisi perjanjian atau persetujuan tersebut. Dalam konteks hukum perdata, Pasal 1313 KUH Perdata menggambarkan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Artinya, perjanjian atau persetujuan adalah tindakan di mana satu pihak atau lebih dengan sadar dan sukarela setuju untuk terikat oleh suatu kesepakatan dengan pihak lain atau lebih. Kesepakatan ini mencakup komitmen untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang memiliki akibat hukum.

Ini merupakan dasar dari hukum perjanjian di Indonesia dan prinsip kesepakatan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian adalah hal yang sangat penting dalam hukum perdata. Kesepakatan atau persetujuan ini membentuk dasar bagi perjanjian-perjanjian yang memiliki dampak hukum yang mengikat, seperti perjanjian jual beli, kontrak kerja, atau perjanjian bisnis lainnya.

Subekti menggambarkan perjanjian sebagai suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana pihak-pihak saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Pemahaman ini sejalan dengan konsep umum tentang perjanjian dalam hukum perdata, yang melibatkan kesepakatan sah antara pihak-pihak yang terlibat dan memiliki dampak hukum yang mengikat. Hal ini juga mencerminkan



pentingnya janji dan kepercayaan dalam perjanjian antara individu atau entitas hukum.<sup>25</sup>

Munir Fuady menjelaskan bahwa istilah "perjanjian" dalam konteks hukum perjanjian adalah padanan dari istilah "overeenkomst" dalam Bahasa Belanda atau "*agreement*" dalam bahasa Inggris. Oleh karena itu, istilah "hukum perjanjian" mengacu pada regulasi hukum yang berkaitan dengan perjanjian. Namun, ketika kita menggunakan istilah "hukum perikatan," itu mencakup semua bentuk perikatan yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata, termasuk ikatan hukum yang timbul baik dari perjanjian maupun undang-undang. Dengan kata lain, "hukum perjanjian" hanya merujuk pada regulasi yang berkaitan dengan ikatan hukum yang timbul dari perjanjian saja.<sup>26</sup>

Pengertian yang diberikan mengenai perjanjian menyoroti beberapa unsur penting yang membentuk konsep perjanjian. Perjanjian melibatkan adanya hubungan hukum atau *rechtbetrekking* antara pihak-pihak yang terlibat. Artinya, perjanjian menciptakan suatu kaitan atau hubungan hukum antara . Hubungan ini dapat bersifat hak dan kewajiban, yang berarti bahwa perjanjian menentukan hak atau keuntungan yang diberikan pada satu pihak dan kewajiban atau kewajiban yang dikenakan pada pihak lain.

---

<sup>25</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1979), hlm. 1.

<sup>26</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 2.

Unsur penting dalam perjanjian adalah objek atau prestasi yang diperjanjikan. Dalam konteks pengertian ini, istilah "Hukum Kekayaan" mengacu pada segala hal yang dapat memiliki nilai ekonomis, seperti uang, barang, jasa, atau hak-hak tertentu. Perjanjian melibatkan setidaknya dua orang atau lebih yang dikenal sebagai pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Setiap pihak memiliki peran dan posisi tertentu dalam perjanjian.

Perjanjian memberikan hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain. Ini berarti bahwa dalam perjanjian terdapat pihak yang akan menerima manfaat atau hak tertentu sebagai hasil dari perjanjian (pihak yang memberi), dan pihak yang memiliki tanggung jawab atau kewajiban tertentu (pihak yang menerima). Perjanjian menyangkut suatu prestasi atau tindakan tertentu yang diharapkan dilakukan oleh salah satu pihak dalam rangka memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Prestasi ini bisa berupa pengiriman barang, pembayaran uang, pemberian jasa, atau tindakan lain yang telah disepakati dalam perjanjian.

Jadi, inti dari pengertian perjanjian adalah adanya kesepakatan yang menciptakan hubungan hukum antara dua orang atau lebih, yang melibatkan hak dan kewajiban terkait dengan suatu prestasi atau objek hukum kekayaan. Dalam hukum perdata, perjanjian adalah instrumen penting yang digunakan untuk mengatur hubungan hukum dan ekonomi antara individu, perusahaan, atau entitas hukum lainnya. Dalam konteks yang disebutkan, perjanjian atau verbinteniss adalah hubungan hukum

atau *rechtbetrekking* yang diatur dan disahkan oleh hukum dalam hal cara perhubungannya. Oleh karena itu, perjanjian yang melibatkan hubungan hukum antara individu-individu adalah aspek-aspek yang berada dalam ranah hukum dan tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Sebabnya, hubungan hukum dalam perjanjian bukanlah hubungan yang timbul secara otomatis seperti yang terjadi dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, hubungan hukum antara anak dan kekayaan orang tua terjadi secara otomatis sesuai dengan ketentuan hukum waris. Namun, dalam konteks perjanjian, hubungan hukum hanya akan terbentuk jika ada setidaknya satu pihak yang memiliki kewajiban. Jika tidak ada pihak yang memiliki kewajiban, maka tidak akan ada perjanjian yang sah dan mengikat. Hubungan hukum adalah hubungan yang menciptakan akibat hukum, yang melibatkan hak (*right*) dan kewajiban (*obligation*). Hubungan hukum yang berasal dari perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum yang terjadi karena persetujuan atau kesepakatan antara para pihak yang terlibat. Dalam perjanjian, setiap pihak memiliki kewajiban atau tanggung jawab tertentu sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati. Sebagai contoh, dalam perjanjian jual beli, penjual memiliki kewajiban untuk menyediakan barang, sedangkan pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga. Inilah yang menciptakan hubungan hukum yang mengikat di bawah hukum perdata.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 7.

### 2.3.5 Asas-Asas Hukum Perjanjian

Setiap peraturan hukum memiliki sistem internalnya sendiri yang menjadi dasar dalam hukum tersebut. Hal yang sama berlaku dalam konteks hukum perjanjian, di mana terdapat prinsip-prinsip dasar sebagai berikut:

a) Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme, juga dikenal sebagai asas sepakat, adalah prinsip dalam hukum perjanjian yang menyatakan bahwa suatu perjanjian atau perikatan dianggap sah dan mengikat sejak pihak-pihak yang terlibat mencapai kata sepakat atau kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian dianggap sah begitu ada kesepahaman mengenai hal-hal pokoknya, dan tidak diperlukan formalitas khusus. Asas ini berarti bahwa perjanjian dapat dibuat dengan cara yang bebas, tidak terikat pada bentuk tertentu, dan tidak memerlukan prosedur formal tertentu; yang terpenting adalah adanya kesepakatan atau persetujuan yang sah di antara para pihak. Dalam konteks asas Konsensualisme, perjanjian dapat terbentuk melalui pertemuan kehendak atau consensus dari pihak-pihak yang terlibat. Ini berarti bahwa perjanjian bisa sah meskipun hanya berdasarkan kesepakatan lisan atau tulisan, asalkan kesepakatan tersebut mencakup hal-hal yang esensial. Asas ini memungkinkan fleksibilitas dalam

pembuatan perjanjian dan memng bahwa kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat adalah yang terpenting.<sup>28</sup>

Dalam Pasal 1320 KUHPerdato, terdapat ketentuan yang menyebutkan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, tanpa mensyaratkan adanya formalitas tertentu. Ini berarti bahwa perjanjian dianggap sah sejak detik tercapainya kesepakatan atau konsensus antara para pihak mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian. Dalam butir (1) Pasal 1320 KUHPerdato, dijelaskan bahwa pada dasarnya perjanjian dianggap terbentuk atau lahir sejak tercapainya kata sepakat atau kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian menjadi sah dan memiliki akibat hukum sejak saat terjadi kesepakatan antara pihak-pihak mengenai inti perjanjian. Ini menggambarkan pentingnya kesepakatan atau konsensus dalam pembentukan perjanjian menurut hukum perdata Indonesia, dan formalitas tertentu tidak selalu diperlukan. Asas Konsensualisme ini memberikan fleksibilitas dalam cara perjanjian dibuat, sehingga perjanjian dapat terjadi secara sederhana, seperti kesepakatan lisan atau tulisan, asalkan terdapat persetujuan yang sah dan jelas mengenai substansi perjanjian.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung, Alumni, 1982), hlm. 85.

<sup>29</sup> Subekti. R, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hlm. 15.

b) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah prinsip dalam hukum perjanjian yang menekankan bahwa para pihak memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian berdasarkan kehendak sendiri. Artinya, setiap orang memiliki hak untuk mengikat dirinya sendiri dengan siapa pun yang inginkan dan untuk menentukan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan bebas. Dengan demikian, asas kebebasan berkontrak memberikan individu kebebasan untuk membuat perjanjian sesuai dengan keinginan, selama perjanjian tersebut tidak melanggar hukum atau ketentuan etika yang berlaku. Prinsip ini memungkinkan terciptanya berbagai jenis perjanjian yang mencerminkan kebutuhan, preferensi, dan kepentingan berbagai pihak dalam masyarakat.<sup>30</sup>

Asas kebebasan berkontrak, yang dalam hukum perdata Indonesia dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, mengatur bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Asas ini memberikan kebebasan kepada pihak-pihak untuk membuat dan mengatur isi perjanjian sesuai dengan keinginan. Tidak ada persyaratan formalitas yang kaku, sehingga perjanjian

---

<sup>30</sup> Satrio, J, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 36.

dapat dibuat secara sederhana, baik secara lisan maupun tertulis, asalkan memenuhi syarat-syarat sah perjanjian.

Perjanjian tidak boleh melanggar prinsip ketertiban umum dan kesusilaan. Ini berarti bahwa perjanjian yang merugikan masyarakat secara luas atau bertentangan dengan norma-norma moral dan etika tidak akan diakui oleh hukum. Perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sah perjanjian, seperti adanya kesepakatan antara pihak-pihak, objek yang dapat diberikan, sebab yang sah, dan lain sebagainya. Perjanjian tidak boleh melanggar ketentuan hukum yang ada. Misalnya, beberapa perjanjian yang melibatkan pelanggaran hukum pidana atau mengenai obyek tertentu yang dilarang oleh undang-undang dapat dianggap tidak sah. Perjanjian juga harus sesuai dengan kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat. Pihak-pihak harus menjalankan perjanjian dengan itikad baik, yang berarti harus melaksanakan kewajiban-kewajiban dengan sungguh-sungguh dan tidak dengan maksud menipu atau merugikan pihak lain.<sup>31</sup>

Dengan demikian, asas kebebasan berkontrak memberikan fleksibilitas kepada individu atau entitas hukum untuk membuat perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan, selama tidak melanggar ketentuan-ketentuan hukum dan prinsip-prinsip moral yang berlaku.

---

<sup>31</sup> Fuady. M, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: PT. Citra Aditya, 2007), hlm. 30.

c) Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Serv*)

Prinsip ini terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa "semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya." Dalam konteks asas "*facta sunt serv*," perjanjian yang sah harus dijalankan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum di dalamnya. Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian memiliki kewajiban untuk mematuhi perjanjian tersebut, dan pelanggaran terhadap perjanjian dianggap sebagai pelanggaran hukum.

Prinsip ini menekankan pentingnya integritas dan kepercayaan dalam pembentukan dan pelaksanaan perjanjian. Para pihak yang membuat perjanjian harus berkomitmen untuk mematuhi isi perjanjian tersebut dan menjalankannya dengan itikad baik. Jika ada pelanggaran atau pengingkaran terhadap perjanjian, pihak yang merasa dirugikan dapat mencari perlindungan hukum dan hak-hak yang telah dijanjikan dalam perjanjian.

Dengan demikian, asas "*facta sunt serv*" menunjukkan bahwa hukum mendukung pelaksanaan perjanjian yang sah dan menuntut agar pihak-pihak yang terlibat menjalankan kewajiban sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati. Ketika suatu perjanjian memenuhi syarat-syarat sah yang diperlukan, maka perjanjian tersebut dianggap mengikat bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Dalam konteks hukum perjanjian, mengikat



sebagai "Undang-undang" berarti bahwa perjanjian memiliki kekuatan hukum yang setara dengan undang-undang yang berlaku.

Para pihak yang terlibat dalam perjanjian memiliki kewajiban hukum untuk mematuhi ketentuan-ketentuan perjanjian tersebut. harus menjalankan kewajiban-kewajiban yang telah sepakati dan menghormati hak-hak yang tercantum dalam perjanjian. Jika ada pelanggaran terhadap perjanjian, pihak yang merasa dirugikan dapat mencari perlindungan hukum dan mengajukan tuntutan hukum terhadap pelanggar perjanjian. Ini berarti bahwa pelanggaran perjanjian dianggap sebagai pelanggaran hukum yang bisa memiliki konsekuensi hukum, seperti ganti rugi atau tindakan hukum lainnya. Dalam hukum perjanjian, semua pihak dianggap memiliki kedudukan yang setara. Ini berarti bahwa semua pihak dalam perjanjian memiliki hak dan kewajiban yang sama, dan perjanjian tersebut harus dijalankan sesuai dengan prinsip kesetaraan.

Dengan demikian, mengikat sebagai "Undang-undang" menggarisbawahi pentingnya kepatuhan terhadap perjanjian dalam hukum perdata, dan pelanggaran terhadap perjanjian dianggap sebagai pelanggaran hukum yang harus diatasi melalui proses hukum yang sesuai.

d) Asas kepribadian

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1315 KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Indonesia. Asas ini menyatakan

bahwa pada umumnya, seseorang hanya dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji untuk dirinya sendiri dalam suatu perjanjian. Artinya, ketika seseorang membuat perjanjian, dia hanya dapat mengikatkan dirinya sendiri atau bertindak atas nama pribadinya sendiri, kecuali ada pengecualian tertentu yang diatur oleh hukum. Dalam banyak situasi, seseorang tidak memiliki wewenang hukum untuk membuat perjanjian atas nama orang lain atau entitas lain tanpa wewenang dari pihak tersebut.<sup>32</sup>

Namun, dalam beberapa kasus, hukum mengizinkan pihak-pihak untuk bertindak sebagai wakil atau kuasa dari pihak lain, dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan. Ini dapat terjadi dalam konteks perwakilan hukum, kuasa, atau perjanjian lain yang melibatkan pihak ketiga. Dengan demikian, asas kepribadian menekankan prinsip dasar bahwa seseorang hanya dapat membuat perjanjian untuk dirinya sendiri, kecuali jika ada ketentuan hukum yang memungkinkan atau mengatur perwakilan atau kuasa dari pihak lain.

e) Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata mengamanatkan bahwa "Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Asas

---

<sup>32</sup> Zeani Asyhadie, *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 28-30.

ini menunjukkan pentingnya pelaksanaan perjanjian dengan cara yang adil, patut, dan sesuai dengan norma-norma moral dan etika.

Itikad baik adalah konsep yang bersifat abstrak dan dapat bervariasi tergantung pada konteksnya. Ini menggambarkan bahwa pelaksanaan perjanjian harus memperhatikan keadilan, kepatutan, dan integritas. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus menjalankan kewajiban-kewajiban dengan niat yang jujur dan tidak mencoba untuk menghindari tanggung jawab .

Penafsiran yang diberikan oleh J. Satrio bahwa konsep itikad baik sulit untuk dirumuskan secara konkret sesuai dengan sifatnya yang abstrak adalah relevan. Konsep ini bergantung pada konteks spesifik dari setiap perjanjian dan dapat bervariasi tergantung pada faktor-faktor seperti norma-norma etika dan keadilan yang berlaku pada saat pelaksanaan perjanjian.<sup>33</sup>

Dalam prakteknya, pengadilan dan lembaga hukum lainnya dapat mempertimbangkan prinsip itikad baik ini dalam menilai apakah pelaksanaan suatu perjanjian telah memenuhi str moral dan hukum yang berlaku. Jika terjadi pelanggaran itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, pihak yang merasa dirugikan dapat mengambil tindakan hukum untuk melindungi hak-hak.

Penjelasan mengenai asas itikad baik dengan dua pengertian, yaitu itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, sangat relevan

---

<sup>33</sup> J. Satrio, *op., cit*, hlm. 36.

dalam konteks hukum perdata. Ini memperjelas bahwa asas itikad baik memiliki dimensi yang lebih luas dan mencakup aspek moral serta sosial. Berikut adalah penjelasan lebih lanjut mengenai kedua pengertian tersebut:

a. Itikad Baik Subyektif

Itikad baik dalam pengertian subyektif mengacu pada sikap dan niat individu atau pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum, termasuk pelaksanaan perjanjian. Ini berkaitan dengan kejujuran, keterbukaan, dan niat yang jujur dari pihak yang menjalankan perjanjian. Dalam hal ini, individu atau pihak tersebut harus bertindak dengan itikad baik, tanpa maksud menipu atau menghindari tanggung jawab .

b. Itikad Baik Obyektif

Itikad baik dalam pengertian obyektif berarti bahwa pelaksanaan perjanjian harus memperhatikan norma-norma kepatutan, kesusilaan, dan keadilan yang berlaku dalam masyarakat. Ini mencerminkan bahwa pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan apa yang dianggap benar dan patut dalam pngan sosial dan etika. Dalam konteks ini, asas itikad baik mengharuskan pihak-pihak untuk menjalankan perjanjian dengan memperhatikan nilai-nilai sosial dan moral yang berlaku.

Kombinasi antara itikad baik subyektif (sikap kejujuran individu) dan itikad baik obyektif (pelaksanaan yang sesuai dengan

norma dan kepatutan) menciptakan kerangka kerja yang kuat untuk memastikan bahwa perjanjian tidak hanya dilakukan dengan benar dari segi niat individu tetapi juga sesuai dengan norma sosial dan etika yang berlaku. Hal ini membantu menjaga integritas perjanjian dan mendorong tindakan yang adil dan jujur dalam hukum perdata.

### **2.3.6 Syarat Sah Perjanjian**

Persyaratan suatu perjanjian adalah hal mendasar yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut dianggap sah dalam hukum perdata. Dalam KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Indonesia, terdapat 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320:

a) Kesepakatan para pihak (*consensus*)

Perjanjian harus didasarkan pada kesepakatan antara para pihak yang terlibat. Ini berarti bahwa semua pihak yang terlibat dalam perjanjian harus setuju dengan isi perjanjian tersebut. Kesepakatan ini dapat berupa persetujuan tertulis atau lisan.

b) Objek yang dapat diberikan (benda)

Objek perjanjian harus sesuatu yang dapat diberikan, baik berupa barang (benda) maupun jasa. Dalam hukum perdata, objek perjanjian bisa berupa hak atau kewajiban tertentu, asalkan hal tersebut dapat diberikan atau dijalankan. Syarat "perihal tertentu" dalam konteks hukum perjanjian adalah benar. Syarat ini mengacu pada kejelasan dan legalitas objek perjanjian. Objek perjanjian

haruslah hal yang jelas, tertentu, dan sesuai dengan hukum. Hal ini penting untuk memastikan bahwa perjanjian memiliki keabsahan hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.<sup>34</sup>

Pasal 1332 KUHPerdara yang disebutkan mengatur bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Ini berarti objek perjanjian harus berupa barang atau benda yang dapat diperdagangkan menurut hukum. Dalam konteks ini, "barang-barang yang dapat diperdagangkan" mencakup barang-barang fisik, jasa, hak, atau kewajiban yang memiliki nilai ekonomi yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum. Selain itu, Pasal 1333 KUHPerdara juga mengatur beberapa hal yang tidak dapat menjadi pokok perjanjian, seperti hal-hal yang dilarang oleh hukum atau bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Ini adalah bagian dari upaya untuk memastikan bahwa perjanjian tidak mengatur hal-hal yang melanggar prinsip-prinsip hukum dan moral yang berlaku dalam masyarakat.

Dengan demikian, syarat "perihal tertentu" dalam perjanjian adalah prinsip penting untuk memastikan bahwa objek perjanjian memiliki kejelasan dan kesahihan hukum yang diperlukan untuk membuat perjanjian sah dan berlaku.

---

<sup>34</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 155.

c) Kecakapan untuk membuat perjanjian (kecakapan hukum)

Para pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kecakapan hukum untuk melakukannya. Ini berarti bahwa harus memiliki kapasitas hukum, yaitu tidak boleh dianggap sebagai orang yang tidak cakap hukum, seperti anak-anak di bawah umur atau orang yang tidak berdaya hukum.

Saat semua syarat ini terpenuhi, perjanjian dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, perjanjian tersebut mungkin tidak sah atau dapat dinyatakan batal, tergantung pada hukum yang berlaku. Oleh karena itu, penting bagi para pihak yang ingin membuat perjanjian untuk memastikan bahwa semua persyaratan ini terpenuhi agar perjanjian memiliki keabsahan hukum.

d) Sebab yang sah (*causa*)

Perjanjian harus memiliki sebab yang sah, yang menjelaskan alasan mengapa perjanjian tersebut dibuat. Sebab ini harus sah dari sudut png hukum, tidak melanggar hukum, etika, atau ketertiban umum.

Sebab yang halal mengacu pada alasan atau tujuan yang sah, legal, dan tidak melanggar hukum. Dalam konteks hukum perdata, sebab yang halal berarti bahwa alasan atau tujuan perjanjian harus sesuai dengan hukum dan tidak bertentangan dengan norma-norma etika dan moral yang berlaku.

Wirjono Prodjodikoro dengan benar mengatakan bahwa tidak mungkin ada suatu persetujuan atau perjanjian yang tidak memiliki sebab atau causa. Causa adalah alasan mengapa perjanjian tersebut dibuat, dan ini mencakup hak dan kewajiban yang menjadi isi perjanjian. Oleh karena itu, setiap perjanjian memiliki isi atau sebab yang mengarah pada pembentukannya. Prinsip sebab yang halal adalah salah satu upaya dalam hukum perdata untuk memastikan bahwa perjanjian yang dibuat adalah perjanjian yang sah dan mematuhi prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Dengan demikian, perjanjian yang memiliki sebab yang halal dianggap sah dan memiliki dasar hukum yang kuat.<sup>35</sup>

### **2.3.7 Wanprestasi dalam Perjanjian**

Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian, yang biasa disebut debitur, tidak memenuhi atau melalaikan kewajiban-kewajiban yang telah diatur dalam perjanjian. Kewajiban-kewajiban ini dapat berupa pembayaran uang, pengiriman barang, atau pelaksanaan tindakan lain yang telah disepakati dalam perjanjian. Wanprestasi dapat terjadi baik secara disengaja (dilakukan dengan sengaja) maupun tidak disengaja (karena alasan tertentu seperti ketidakmampuan). Itu berarti bahwa pelanggaran terhadap perjanjian dapat disebabkan oleh tindakan yang disengaja, seperti penolakan atau pengingkaran, atau karena

---

<sup>35</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Op.cit.*, hlm. 37.



kendala yang di luar kendali pihak yang melanggar, seperti keuangan yang buruk atau kejadian tak terduga lainnya.<sup>36</sup>

Pada umumnya, tindakan wanprestasi memiliki konsekuensi hukum yang dapat mencakup kewajiban untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan, pemutusan perjanjian, atau tindakan hukum lainnya sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian dan hukum yang berlaku.<sup>37</sup>

Wanprestasi sebenarnya diatur dalam Pasal 1244 KUHPerdato (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Indonesia. Pasal 1244 KUHPerdato menyatakan:

*"Ketika si pemberi janji mengingkari janjinya, maka si penerima janji boleh menuntut pemenuhan janji itu atau penggantian kerugian yang timbul dari wanprestasi itu, tetapi si penerima hanya boleh menuntut pemenuhan janji itu, jika menurut sifatnya pemenuhan janji itu mungkin, dan tanpa merugikan hak orang ketiga, dan tanpa merugikan kewajiban-kewajiban yang ada atas si pemberi janji."*

Pasal ini mengatur tentang tindakan yang dapat diambil oleh penerima janji ketika pemberi janji melakukan wanprestasi, yaitu ketika pemberi janji tidak memenuhi janjinya. Penerima janji memiliki dua opsi:<sup>38</sup>

- a. Menuntut pemenuhan janji: Jika pemenuhan janji yang diingkari oleh pemberi janji masih memungkinkan, penerima janji dapat menuntut

---

<sup>36</sup> Salim HS, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), hlm. 180.

<sup>37</sup> Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 74.

<sup>38</sup> Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 12.

agar pemberi janji memenuhi janji tersebut sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian.

- b. Menuntut penggantian kerugian: Jika pemenuhan janji tidak mungkin dilakukan, atau akan merugikan hak pihak ketiga atau kewajiban yang ada atas pemberi janji, maka penerima janji dapat menuntut penggantian kerugian yang timbul akibat wanprestasi tersebut.

Pasal 1244 KUHPerdara memberikan kerangka hukum untuk menangani kasus wanprestasi dalam perjanjian, dan langkah yang akan diambil akan bergantung pada situasi dan kondisi yang ada dalam kasus tersebut. Tujuan utama adalah memastikan bahwa hak-hak penerima janji dilindungi dan bahwa ada mekanisme untuk mengatasi pelanggaran perjanjian.

Wanprestasi dalam konteks perjanjian memang mengacu pada perbuatan ingkar janji atau pelanggaran kewajiban yang telah diatur dalam perjanjian. Ini dapat mencakup berbagai tindakan atau kelalaian, seperti:

- a. Tidak memenuhi isi perjanjian

Salah satu pihak tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah diatur dalam perjanjian. Misalnya, tidak membayar uang sebagaimana yang telah disepakati dalam kontrak.

- b. Pelaksanaan terlambat

Salah satu pihak menjalankan kewajiban, tetapi melakukannya dengan keterlambatan atau di luar batas waktu yang telah ditentukan

dalam perjanjian. Ini dapat merugikan pihak lain yang menglkan pemenuhan tepat waktu.

c. Melakukan apa yang tidak seharusnya dilakukan

Salah satu pihak melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan perjanjian atau yang tidak diizinkan oleh perjanjian. Ini dapat mencakup tindakan yang merugikan pihak lain atau bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan.

Wanprestasi adalah pelanggaran serius terhadap integritas perjanjian, dan konsekuensinya dapat mencakup tuntutan ganti rugi, pemutusan perjanjian, atau tindakan hukum lainnya sesuai dengan hukum yang berlaku dan ketentuan dalam perjanjian. Oleh karena itu, penting bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk memahami kewajiban dan menjalankannya sesuai dengan perjanjian yang telah buat.

Pendapat M. Yahya Harahap mengenai wanprestasi adalah sesuai dengan konsep umum dalam hukum perjanjian. Wanprestasi memang mencakup pelaksanaan kewajiban yang tidak sesuai dengan ketentuan waktu atau tidak dilakukan dengan tepat dan layak, serta berbagai bentuk pelanggaran kewajiban dalam perjanjian.

Poin-poin yang dicatat oleh M. Yahya Harahap, yaitu pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak seselayaknya, dapat menjadi contoh konkret dari wanprestasi. Ini menunjukkan bahwa wanprestasi bukan hanya tentang ketidakpenuhan

total terhadap perjanjian, tetapi juga mencakup pelaksanaan kewajiban yang tidak mematuhi semua aspek yang diatur dalam perjanjian, termasuk waktu dan cara pelaksanaannya.

Dalam prakteknya, pengadilan dan hukum perdata akan mempertimbangkan berbagai faktor dalam menilai apakah terjadi wanprestasi, dan jika ya, apa konsekuensi hukum yang sesuai. Oleh karena itu, penting bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk memahami sepenuhnya kewajiban mereka dan melaksanakannya dengan tepat waktu dan dengan cara yang sesuai dengan persyaratan perjanjian.

### **2.3.8 Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Murabahah**

Kata "murabahah" dalam bahasa Arab mengandung makna kelebihan atau tambahan, terutama dalam konteks transaksi keuangan syariah. Dalam pembiayaan Murabahah, margin keuntungan yang ditetapkan di atas harga pokok barang mencerminkan tambahan atau kelebihan yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan kepada pihak yang memerlukan pembiayaan. Hal ini sejalan dengan prinsip-prinsip keuangan Islam yang melarang praktik bunga (riba) dan mempromosikan konsep keadilan dalam transaksi keuangan.<sup>39</sup>

Dengan penjelasan tersebut, dapat lebih dipahami bahwa konsep dasar dalam murabahah adalah transaksi jual beli yang dilakukan dengan modal yang diketahui bersama tambahan keuntungan yang jelas. Ini

---

<sup>39</sup> Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, terj. Abu Umar Basyir (Jakarta: Darul Haq, 2004), hlm. 198.

menggambarkan esensi dari transaksi ini dalam ekonomi syariah, di mana baik penjual maupun pembeli mendapatkan manfaat atau keuntungan yang wajar dari transaksi tersebut.

Dalam konteks keuangan Islam, transaksi murabahah digunakan untuk menyediakan pembiayaan dengan cara yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, yang melarang riba (bunga) dan mengedepankan keadilan dalam transaksi keuangan. Pemahaman ini sangat relevan untuk memahami bagaimana transaksi Murabahah beroperasi dalam praktik ekonomi berlskan syariah.

أُولَئِكَ الَّذِينَ اشْتَرَوُا الضَّلَالَةَ بِالْهُدَىٰ ۖ فَمَا رَبَحَتِ تِجَارَتُهُمْ وَمَا كَانُوا مُهْتَدِينَ

*“Mereka itulah orang-orang yang membeli kesesatan dengan petunjuk. Maka, tidaklah beruntung perniagaannya dan mereka bukanlah orang-orang yang mendapatkan petunjuk”.*

Dalam konteks mu'amalah atau transaksi ekonomi, istilah "murabahah" memang mengacu pada transaksi jual beli yang melibatkan penambahan harga awal. Transaksi ini mencerminkan prinsip-prinsip keuangan syariah, di mana harga yang ditetapkan dalam transaksi murabahah mencakup margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Dengan kata lain, penjual membeli barang atau aset, kemudian menjualnya kepada pembeli dengan harga yang mencakup margin keuntungan. Konsep ini penting dalam perbankan dan keuangan Islam, karena memungkinkan individu dan perusahaan untuk mendapatkan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah

yang melarang riba. Dalam konteks pembiayaan perumahan, kendaraan, atau pembiayaan lainnya, murabahah digunakan sebagai alternatif yang memadai untuk transaksi konvensional yang melibatkan bunga atau riba. Dengan demikian, dalam pemahaman umum, "murabahah" merujuk kepada transaksi jual beli dengan penambahan harga, yang merupakan bagian integral dari sistem keuangan Islam yang berlandaskan syariah.<sup>40</sup>

Dalam konteks terminologi yang disebutkan, "murabahah" mengacu pada pembelian barang dengan pembayaran yang ditangguhkan, di mana pembeli atau nasabah memperoleh barang yang dibutuhkan dan menangguhkan pembayaran hingga waktu yang telah disepakati. Ini adalah salah satu bentuk pembiayaan dalam perbankan syariah yang populer. Pembiayaan Murabahah seperti yang deskripsikan adalah cara bagi nasabah untuk memenuhi kebutuhan produksi atau memperoleh barang inventaris dengan mengambil pinjaman dari bank syariah. Dalam transaksi ini, bank membeli barang yang diminta oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang mencakup margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Nasabah dapat membayar harga tersebut dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Ini adalah salah satu cara di mana bank syariah dapat memberikan pembiayaan kepada pelanggan mereka tanpa melibatkan

---

<sup>40</sup> Sebagai kelebihan dari modal awal, keuntungan dalam jual beli murabahah memiliki kesamaan dengan kelebihan pada riba. Akan tetapi antara keduanya berbeda jauh dalam status hukum; keuntungan pada murabahah (sama seperti keuntungan pada jual beli lainnya) dibolehkan secara hukum, sedang kelebihan pada riba diharamkan. Qasim bin 'Abdillah bin Amir 'Ali al-Qawnuniy, *Anis al-Fuqaha*, Jeddah: Dar al-Wafa', 1406 H, hlm. 214.

unsur bunga atau riba. Sebaliknya, bank memperoleh keuntungan dari perbedaan antara harga pokok barang dan harga jual kepada nasabah. Pembiayaan Murabahah adalah salah satu instrumen keuangan yang penting dalam sistem keuangan Islam dan memungkinkan individu dan perusahaan untuk mendapatkan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.<sup>41</sup>

Dalam transaksi Murabahah, penjual (biasanya bank atau lembaga keuangan Islam) harus transparan dalam menginformasikan harga produk yang dibeli dan menentukan margin keuntungan yang akan ditambahkan ke harga asal barang. Ini adalah prinsip-prinsip penting dalam pembiayaan Murabahah yang mencerminkan prinsip transparansi dan integritas dalam transaksi ekonomi Islam. Pemahaman yang benar tentang konsep ini penting dalam menjalankan transaksi keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dengan demikian, penjual dan pembeli memiliki pemahaman yang jelas tentang harga asli barang dan margin keuntungan yang ditentukan, sehingga transaksi tersebut dapat berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip keuangan Islam yang adil dan transparan.<sup>42</sup>

Menurut para fuqaha, Murabahah dapat didefinisikan sebagai bentuk jual beli yang melibatkan harga pokok barang ditambah keuntungan yang jelas. Mereka juga menggambarkan Murabahah

---

<sup>41</sup> Karanaen A. Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: P.T. Dana Bhakti Prima Yasa, 1999), hlm. 25.

<sup>42</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Islam: Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 101.

sebagai transaksi jual beli yang didasarkan pada kepercayaan. Sementara itu, Dewan Syariah Nasional mendefinisikan Murabahah sebagai penjualan barang dengan penegasan harga beli kepada pembeli, yang kemudian membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba. Bank Indonesia menjelaskan Murabahah sebagai akad jual beli antara bank dan nasabah, di mana bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah dan menjualkannya kepada nasabah dengan harga pokok ditambah keuntungan yang telah disepakati sebelumnya.<sup>43</sup>

Dalam praktik, Murabahah merujuk kepada istilah bai al-murabahah liamir bisy-syira, yang mengacu pada permintaan atau pesanan seseorang atau pembeli kepada orang lain untuk membelikan barang dengan spesifikasi tertentu. Muhammad menjelaskan bahwa Murabahah adalah transaksi jual beli barang dengan harga asli ditambah keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Dalam bai'al-murabahah, penjual harus menginformasikan harga beli produk dan menetapkan tingkat keuntungan yang akan ditambahkan.<sup>44</sup>

Transaksi jual beli dengan akad Murabahah adalah ketika seorang nasabah memerlukan suatu barang, ia mengajukan permintaan tersebut kepada pihak bank. Setelah mendapatkan persetujuan dari bank, bank akan membeli barang yang diminta oleh nasabah. Nasabah akan menerima barang tersebut dari bank dengan membayar harga yang setara

---

<sup>43</sup> Faturrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di LKS*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 108.

<sup>44</sup> Muhammad Syafi'i Antoni, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani 2001), hlm. 101.



dengan harga pokok (historical cost) barang tersebut. Harga pokok ini akan ditambahkan dengan jumlah keuntungan yang telah disepakati sebelumnya antara nasabah dan bank. Kesepakatan mengenai besarnya keuntungan ini harus telah dicapai pada saat perjanjian awal antara nasabah dan bank.<sup>45</sup>

Menurut Zuhaily, Murabahah adalah bentuk transaksi jual beli yang melibatkan harga awal barang ditambah dengan jumlah keuntungan yang telah ditentukan.<sup>46</sup>

Berdasarkan rumusan para ulama dalam definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa Murabahah pada dasarnya adalah bentuk jual beli di mana pemberian keuntungan kepada penjual telah disepakati sebelumnya, dengan memperhatikan dan memperhitungkan modal awal yang dikeluarkan oleh penjual. Unsur utama dalam transaksi jual beli Murabahah adalah kesepakatan terkait keuntungan, yang ditetapkan dan disetujui dengan mempertimbangkan modal yang telah dikeluarkan oleh penjual. Dalam konteks ini, keterbukaan dan kejujuran menjadi syarat penting dalam pelaksanaan Murabahah yang sesuai dengan prinsip-prinsipnya. Oleh karena itu, karakteristik utama dari Murabahah adalah bahwa penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang dan secara jujur menyebutkan jumlah keuntungan yang akan ditambahkan ke harga tersebut.

---

<sup>45</sup> Muhammad Nadrattuzaman, *Produk Keuangan Islam di Indonesia dan Malaysia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013), hlm. 35.

<sup>46</sup> Wahbah Az Zuhaili, *Al Fiqh Al Islami wa Adillatuhu*, (Damascus: Dar al-Fikr, 1997), hlm. 3765.

Singkatnya murabahah adalah akad jual beli barang di mana harga perolehan dan keuntungan (margin) telah disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam konteks perbankan syariah, akad ini termasuk dalam kategori *natural certainty contracts* karena dalam Murabahah telah ditentukan tingkat keuntungan yang ingin diperoleh (*require rate of profit*).<sup>47</sup>

### 2.3.9 Landasan Hukum

Murabahah memang tidak memiliki rujukan atau referensi langsung dalam al-Qur'an atau Hadis. Namun, dalam Islam, prinsip-prinsip umum mengenai jual beli, perdagangan, dan keadilan ekonomi menjadi landasan bagi praktik-praktik seperti Murabahah dalam perbankan syariah. Oleh karena itu, referensi yang digunakan untuk Murabahah adalah nash al-Qur'an, Hadis, dan Ijma' (konsensus para ulama) yang berkaitan dengan jual beli, karena Murabahah pada dasarnya merupakan salah satu bentuk jual beli. Referensi ini membantu memberikan dasar hukum dan pedoman etis bagi praktik Murabahah dalam kerangka syariah Islam:

Firman Allah Q.S Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

<sup>47</sup> Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, seperti 10% atau 20%. Lihat Ir. Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 113.

*“Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya”.*

Maksud dari ayat ini adalah sebagai berikut:

*Pertama*, ayat ini menjelaskan bahwa riba memiliki dua bentuk, yaitu riba nasiah dan riba fadhl. Riba nasiah adalah ketika pemberi pinjaman menuntut pembayaran tambahan atau keuntungan atas pinjaman yang diberikan. Riba fadhl adalah ketika ada pertukaran barang dengan barang sejenis, tetapi jumlahnya lebih banyak dalam pertukaran tersebut karena adanya syarat-syarat tambahan yang diberlakukan, seperti pertukaran emas dengan emas atau padi dengan padi, dan sebagainya. *Kedua*, ayat ini menyatakan bahwa orang yang terlibat dalam praktik riba tidak akan merasa tenteram jiwanya, mirip dengan seseorang yang terpengaruh oleh syaitan. Ini menggambarkan bahwa riba adalah praktik yang bertentangan dengan nilai-nilai spiritual dan etika dalam Islam. *Ketiga*, ayat ini mengarahkan bahwa riba yang sudah diambil sebelum turunnya ayat ini tidak wajib dikembalikan. Ini menunjukkan bahwa setelah turunnya perintah dalam ayat tersebut, praktik riba harus dihentikan, dan tidak ada kewajiban untuk mengembalikan riba yang telah diterima sebelumnya.<sup>48</sup> Ayat ini menyoroti pentingnya menghindari

---

<sup>48</sup> Huda, N., & Heykal, M, *Lembaga Keuangan Islam*, Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 42.

riba dan menekankan bahwa praktik riba tidak sesuai dengan nilai-nilai Islam dan dapat merusak kedamaian jiwa seseorang.

Firman Allah QS. An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perdagangan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*

Maksud dari ayat ini adalah bahwa larangan membunuh diri sendiri dalam agama Islam juga mencakup larangan membunuh orang lain. Hal ini disebabkan karena umat manusia dianggap sebagai kesatuan yang saling terhubung dan berbagi kehidupan. Dengan demikian, membunuh orang lain dianggap sebagai tindakan yang sama-sama merugikan dan melanggar prinsip kehidupan yang dihormati dalam Islam. Dalam Islam, menjaga kehidupan adalah salah satu prinsip yang sangat penting, dan tindakan membunuh, baik diri sendiri maupun orang lain, dianggap sebagai perbuatan dosa yang serius dan dilarang secara tegas dalam ajaran agama. Ayat tersebut menggarisbawahi pentingnya menghormati dan menjaga kehidupan sebagai suatu kesatuan yang saling berhubungan dalam masyarakat.<sup>49</sup>

Al-Hadits:<sup>50</sup>

*Dari Shalih bin Shuhayb, yang meriwayatkan dari ayahnya, bahwa Rasulullah saw. bersabda: "Ada tiga hal di dalamnya terdapat*

<sup>49</sup> Ibid, hlm. 42.

<sup>50</sup> Ibnu Majjah, *Sunan Ibnu Majjah*, Juz 2, Daarun Fikr, Nomor hadis: 2289, hlm. 768.

*keberkahan, yaitu pertama, jual beli secara tangguh; kedua, muqaradhah (mudharabah); dan ketiga, mencampurkan gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk diperjual-belikan." (HR. Ibnu Majah)*

Jumhur ulama berpendapat bahwa Murabahah adalah salah satu jenis jual beli yang dihalalkan oleh syariat Islam. Oleh karena itu, pada dasarnya, Murabahah tunduk kepada rukun (unsur-unsur) dan syarat-syarat jual beli yang umum. Namun, terdapat beberapa syarat khusus yang perlu dipenuhi dalam jual beli Murabahah, yaitu:<sup>51</sup>

- a. Penjual harus jujur menyatakan modal yang sebenarnya yang digunakan untuk memperoleh barang yang akan dijual.
- b. Pembeli harus setuju dengan keuntungan yang telah ditetapkan oleh penjual sebagai imbalan dari harga perolehan atau harga beli barang, yang kemudian menjadi harga jual barang dalam transaksi Murabahah.
- c. Jika terdapat ketidakjelasan atau ketidakcocokan terkait dengan harga jual barang, maka pihak pembeli memiliki hak untuk membatalkan akad yang telah dilakukan sehingga transaksi Murabahah batal.
- d. Barang yang diperdagangkan dalam transaksi Murabahah tidak boleh termasuk dalam kategori barang ribawi. Barang ribawi adalah jenis barang tertentu yang dilarang dalam Islam untuk diperdagangkan dengan mengenakan tambahan (keuntungan) atau riba.

---

<sup>51</sup> Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah)*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 62.

Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, yang dikeluarkan oleh Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 1 April 2000, menetapkan aturan dan pedoman terkait dengan praktik Murabahah dalam konteks perbankan syariah di Indonesia. Fatwa ini memberikan panduan dan pedoman bagi lembaga keuangan syariah dalam menjalankan transaksi Murabahah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam.

Pandangan empat mazhab dalam Islam (Maliki, Syafi'i, Hanafi, dan Hambali) terkait dengan pembebanan biaya dalam transaksi jual beli. Berikut adalah ringkasan dari pandangan masing-masing mazhab:<sup>52</sup>

- a. Mazhab Maliki: Membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual beli serta biaya-biaya yang tidak langsung terkait. Dengan kata lain, mereka memperbolehkan pembebanan berbagai jenis biaya dalam transaksi.
- b. Mazhab Syafi'i: Membolehkan membebankan biaya-biaya yang umumnya timbul dalam suatu transaksi jual beli. Mereka memperbolehkan biaya-biaya yang secara umum terkait dengan transaksi.
- c. Mazhab Hanafi: Membolehkan pembebanan biaya-biaya yang umumnya muncul dalam transaksi jual beli. Namun, mereka tidak

---

<sup>52</sup> Muhammad Fu'ad Abdul Baqi', *Shahih Bukhari Muslim*, terj. Abu Firly Basam Taqiy, (Yogyakarta: Hikam Pustaka, 2013), hlm. 422.

membolehkan pembebanan biaya yang semestinya dikerjakan oleh penjual.

- d. Mazhab Hambali: Berpendapat bahwa semua biaya, baik yang langsung maupun tidak langsung terkait dengan transaksi, dapat dibebankan pada harga jual asalkan biaya-biaya tersebut harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang dijual.

Dalam semua pandangan mazhab tersebut, terdapat persetujuan bahwa biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga dapat dibebankan pada harga jual. Namun, mereka berbeda dalam pendekatan terhadap biaya yang berkaitan dengan pekerjaan yang semestinya dilakukan oleh penjual atau biaya yang berkaitan dengan hal-hal yang memberikan manfaat khusus kepada pembeli. Hal ini mencerminkan perbedaan pendapat dalam memahami prinsip-prinsip transaksi jual beli dalam Islam.

### **2.3.10 Syarat dan Rukun Murabahah**

Dalam hukum Islam, bertransaksi menggunakan sistem Murabahah dianggap sah dan dibenarkan. Keabsahan transaksi Murabahah bergantung pada pemenuhan rukun (unsur-unsur) dan syarat-syarat yang telah ditetapkan. Rukun dalam jual beli Murabahah yang disepakati oleh jumhur ulama adalah sebagai berikut:<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Wiroso, *Produk Perbankan Syariah dilengkapi Undang-Undang Perbankan Syariah dan Kodifikasi Produk Bank Indonesia*, (Jakarta: LPEE Usakti, 2009), hlm. 169-170.

- a. *Bai'* (Penjual): Pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli. Ini bisa berupa individu (orang perorangan) atau entitas hukum (badan hukum).
- b. *Musytari* (Pembeli): Pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli. Seperti penjual, pembeli bisa berupa individu atau badan hukum.
- c. *Mabi'* (Barang/Objek): Barang yang diperjualbelikan. Barang tersebut harus sudah dimiliki oleh penjual sebelum dijual kepada pembeli, atau penjual menyanggupi untuk memperoleh barang yang diinginkan oleh pembeli. Barang yang diperdagangkan harus jelas dalam hal sifat, jumlah, jenis, harus halal, memberikan manfaat, dan tidak tergolong barang yang haram atau mendatangkan mudharat (kerugian).
- d. *Tsaman* (Harga): Harga barang dan keuntungan harus disebutkan dengan jelas jumlahnya. Selain itu, cara pembayaran juga harus jelas, apakah dibayar tunai atau secara utang, dan jika utang, jangka waktu pembayarannya harus dijelaskan.
- e. *Shighat/Ijab Qabul* (Pernyataan Serah Terima/Kontrak): Perjanjian yang dibuat secara tertulis antara pihak BMT (Baitul Maal wat Tamwil) dengan anggota atau pihak yang terlibat dalam transaksi.

Dengan memenuhi semua rukun ini, transaksi Murabahah dianggap sah dalam Islam. Syarat-syarat ini membantu memastikan bahwa transaksi tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, termasuk ketentuan tentang kepemilikan, kehalalan barang, dan ketelitian dalam mencantumkan harga dan cara pembayaran.



Selain rukun-rukun dalam jual beli Murabahah, ada juga beberapa syarat tambahan yang harus dipenuhi dalam pembiayaan Murabahah, dan syarat-syarat ini membedakannya dari perbankan konvensional. Menurut Wiroso, syarat-syarat dalam pembiayaan Murabahah adalah sebagai berikut:<sup>54</sup>

- a) **Transparansi Biaya Modal:** Penjual harus memberitahu nasabah secara transparan mengenai biaya modal yang terkait dengan transaksi Murabahah. Ini penting agar nasabah memiliki pemahaman yang jelas tentang biaya-biaya yang akan dikenakan.
- b) **Sahnya Kontrak Pertama:** Kontrak pertama yang dibuat harus sah sesuai dengan rukun-rukun Murabahah. Hal ini menekankan pentingnya pemenuhan rukun-rukun utama dalam transaksi.
- c) **Bebas dari Unsur Riba:** Kontrak Murabahah harus benar-benar bebas dari unsur riba. Ini berarti tidak ada tambahan bunga atau riba dalam transaksi ini, sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- d) **Keterbukaan terkait Kecacatan Barang:** Penjual harus menjelaskan kepada pembeli jika terdapat kecacatan atau kerusakan pada barang yang dijual. Hal ini mencerminkan prinsip keterbukaan dan kejujuran dalam transaksi.
- e) **Penyampaian Informasi yang Lengkap:** Penjual harus menyampaikan semua informasi yang berkaitan dengan pembelian

---

<sup>54</sup> Wiroso, *Produk Perbankan Syariah dilengkapi Undang-Undang Perbankan Syariah dan Kodifikasi Produk Bank Indonesia*, (Jakarta: LPEE Usakti, 2009), hlm. 170.

kepada pembeli. Ini termasuk informasi mengenai barang yang dibeli, harga, dan syarat-syarat transaksi lainnya.

Syarat-syarat ini menekankan prinsip-prinsip integritas, kejujuran, dan transparansi dalam transaksi Murabahah, yang merupakan nilai-nilai yang sangat dihargai dalam perbankan syariah. Dengan memenuhi syarat-syarat ini, transaksi Murabahah diharapkan dapat berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam.

### **2.3.11 Keuntungan dan Risiko dalam Transaksi Murabahah**

Berdasarkan sifat bisnisnya, transaksi Murabahah memiliki beberapa manfaat yang perlu dipertimbangkan, tetapi juga membawa risiko yang perlu diantisipasi. Akad Murabahah memberikan keuntungan bagi bank syariah, salah satunya adalah keuntungan yang diperoleh dari selisih harga beli dari supplier dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem Murabahah yang diterapkan memiliki fleksibilitas yang tinggi, sehingga administrasinya lebih mudah dikelola. Namun, selain manfaat tersebut, terdapat juga risiko yang perlu diwaspadai dalam transaksi Murabahah, yang meliputi:<sup>55</sup>

- a) Default atau Kelalaian: Ini terjadi ketika nasabah dengan sengaja tidak membayar angsuran kepada bank.

---

<sup>55</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Isani Press, 2001), hlm. 106-107.

- b) Fluktuasi Harga Komoditas: Terjadi jika harga barang yang dibeli oleh bank untuk nasabah naik setelah pembelian. Bank tidak dapat mengubah harga jual beli yang telah disepakati.
- c) Penolakan oleh Nasabah: Barang yang sudah dibeli oleh bank dapat ditolak oleh nasabah karena alasan tertentu, seperti kerusakan barang selama pengiriman atau perbedaan dalam spesifikasi barang yang dipesan. Ini bisa menimbulkan risiko jika bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjual.
- d) Penjualan oleh Nasabah: Karena Murabahah melibatkan jual beli dengan utang, ketika kontrak ditandatangani, barang tersebut menjadi milik nasabah. Nasabah memiliki hak untuk menjual barang tersebut. Jika nasabah menjual barang tersebut dan kemudian gagal membayar utangnya, risiko default semakin besar.

#### **2.3.12 Pelanggaran kontrak dalam transaksi pembiayaan Murabahah**

Wanprestasi adalah istilah yang berasal dari bahasa Belanda, yaitu "wanprestatie," yang secara harfiah berarti tidak memenuhi prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan dalam suatu perjanjian atau perikatan. Ini dapat terjadi dalam konteks perjanjian yang timbul dari suatu perjanjian atau yang diatur oleh undang-undang. Menurut Yahya Harahap, wanprestasi dapat diartikan sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan dengan cara yang tidak semestinya. Wanprestasi dapat mengakibatkan kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memberikan kompensasi atau ganti rugi. Selain itu,

dalam kasus wanprestasi, pihak lain yang terkena dampaknya juga dapat mengajukan pembatalan perjanjian.<sup>56</sup>

Menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil sebagai Ta'widh Akibat Wanprestasi, wanprestasi atau cidera janji dapat terjadi dalam beberapa bentuk, termasuk tidak membayar kewajiban sama sekali, membayar kewajiban tepat waktu tetapi dengan jumlah yang kurang dari yang disepakati, membayar kewajiban dengan jumlah yang sesuai dengan kesepakatan tetapi melampaui waktu yang disepakati, membayar kewajiban melampaui waktu yang disepakati dengan jumlah yang kurang dari yang disepakati, dan lain sebagainya. Wanprestasi juga dapat meliputi ketidakpenuhan kewajiban dalam hal utang, ujah, realisasi bagi hasil atas keuntungan usaha yang nyata-nyata menjadi hak lembaga keuangan syariah, serta kerugian akibat ketidakterlaksanaan akad yang telah diprakarsai dalam pembelian barang.<sup>57</sup>

Wanprestasi memiliki konsekuensi hukum terhadap pihak yang melakukannya, dan ini membawa hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang melakukan wanprestasi. Dari berbagai definisi yang telah disebutkan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa seseorang dianggap melakukan wanprestasi jika dia tidak

---

<sup>56</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm. 60.

<sup>57</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Indonesia Majelis Ulama Indonesia, “No: 129/DSN-MUI/VII/2019, Biaya Riil Sebagai Ta'widh Akibat Wanprestasi (At-Takalif Al Fi'liyyah An Nasyi'ah An Nu Nukul)”, (03 Juli 2019).

memberikan prestasi sama sekali, memberikan prestasi namun tidak sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan, terlambat memberikan prestasi, atau melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian.

Dalam setiap perjanjian, prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur. Jika debitur tidak memenuhi prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan, maka itu dianggap sebagai wanprestasi. Dasar hukum untuk menganggap seseorang telah melakukan wanprestasi antara lain tercantum dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga mulai diwajibkan jika debitur tetap lalai dalam memenuhi perikatan, meskipun telah dinyatakan lalai, atau jika prestasi yang harus diberikan atau dilakukan oleh debitur dilakukan melewati batas waktu yang telah ditentukan.

Selain itu, dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Pasal 36 dan 37 menjelaskan bahwa pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji jika mereka tidak memenuhi apa yang dijanjikan, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sesuai dengan janji, melakukannya terlambat, atau melakukan sesuatu yang dilarang oleh perjanjian. Semua ini merupakan dasar hukum untuk menentukan wanprestasi dalam konteks hukum perdata.

Pasal 37 KHES menjelaskan bahwa pihak dalam sebuah akad dianggap melakukan ingkar janji jika telah ada surat perintah atau dokumen serupa yang menyatakan bahwa pihak dalam akad tersebut

dianggap telah melakukan ingkar janji, atau jika pihak tersebut telah menetapkan sendiri bahwa dia dianggap melakukan ingkar janji dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan.

Dari ketentuan ini, dapat disimpulkan bahwa untuk menetapkan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi, perlu adanya surat peringatan atau somasi. Meskipun dalam beberapa kasus, somasi atau teguran terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan, namun untuk memudahkan pembuktian di pengadilan jika masalah tersebut berlanjut ke proses persidangan, disarankan untuk memberikan peringatan secara tertulis.

Dengan memberikan peringatan tertulis, pihak yang dirugikan memiliki bukti konkret tentang upaya untuk menyelesaikan masalah dengan debitur yang melakukan wanprestasi. Hal ini dapat digunakan sebagai dasar untuk mengambil tindakan hukum lebih lanjut jika diperlukan.

### **2.3.13 Faktor Penyebab Pelanggaran**

Dalam pelaksanaan isi perjanjian yang sah, seringkali terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur dalam memenuhi kewajibannya. Wanprestasi dapat disebabkan oleh dua faktor utama:<sup>58</sup>

- a) Kesengajaan atau Kelalaian Debitur: Wanprestasi dapat terjadi jika debitur dengan sengaja atau karena kelalaian tidak memenuhi

---

<sup>58</sup> Trisadini P. Usanti, Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), hlm. 102-103.

kewajibannya. Dalam proses pembuatan perjanjian, dasar perjanjiannya adalah janji, yang timbul karena kemauan sendiri. Setelah kedua belah pihak melaksanakan perjanjian, dianggap ada kemauan untuk menunaikan kewajiban karena telah memperoleh hak dari perjanjian tersebut. Oleh karena itu, penting untuk mengetahui jenis-jenis kewajiban yang dapat dianggap wanprestasi jika tidak dilaksanakan.

- b) Keadaan Memaksa (*Overmacht*): Keadaan memaksa adalah situasi di mana debitur tidak dapat memenuhi prestasinya bukan karena kesalahannya, tetapi karena suatu peristiwa yang tidak dapat diprediksi atau dihindari pada saat perjanjian dibuat. Keadaan memaksa (*overmacht*) dapat dibagi menjadi dua jenis:

1) *Overmacht Bersifat Absolute/Objektif (Mutlak)*

Dalam jenis ini, pemenuhan prestasi menjadi "tidak mungkin" bagi siapa pun dan untuk setiap orang. Ini berarti bahwa dalam keadaan *overmacht* yang bersifat absolut, debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya karena suatu peristiwa yang benar-benar di luar kendalinya. Contoh dari jenis ini adalah ketika seseorang harus menyerahkan seekor sapi kepada pihak lain, tetapi sapi tersebut tiba-tiba mati akibat tersambar petir. Dalam hal ini, tidak mungkin bagi siapa pun untuk memenuhi kewajiban tersebut.

## 2) *Overmacht Bersifat Relative/Subjektif (Tidak Mutlak)*

Dalam jenis ini, perjanjian masih dapat dilaksanakan, tetapi dengan pengorbanan yang terlalu besar dari pihak debitur. Artinya, meskipun debitur mungkin dapat memenuhi kewajibannya, pengorbanan yang harus dia lakukan menjadi terlalu besar sehingga tidak wajar. Contoh dari jenis ini adalah jika debitur mengalami kebakaran dan barang yang harus dia serahkan dalam perjanjian tersebut tidak terbakar, namun pengorbanan yang harus dia lakukan untuk mengamankan barang tersebut sangat besar dan tidak wajar.

Keadaan memaksa (*overmacht*) seringkali diatur dalam perjanjian khusus, dan jika peristiwa yang disebutkan dalam perjanjian tersebut terjadi, debitur biasanya tidak diwajibkan memberikan ganti rugi. Keadaan yang dapat dianggap sebagai *overmacht* meliputi kebakaran, bencana alam, dan kondisi pribadi seperti jatuh miskin atau sakit. Dalam hal-hal seperti ini, pihak yang dirugikan biasanya tidak dapat menuntut ganti rugi dari debitur karena debitur tidak dapat dianggap bertanggung jawab atas keadaan tersebut.

Dalam situasi wanprestasi, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atau mengambil tindakan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Wanprestasi dapat terjadi karena kesalahan debitur atau karena keadaan memaksa yang berada di luar



kendalinya. Oleh karena itu, penting untuk memahami kedua faktor ini dalam konteks pelaksanaan perjanjian yang sah.

#### **2.3.14 Akibat Terjadi Pelanggaran**

Terjadinya perbuatan wanprestasi memang dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak lain (kreditur) yang berhak menerima prestasi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Oleh karena itu, ada beberapa sanksi atau akibat hukum yang dapat diterapkan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi. Dalam Pasal 38 PERMA 2 Tahun 2008 tentang KHES, terdapat beberapa sanksi yang dapat diterapkan:<sup>59</sup>

a) Membayar Ganti Rugi

Debitur yang melakukan wanprestasi dapat diwajibkan untuk membayar ganti rugi kepada kreditur sebagai kompensasi atas kerugian yang ditimbulkan akibat wanprestasi tersebut.

b) Pembatalan Akad

Terkadang, akibat dari wanprestasi dapat menyebabkan pembatalan perjanjian atau akad yang telah dibuat antara pihak-pihak. Pembatalan ini berarti perjanjian dianggap batal dan tidak berlaku lagi.

c) Peralihan Resiko

Peralihan resiko dapat terjadi jika dalam perjanjian terdapat ketentuan yang mengatur peralihan resiko atas suatu peristiwa tertentu. Misalnya, jika barang yang menjadi objek perjanjian mengalami

---

<sup>59</sup> Peraturan Mahkamah Agung, “ 2 Tahun 2008, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah”.

kerusakan akibat wanprestasi, resiko kerusakan barang dapat berpindah dari debitur kepada kreditur.

d) Denda

Denda dapat dikenakan kepada debitur sebagai sanksi atas wanprestasinya. Denda ini biasanya diatur dalam perjanjian atau kontrak, dan besarnya dapat bervariasi tergantung pada kesepakatan antara pihak-pihak.

e) Membayar Biaya Perkara

Debitur yang melakukan wanprestasi juga dapat diwajibkan untuk membayar biaya perkara jika tindakan hukum diperlukan untuk menyelesaikan sengketa yang timbul akibat wanprestasi.

Sanksi-sanksi ini dapat berlaku sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam perjanjian atau kontrak antara pihak-pihak yang terlibat. Jika tidak ada ketentuan khusus, maka sanksi yang diberlakukan dapat mengacu pada hukum yang berlaku dan prinsip-prinsip hukum yang umum.

Meskipun terjadi wanprestasi, pihak kreditur tetap memiliki hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban yang belum terlaksana sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Selain itu, pihak kreditur juga memiliki hak untuk menuntut ganti rugi, denda, pembatalan akad, atau tindakan hukum lainnya sesuai dengan ketentuan dalam KUHPerdara atau peraturan hukum yang berlaku.

Sebelum mengambil langkah hukum yang lebih jauh seperti membawa kasus ke pengadilan, biasanya pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian akan mencoba untuk menyelesaikan sengketa tersebut melalui negosiasi atau mediasi. Hal ini dapat menjadi cara yang lebih efisien dan ekonomis untuk menyelesaikan masalah tanpa melibatkan proses hukum yang panjang dan mahal. Namun, jika negosiasi atau mediasi tidak menghasilkan kesepakatan yang memadai, maka pihak kreditur memiliki hak untuk mengambil tindakan hukum yang sesuai untuk menuntut pemenuhan kewajiban dari pihak debitur yang melakukan wanprestasi.

#### **2.3.15 Penjelasan Fatwa DSN-MUI Mengenai Penyelesaian Wanprestasi**

Berikut adalah penjelasan mengenai isi Fatwa DSN-MUI yang menjadi acuan dalam penyelesaian wanprestasi pada pembiayaan:

- 1) Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah: Fatwa ini memberikan panduan mengenai ketentuan umum murabahah dalam bank syariah, aturan murabahah kepada nasabah, jaminan dalam murabahah, utang dalam murabahah, penundaan pembayaran dalam murabahah, dan penanganan dalam situasi bangkrut dalam murabahah.
- 2) Fatwa DSN-MUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 Tentang Qardh: Fatwa ini berfokus pada penyelesaian piutang dalam pembiayaan qardh. Ketentuan dalam Fatwa ini memungkinkan perpanjangan waktu pengembalian atau penghapusan sebagian atau seluruh kewajiban nasabah jika nasabah tidak dapat membayarnya sesuai dengan kesepakatan.

- 3) Fatwa DSN-MUI Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar: Fatwa ini menjelaskan prosedur penyelesaian piutang dalam pembiayaan murabahah jika nasabah tidak mampu membayarnya. Ini melibatkan penjualan objek murabahah atau jaminan lainnya oleh nasabah atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati, diikuti dengan pelunasan sisa utang oleh nasabah dari hasil penjualan.
- 4) Fatwa DSN-MUI Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah: Fatwa ini berfokus pada penjadwalan kembali tagihan dalam pembiayaan murabahah jika nasabah tidak dapat melunasi sesuai kesepakatan. Penjadwalan kembali dilakukan tanpa menambah jumlah tagihan yang tersisa dan melibatkan biaya rill. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak.
- 5) Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah: Fatwa ini memberikan panduan umum tentang akad jual beli murabahah, termasuk aspek hukum, bentuk akad, para pihak yang terlibat, serta berbagai aturan terkait seperti tsaman (harga) dan produk serta kegiatan yang terkait dengan murabahah.

Fatwa-fatwa ini memberikan kerangka kerja dan pedoman dalam menangani kasus wanprestasi dan penyelesaian pembiayaan dalam konteks bank syariah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam.

## **2.4 Landasan Teori**

### **2.4.1 Teori Kemanfaatan Hukum**

Teori kemanfaatan hukum, yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham, berpendapat bahwa tujuan hukum adalah untuk memberikan kebahagiaan sebanyak-banyaknya bagi sebanyak-banyaknya orang. Teori ini menekankan pentingnya hukum untuk menciptakan ketertiban, keadilan, dan kesejahteraan masyarakat.

Manfaat menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah guna atau faedah, laba atau untung. Dari pengertian di atas, maka dapat dikatakan bahwa manfaat-manfaat yang diperoleh itu tentunya akan menyebabkan perubahan terhadap suatu fungsi tertentu dalam suatu pranata. Kemanfaatan sendiri merupakan hal yang paling utama dalam sebuah tujuan hukum.

Untuk memahami tujuan hukum, kita perlu mengetahui apa yang dimaksud dengan tujuan itu sendiri. Yang memiliki tujuan sejati hanyalah manusia, tetapi hukum bukanlah tujuan bagi manusia. Hukum sebenarnya adalah alat yang digunakan untuk mencapai tujuan dalam kehidupan bersama masyarakat dan negara. Tujuan hukum dapat terlihat melalui fungsinya sebagai pelindung kepentingan manusia; hukum memiliki target atau sasaran yang ingin dicapai.

Dalam teori utilitarianisme milik Jeremy Bentham, istilah “The greatest happiness of the greatest number” selalu diidentikkan sebagai kebahagiaan yang ditentukan oleh banyaknya orang, sehingga taraf ukur

kebahagiaan mayoritas menentukan bagaimana hukum tersebut dibentuk. Namun, istilah di atas lebih cocok diartikan sebagai jaminan kebahagiaan individu yang harus diberikan oleh negara kepada warganya serta menghilangkan penderitaan bagi masyarakat melalui instrumen hukum. Sehingga tolak ukur dari instrumen hukum tersebut adalah “kebahagiaan” dan “penderitaan”. Ajaran Bentham ini dikenal dengan sifat individualis, di mana pandangannya beranjak pada perhatiannya yang besar pada kepentingan individu. Menurutnya, hukum pertamanya memberikan kebahagiaan kepada individu-individu, tidak langsung kemasyarakat.<sup>60</sup>

#### 2.4.2 Teori Keadilan

Teori Keadilan adalah salah satu teori etika politik yang paling berpengaruh dalam filsafat politik kontemporer.

Berikut adalah penjelasan lebih rinci tentang teori keadilan:

##### 1) Prinsip-Prinsip Keadilan

Prinsip-prinsip keadilan, yang terkenal sebagai "Teori Keadilan," adalah fondasi dari pendekatannya untuk mencapai keadilan dalam masyarakat. Prinsip-prinsip ini adalah sebagai berikut:

- a) Prinsip Kesetaraan Dasar (*The First Principle-Equal Basic Liberties*): Prinsip ini menyatakan bahwa setiap individu harus

---

<sup>60</sup> Muhammad Aqsho, 'Keharmonisan Dalam Keluarga Dan Pengaruhnya Terhadap Pengamalan Agama', *Almufida: Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman*, 2.1 (2017).

memiliki hak yang sama terhadap sistem dasar kebebasan. Ini berarti bahwa semua orang, tanpa memandang latar belakang sosial, ekonomi, atau kultural mereka, memiliki hak yang sama untuk mengakses hak-hak sipil, politik, dan kebebasan dasar. Ini mencakup hak untuk berbicara, berkumpul, berserikat, beragama, serta hak untuk memilih dan terpilih dalam pemilihan umum.

- b) Prinsip Perbedaan yang Adil (*The Second Principle-Difference Principle*) Prinsip ini mengatur bagaimana ketidaksetaraan sosial dan ekonomi harus dihadapi dalam masyarakat yang adil. Prinsip ini memungkinkan ketidaksetaraan asalkan ketidaksetaraan tersebut memberikan keuntungan kepada semua anggota masyarakat, terutama yang paling tidak beruntung. Ini dikenal sebagai prinsip perbedaan yang adil, yang mengacu pada ide bahwa kebijakan sosial dan ekonomi harus merencanakan keuntungan maksimum bagi kelompok yang paling rentan dalam masyarakat.

Dalam praktiknya, kedua prinsip ini bekerja bersama untuk membentuk dasar keadilan dalam masyarakat. Prinsip pertama menekankan pentingnya hak asasi individu dan kebebasan dasar, sementara prinsip kedua mengizinkan ketidaksetaraan ekonomi asalkan hal itu menguntungkan semua orang dan memberikan prioritas kepada yang paling tidak beruntung.

Prinsip-prinsip ini membentuk kerangka kerja bagi pembagian sumber daya ekonomi, distribusi pendapatan, dan penyusunan kebijakan sosial dalam masyarakat yang adil. Mereka juga digunakan sebagai panduan untuk menilai kebijakan publik dan tindakan pemerintah, dengan tujuan untuk mencapai keadilan sosial dan kesetaraan hak bagi semua warganegara.

## 2) Posisi Asali (*Original Position*) dan Selubung Ketidaktahuan (*Veil of Ignorance*)

Posisi Asali adalah suatu konsep dalam teori keadilan Rawls yang menggambarkan kondisi imajiner di mana individu-individu membuat keputusan tentang prinsip-prinsip keadilan yang akan mengatur masyarakat mereka. Dalam Posisi Asali, individu-individu berpikir secara rasional dan objektif, tetapi mereka tidak tahu atribut khusus tentang diri mereka sendiri, seperti jenis kelamin, usia, ras, agama, atau status sosial. Posisi Asali digunakan untuk menciptakan prinsip-prinsip keadilan yang adil dan netral. Kondisi ini mengharuskan individu membuat keputusan tentang distribusi sumber daya, hak, dan kewajiban dalam masyarakat tanpa memihak diri mereka sendiri atau kelompok sosial tertentu. Dari Posisi Asali, individu-individu mengembangkan dua prinsip utama: (a) Prinsip persamaan dasar, yang mengharuskan bahwa setiap orang memiliki hak yang sama terhadap dasar-dasar yang memadai; dan (b) Prinsip ketidaksetaraan yang adil, yang memungkinkan ketidaksetaraan sosial



dan ekonomi hanya jika itu menguntungkan semua anggota masyarakat, terutama yang paling rentan.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*)<sup>61</sup>. Dari pengertian tersebut, secara singkat dapat dikatakan bahwa yang dimaksud dengan statute berupa legislasi dan regulasi. Dengan demikian pendekatan peraturan-undangan adalah pendekatan yang menggunakan legislasi dan regulasi.

#### **3.2 Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris<sup>62</sup>, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder,<sup>63</sup> disebut juga penelitian doktrinal, dimana hukum seringkali dikonsepkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau dikonsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>64</sup>

---

<sup>61</sup> Penelitian hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji undang-undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepkan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematika hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum.

<sup>62</sup> Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Lihat Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2007), hlm. 35.

<sup>63</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 13.

<sup>64</sup> Amiruddin dan H Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 118.

### 3.3 Fokus Penelitian

Penelitian hukum normatif adalah jenis penelitian yang berfokus pada analisis terhadap hukum secara teoritis. Metode ini lebih berorientasi pada pemahaman terhadap hukum secara konseptual dan sistematis, daripada pada data empiris. Dalam penelitian hukum normatif, peneliti mengidentifikasi norma-norma hukum, prinsip-prinsip, doktrin-doktrin, dan teori-teori hukum yang relevan dalam konteks yang diteliti. Penelitian ini sering kali melibatkan analisis terhadap dokumen-dokumen hukum, seperti undang-undang, peraturan, putusan pengadilan, dan dokumen-dokumen lainnya.

Penelitian hukum normatif dapat dilakukan dalam berbagai bidang hukum, mulai dari hukum pidana, hukum perdata, hukum internasional, hukum konstitusi, hingga hukum administrasi negara. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan pemahaman yang lebih dalam tentang prinsip-prinsip hukum yang mendasari suatu sistem hukum, serta untuk menyumbangkan pemikiran-pemikiran baru yang dapat memperkaya perkembangan teori hukum. Metode yang umum digunakan dalam penelitian hukum normatif antara lain analisis konseptual, analisis perbandingan hukum (*comparative law*), analisis filosofis, dan analisis terhadap perkembangan doktrin hukum. Selain itu, penggunaan pendekatan interdisipliner juga dapat meningkatkan kedalaman analisis dalam penelitian hukum normatif, dengan mengintegrasikan konsep-konsep dari bidang-bidang ilmu lain seperti filsafat, sosiologi, dan ekonomi.

### 3.4 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana penelitian dilakukan. Penetapan lokasi penelitian merupakan tahap yang sangat penting dalam penelitian kualitatif, karena dengan ditetapkannya lokasi penelitian berarti objek dan tujuan sudah ditetapkan sehingga mempermudah penulis dalam melakukan penelitian. Lokasi ini bisa di wilayah tertentu atau suatu Lembaga tertentu dalam masyarakat. Untuk memperoleh data primer, lokasi penelitian di laksanakan di Kantor R&P Law Firm Rohadi & Partners di kabupaten Cirebon, Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Cirebon untuk mencari dan menambah bahan pengetahuan dalam pembuatan skripsi ini.

### 3.5 Sumber Data

Sumber datanya berasal dari data skunder. Data sekunder diperoleh melalui penelusuran sumber-sumber hukum, baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum skunder, maupun bahan hukum tersier.<sup>65</sup>

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang bersifat otoratif artinya bahan hukum yang mempunyai otoritas<sup>66</sup>. Dalam hal ini adalah produk perundang-undangan yang berupa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang

---

<sup>65</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 12-14.

<sup>66</sup> *Ibid*, hlm. 13.

Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, dan Hukum Acara Perdata (RGB/HIR).

b. Bahan Hukum sekunder

Bahan-bahan yang membuka petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer. Dalam hal ini bahan hukum sekunder berupa buku-buku maupun kitab-kitab yang berhubungan dengan permasalahan perjanjian pembiayaan *murabahah* dan *hak tanggungan*.

c. Bahan Hukum Tersier

Suatu bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun bahan hukum tersiernya adalah Hukum perdata, hak tanggungan, dan pembiayaan *murabahah*.

### 3.6 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yang pertama studi kepustakaan, merupakan teknik untuk mendapatkan data sekunder melalui dokumen-dokumen yang terkait dengan masalah, tujuan dan manfaat penelitian<sup>67</sup>. Guna melengkapi data sekunder, dilakukan dengan wawancara. Interview atau wawancara, yaitu mengadakan wawancara dengan informan yang bertujuan untuk menggali informasi yang lebih mendalam tentang berbagai aspek yang berhubungan dengan permasalahan.

---

<sup>67</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1984), hlm. 252.

### 3.7 Analisis Data

Analisa data adalah rangkaian kegiatan penelaahan, pengelompokan, sistematisasi, penafsiran, dan verifikasi data agar sebuah fenomena memiliki nilai 73pay73, akademis dan ilmiah.<sup>68</sup> Menurut Miles dan Huberman analisis terdiri dari tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan yaitu: reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan atau verifikasi.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 96.

<sup>69</sup> Mathew Milles dan Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992), hlm. 16.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Deskripsi Fokus Penelitian

Dalam hukum Islam istilah kontrak<sup>70</sup> tidak dibedakan dengan perjanjian, keduanya identik dan disebut *akad*. Sehingga dalam hal ini akad didefinisikan sebagai pertemuan ijab yang dinyatakan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain secara sah menurut *syara'* yang tampak akibat hukumnya pada obyeknya.<sup>71</sup>

Menurut Rachmat Syafe'i secara terminologi, ulama fiqih membagi *akad* dilihat dari 2 (dua) segi, yaitu secara umum dan secara khusus. Akad secara umum adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang, seperti jual-beli, perwakilan dan gadai. Pengertian akad secara umum di atas adalah sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama Syafi'iyah, Malikiyyah dan Hanabilah. Pengertian akad secara khusus lainnya adalah

---

<sup>70</sup> Pasal 1313 KUH Perdata sebagai dasar pengertian perjanjian<sup>85</sup> menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Arthur S. Hartkamp dan Marianne M.M Tillema menjelaskan bahwa kontrak adalah suatu perbuatan hukum yang diciptakan dengan memenuhi persyaratan yang ditentukan hukum oleh persesuaian kehendak yang menyatakan maksud bersama yang interdependen dari dua atau lebih pihak untuk menciptakan akibat hukum untuk kepentingan satu pihak, kedua belah pihak, dan juga untuk pihak lain. Lihat Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hlm. 60.

<sup>71</sup> Syamsul Anwar, *Kontrak dalam Islam*, makalah, disampaikan pada Pelatihan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah Di Pengadilan Agama, Kerjasama Mahkamah Agung RI dan Program Pascasarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII, 2006, hlm. 7.

perikatan yang ditetapkan dengan ijabqobulberdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.<sup>72</sup>

Pembiayaan *murabahah* terdiri dari dua suku kata, yaitu pembiayaan dan *murabahah*. Pembiayaan merupakan pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit. Menurut Pasal 1 ayat 12 Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>73</sup>

Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad *Murabahah*, bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Apabila telah ada kesepakatan antara bank dan nasabahnya, maka bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah<sup>74</sup>.

---

<sup>72</sup> Rachmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004, hlm. 43-44.

<sup>73</sup> Lihat Pasal 1 ayat 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

<sup>74</sup> A. Wangsawidjaja Z., *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 201.



#### **4.2 Konsekuensi Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Debitur Yang Diberikan Kepada Kreditur Atas Perjanjian Pembiayaan Murabahah**

Karakteristik utama dari jaminan syariah adalah bahwa dalam konsep jaminan syariah, tidak ada konsep bunga jaminan yang merupakan biaya tambahan yang harus dibayar oleh pihak yang memberikan jaminan kepada pihak yang menerima jaminan. Dalam konteks hukum Islam yang berkaitan dengan jaminan kebendaan, terdapat istilah *Ar-Rahn* atau yang lebih umum dikenal sebagai *Rahn*.

Secara etimologi, kata "*Rahn*" berarti tetap, kekal, dan jaminan. Dalam perspektif syariah, *Rahn* mengacu pada tindakan menahan sesuatu dengan cara yang sah dan memungkinkan untuk ditarik kembali. Dalam konteks muamalah (perdagangan dan keuangan), *Rahn* merujuk pada praktik menjadikan suatu benda bernilai menurut pandangan syariah sebagai jaminan untuk utang yang diterima, baik untuk seluruh utang atau sebagian darinya. Yang membedakan *Rahn* dari hak tanggungan adalah bahwa *Rahn* mencakup jaminan atas seluruh harta, termasuk benda bergerak dan tidak bergerak, sementara hak tanggungan lebih khusus mengacu pada jaminan atas benda tidak bergerak. Secara terminologi, istilah "*rahn*" telah didefinisikan oleh berbagai ulama fiqh dari berbagai mazhab. Berikut adalah definisi-definisi tersebut:<sup>75</sup>

---

<sup>75</sup> Muhammad, Solikhun Hadim, *Pegadaian Syariah: Suatu Alternatif Konstruksi Sistem Pegadaian Nasional*, edisi 1, (Jakarta: Salemba Diniyah, 2003), hlm. 233.

- a) Menurut ulama Malikiyah, rahn adalah harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat.
- b) Menurut ulama Hanafiyah, rahn berarti menjadikan sesuatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin sebagai pembayar hak (piutang) itu, baik seluruhnya maupun sebagiannya.
- c) Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, rahn diartikan sebagai menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat digunakan untuk melunasi utang apabila orang yang berutang tidak mampu membayar utangnya.

Masalah yang berkaitan dengan jaminan hak tanggungan tidak bisa dipisahkan dari diskusi tentang utang-piutang atau pembiayaan. Demikian pula, perbincangan seputar utang-piutang tidak dapat dilepaskan dari pembahasan hukum terkait perjanjian dengan pemberlakuan jaminan serta hubungan antara pihak yang memberi pinjaman (kreditur) dengan pihak yang meminjam (debitur), yang mencakup hak-hak kreditur dan kewajiban debitur. Hak tanggungan muncul sebagai hasil dari kesepakatan antara debitur dan kreditur. Oleh karena itu, jaminan hak tanggungan menciptakan bentuk jaminan khusus yang berhubungan dengan aset kebendaan.<sup>76</sup>

Permasalahan terkait pembebanan hak tanggungan muncul ketika debitur tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan wanprestasi. Dalam

---

<sup>76</sup> Boedi Harsono, Sudaryanto Wirjodarsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung: Citra Adytia Bakti, 1996), hlm. 2.

konteks pemberian kredit atau pembiayaan, konsep pembebanan hak tanggungan berarti bahwa hak tanggungan dapat memberikan perlindungan sebagai jaminan atas kredit atau pembiayaan. Hal ini karena objek yang dijamin dengan hak tanggungan tidak terbatas hanya pada barang yang telah ada pada saat pembebanan hak tanggungan, tetapi juga mencakup barang-barang yang akan ada di masa depan.<sup>77</sup>

Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, dalam Pasal 1 ayat (1), menjelaskan bahwa hak tanggungan adalah bentuk hak jaminan yang diterapkan pada hak atas tanah beserta aset yang berkaitan dengan tanah tersebut. Hak ini diberikan sebagai jaminan untuk melunasi utang tertentu, dan memberikan prioritas kepada kreditur yang memiliki hak tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya. Penjelasan UUHT tersebut menguraikan beberapa unsur utama yang terkait dengan hak tanggungan:<sup>78</sup>

- a) Hak tanggungan digunakan sebagai jaminan untuk membayar utang tertentu.
- b) Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah, sesuai dengan peraturan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria).
- c) Hak tanggungan dapat dikenakan pada tanah itu sendiri atau dapat melibatkan aset-aset lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Utang

---

<sup>77</sup> Heru Soeprapto, *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan*, (Bandung: Citra Adytia Bakti, 1996), hlm. 105.

<sup>78</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (suatau Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni 1999), hlm. 11.

- d) yang dijamin oleh hak tanggungan haruslah utang tertentu, yang artinya jumlah dan jangka waktu pelunasannya harus jelas.
- e) Hak tanggungan memberikan prioritas kepada kreditur tertentu, memberikan kedudukan yang lebih diutamakan dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya.

Dalam prakteknya, tidak semua hak atas tanah dapat digunakan sebagai jaminan hak tanggungan. Hak atas tanah dapat dijadikan jaminan hak tanggungan dengan memenuhi syarat dan ketentuan berikut:<sup>79</sup>

- a) Dapat dinilai dengan uang: Hak atas tanah yang dijadikan jaminan harus memiliki nilai yang dapat diukur dalam bentuk uang. Ini berarti bahwa nilai hak tanggungan harus dapat diestimasi atau dinilai secara finansial.
- b) Didaftarkan dalam daftar umum: Hak tanggungan harus didaftarkan dalam daftar umum yang biasanya dikelola oleh lembaga yang berwenang. Ini penting untuk memenuhi syarat publisitas, yang berarti bahwa informasi mengenai jaminan tersebut dapat diakses oleh publik.
- c) Mempunyai sifat yang dapat dipindahtangankan: Hak atas tanah yang dijadikan jaminan harus memungkinkan untuk dipindahtangankan kepada kreditur jika debitur melakukan

---

<sup>79</sup> A.A. Andi Prajitno, *Hukum Fidusia: Problematika Yuridis Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999*, (Malang: Bayumedia Publishing), hlm. 122.

wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya. Dalam hal ini, jika debitur wanprestasi, benda yang dijadikan jaminan dapat dijual secara umum untuk melunasi utang.

Dengan memenuhi syarat-syarat di atas hak atas tanah dapat dijadikan jaminan hak tanggungan untuk melunasi utang tertentu. Hak tanggungan melibatkan tiga aspek penting. Pertama, berkaitan erat dengan hak jaminan atas tanah. Kedua, terkait dengan kegiatan perbankan dan perkreditan. Ketiga, berkaitan dengan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi ini.<sup>80</sup>

*Pertama*, hak tanggungan berkaitan dengan hak jaminan atas tanah. Ini berarti bahwa hak tanggungan adalah salah satu bentuk jaminan yang digunakan dalam konteks kepemilikan atau hak atas tanah. Ini memungkinkan pihak yang memberikan kredit atau pembiayaan untuk menggunakan tanah sebagai jaminan atau pengganti jika pihak yang meminjam tidak dapat memenuhi kewajiban mereka.

*Kedua*, hak tanggungan berkaitan erat dengan kegiatan perkreditan. Ini adalah alat yang digunakan oleh lembaga keuangan dan pemberi pinjaman untuk meminimalkan risiko ketika mereka memberikan kredit atau

---

<sup>80</sup> Ketika debitur mengalami cidera janji (wanprestasi) dalam konteks hak tanggungan, kedudukan yang diutamakan diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan. Hal ini tercermin dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan bahwa jika debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam proses pelelangan ini, pemegang hak tanggungan memiliki hak mendahului (preference) dibandingkan dengan kreditur-kreditur lain. Dengan demikian, kedudukan yang diutamakan ini memberikan pemegang hak tanggungan keunggulan dalam mengamankan klaimnya atas aset yang dijamin. Ini bertujuan untuk memastikan bahwa pemegang hak tanggungan memiliki prioritas dalam mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan aset tersebut untuk melunasi utang yang belum dibayar.

pembiayaan kepada individu atau bisnis. Dengan memiliki hak tanggungan, kreditur memiliki jaminan bahwa jika peminjam gagal memenuhi kewajibannya, mereka memiliki hak atas tanah sebagai jaminan.

*Ketiga*, hak tanggungan memberikan perlindungan hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam transaksi ini. Ini termasuk hak dan kewajiban debitur serta hak dan kewajiban kreditur. Perlindungan ini mencakup ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur bagaimana hak dan kewajiban ini dijalankan dan diimplementasikan dalam situasi tertentu.

Dengan demikian, hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur, karena objek hak tanggungan secara khusus diperuntukkan untuk pelunasan utang kepada kreditur tertentu. Hal ini mengurangi risiko bagi kreditur dan memungkinkan mereka untuk memproteksi kepentingan mereka dalam transaksi perkreditan.

Selain itu, semua aset yang tidak bergerak yang dimiliki oleh pihak yang bersangkutan dapat digunakan sebagai jaminan utang piutang, dengan catatan harus memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku. Aset-aset tersebut dapat dinilai dengan nilai uang, karena prinsip dasar dalam jaminan utang piutang adalah nilai uang. Seluruh aset yang digunakan sebagai jaminan utang piutang harus terdaftar dalam daftar umum, karena hal ini wajib dilakukan untuk memenuhi persyaratan publisitas yang diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>81</sup>

---

<sup>81</sup> Pasal 13 dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menjelaskan tata cara pendaftaran hak tanggungan sebagai berikut: 1) Hak Tanggungan yang diberikan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan. 2) PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak

Pembebanan hak tanggungan memungkinkan pemindahan kepemilikan karena jika debitur tidak memenuhi kewajibannya, benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang secara publik.<sup>82</sup> Perjanjian pembiayaan kredit dengan pembebanan hak tanggungan bertujuan untuk memberikan jaminan atas hutang yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan kepada debitur. Jika debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah (hak atas tanah) yang menjadi objek hak tanggungan tanpa perlu persetujuan dari pemberi hak tanggungan, dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menghalangi penjualan tersebut.<sup>83</sup>

Dalam kontrak pembiayaan mudharabah, shahibul maal (pemberi modal) tidak dapat menuntut jaminan dari mudharib (pengelola usaha) untuk mengembalikan modal pokok dan keuntungan pembiayaan mudharabah. Hal ini karena dalam kontrak mudharabah, risiko kerugian modal menjadi tanggung jawab shahibul maal, sedangkan mudharib hanya mengelola modal tersebut untuk menghasilkan keuntungan. Kontrak mudharabah didasarkan pada prinsip kepercayaan antara kedua belah pihak. Oleh karena itu, jaminan

---

Tanggungan beserta dokumen-dokumen yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2). 3) Pendaftaran Hak Tanggungan yang dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan langkah-langkah seperti membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Selain itu, catatan tersebut juga diabadikan pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. 4) Tanggal pada buku tanah Hak Tanggungan, sebagaimana diatur pada ayat (3), ditetapkan pada hari ketujuh setelah semua dokumen yang diperlukan telah diterima secara lengkap untuk proses pendaftaran. Jika hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka tanggal pada buku tanah akan ditetapkan pada hari kerja berikutnya. 5) Hak Tanggungan dianggap sah pada hari tanggal yang tercantum dalam buku tanah Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang dijelaskan pada ayat (4) di atas.

<sup>82</sup> Persyaratan tersebut tercantum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, dengan penjelasan yang diberikan dalam Pasal 4 ayat (1) dan penjelasan umum angka 4 UUHT.

<sup>83</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Beberapa Permasalahan Undang-Undang Hak Tanggungan Bagi Perbankan*, (Bandung: Citra Adytia Bakti, 1996), hlm. 148.

dalam bentuk barang atau harta sebagai pengganti modal atau keuntungan biasanya tidak diperlukan dalam pembiayaan mudharabah. Sebagai gantinya, shahibul maal dan mudharib sepakat untuk berbagi keuntungan sesuai dengan kesepakatan awal, di mana shahibul maal akan mendapatkan sebagian dari keuntungan yang dihasilkan oleh mudharib. Namun, jika terdapat perjanjian khusus antara kedua belah pihak yang mengatur jaminan atau pengembalian modal dalam situasi tertentu, maka hal itu dapat diterapkan sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak. Prinsip utama dalam pembiayaan mudharabah adalah transparansi dan saling percaya antara kedua belah pihak, sehingga perjanjian harus diikuti dan dihormati sesuai dengan ketentuan yang disepakati bersama.<sup>84</sup>

*Shahibul maal* tidak memiliki hak untuk menuntut jaminan dari mudharib terkait pengembalian modal beserta keuntungan. Hal ini disebabkan oleh sifat hubungan antara shahibul maal dan mudharib yang bersifat kemitraan dengan prinsip bagi hasil dan berbagi kerugian (*profit and loss sharing*).<sup>85</sup> Dalam konteks bisnis kerjasama di mana shahibul maal bertindak sebagai penanggung modal dan mudharib bertindak sebagai pelaksana kerja, prinsip dasar yang berlaku adalah al-amanah, yang mengharuskan keduanya untuk saling mempercayai dan menanggung

---

<sup>84</sup> Ibnu Qudamah, *Al-Mughni 'Ala al-Ayarr al-Kabir Jilid V*, (Mesir: al-Manar 1374 H.), hlm. 68. Lihat juga Muhammad, *Manajemaen Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah: Strategi Memaksimalkan Return dan Meminimalkan Risiko Pembiayaan di Bank Syariah Sebagai Akibat Masalah Agency*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 41.

<sup>85</sup> Abdullah Saeed, *Islamic Banking and Interest: A Study Of Riba And Its Contemporary Interpretation*. Diterjemahkan Arif Maftuhin, *Menyoal Bank Syariah: Kritis Atas Interpretasi Bungan Bank Kaum Neo Revivalis*, (Jakarta: Paramadina, 2004), hlm. 81.



kerugian jika terjadi kerugian dalam bisnis tersebut. Dalam situasi ini, tidak ada hak untuk menuntut jaminan dari pihak mudharib terkait pengembalian modal dan keuntungan, karena keduanya telah sepakat untuk berbagi risiko dan hasil bisnis secara adil.<sup>86</sup>

Masih ada banyak perdebatan dan perbincangan terkait dengan pembebanan jaminan dalam praktik perbankan syariah di Indonesia, terutama dalam konteks hak tanggungan dan fidusia. Kedua jenis jaminan ini sering digunakan oleh bank-bank syariah dalam pembiayaan mereka, meskipun ada pertanyaan apakah penggunaan jaminan konvensional seperti ini sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Salah satu masalahnya adalah bahwa syarat pembiayaan perbankan syariah sering kali memerlukan adanya jaminan (collateral), yang pada praktiknya sering menggunakan jaminan konvensional. Ini menunjukkan bahwa dalam banyak kasus, jaminan yang digunakan tidak sepenuhnya berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah. Sementara lembaga jaminan konvensional seperti hak tanggungan dan fidusia masih menjadi pilihan utama bagi bank-bank syariah karena belum ada regulasi yang secara khusus mengatur tentang jaminan syariah yang dapat dijadikan panduan. Ini membuat pembiayaan perbankan syariah masih bergantung pada institusi jaminan konvensional, meskipun sebenarnya prinsip-prinsip ekonomi syariah telah mengenalkan bentuk penjaminan transaksi non-tunai seperti al-rahn, al-rahn tahkiki, al-rahn tasjily, dan

---

<sup>86</sup> Ibnu Qudamah, *Al-Mughni 'Ala al-Syarh al-Kabir Jilid V*, (Meisir: al-Manar, 1347 H), hlm. 68.

kafalah, beserta variasinya, selama lebih dari 14 abad yang lalu. Masalah ini menunjukkan bahwa ada kebutuhan untuk lebih mengembangkan regulasi dan praktik perbankan syariah yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan tidak hanya bergantung pada jaminan konvensional.<sup>87</sup>

Untuk saat ini, dapat dipastikan bahwa belum ada regulasi yang secara khusus mengatur pembebanan jaminan dalam kontrak pembiayaan mudharabah di Indonesia. Hal ini lebih diperparah oleh kenyataan bahwa pembebanan jaminan terhadap benda tidak bergerak dalam pembiayaan mudharabah sering kali menggunakan Peraturan perundang-undangan yang sama dengan pembebanan jaminan dalam kontrak pembiayaan pada bank konvensional, yaitu Undang-undang Hak Tanggungan. Padahal, secara prinsip, pembebanan jaminan terhadap benda tidak bergerak dalam pembiayaan mudharabah muncul karena adanya faktor kerja sama saling menguntungkan, bukan karena utang piutang seperti dalam pembiayaan konvensional. Dalam pembiayaan mudharabah dengan pembebanan jaminan, terdapat hubungan yang berbeda antara pihak-pihak yang terlibat, yang tidak sejajar seperti dalam utang piutang.<sup>88</sup>

Ketika kontrak semacam itu dilihat dalam konteks utang piutang, maka secara alami Undang-undang Hak Tanggungan dapat dijadikan sebagai acuan dalam hal pembebanan jaminan. Namun, hal ini tidak berlaku dalam konteks

---

<sup>87</sup> Pandam Nurwulan, *Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Volume 26 No. 3. Tahun 2018, hlm. 628.

<sup>88</sup> Mahyidin, Muhammad Mukhtar Shiddiq dan Triyono, *Penerapan Beban Jaminan Akaq Mudharabah di Perbankan Syariah*, Jurnal Diponegoro Private law Review, Vol. 1 No. 1 Tahun 2017, hlm. 118.

pembiayaan mudharabah, sehingga penggunaan peraturan perundang-undangan yang sama antara perbankan syariah dan perbankan konvensional dapat mengakibatkan praktik yang sama dalam kedua sektor tersebut. Ini sebenarnya tidak mencerminkan perbedaan prinsip antara perbankan syariah dan konvensional, yang seharusnya memperlakukan pembiayaan dan pembebanan jaminan secara berbeda.

Dalam konteks perbankan syariah, hak tanggungan merupakan bentuk jaminan yang diberikan oleh mudharib kepada bank syariah. Hak ini memberikan bank syariah hak untuk menahan benda yang dijadikan tanggungan dan menjualnya jika mudharib tidak mampu memenuhi kewajibannya atau gagal membayar fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah. Jaminan ini berupa perjanjian tertulis yang disepakati sebagai bagian dari fasilitas pembiayaan mudharabah yang diberikan oleh bank syariah. Hak tanggungan ini berfungsi untuk memberikan hak khusus kepada bank syariah untuk mendapatkan kembali jumlah fasilitas pembiayaan mudharabah yang diberikan sesuai dengan kontrak yang ada.<sup>89</sup>

Tanggungan adalah harta atau benda yang bisa berwujud atau tidak berwujud, serta semua jenis benda yang dapat digunakan sebagai jaminan. Muslehuddin mengemukakan bahwa ada berbagai jenis tanggungan yang bisa dijadikan jaminan oleh mudharib sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah, seperti hak milik atas benda, barang

---

<sup>89</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan, Seti Hukum Harta Kekayaan* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), hlm. 15-16.

bergerak, saham, polis asuransi, dokumen hak milik, nota janji, dan lain sebagainya.<sup>90</sup>

Jaminan dalam bentuk tanggungan sangat bergantung pada nilai fasilitas pembiayaan mudharabah yang diberikan. Menurut undang-undang, dokumen hak milik atas tanah tidak hanya mencakup permukaan tanah itu sendiri, tetapi juga mencakup segala yang melekat di atas dan di dalam tanah tersebut, termasuk air. Ini mencakup bangunan di atas tanah, tumbuhan, hasil tanaman, dan semua yang tersimpan di dalam tanah itu. Dalam prinsip hukum Islam, jika mudharib tidak dapat memenuhi kewajibannya pada waktu yang telah ditentukan, pemilik modal (bank syariah) tidak dapat langsung menjual objek jaminan yang diberikan oleh mudharib. Sebaliknya, bank syariah harus terlebih dahulu meminta kepada mudharib agar memenuhi kewajibannya dan memberikan surat keterangan atas tindakan yang diambil oleh bank syariah. Bank syariah bertanggung jawab atas sisa uang dari penjualan objek jaminan dan memiliki hak untuk menggunakan sisa tersebut jika mudharib memiliki kewajiban lain.<sup>91</sup>

Rumusan pasal 1 dalam Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa hak tanggungan adalah salah satu bentuk jaminan yang melibatkan hak milik atas tanah. Dalam konteks ini, hak milik atas tanah digunakan sebagai jaminan dengan maksud untuk memenuhi, melaksanakan, atau membayar kewajiban tertentu. Ketika perjanjian jaminan hak

---

<sup>90</sup> Muhammad Muslehuddin, *Sistem Perbankan dalam Islam*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1994), hlm. 22-23.

<sup>91</sup> *Ibid*, hlm. 26.

tanggungan dibuat, ini secara otomatis memberikan kemungkinan bahwa properti tersebut dapat disita dan dijual oleh pemilik modal untuk memenuhi pembayaran kewajiban nasabah mudharib. Meskipun tidak secara eksplisit menyatakan bahwa jaminan hak tanggungan harus dibuat melalui perjanjian, namun dari pasal-pasal 10<sup>92</sup>, 11<sup>93</sup>, dan 12<sup>94</sup> dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dapat disimpulkan bahwa pemberian hak tanggungan hanya memungkinkan jika dilakukan melalui perjanjian.

---

<sup>92</sup> Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan memiliki ketentuan sebagai berikut: Ayat (1): Pemberian Hak Tanggungan harus dimulai dengan adanya janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji ini harus tertulis dan menjadi bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang relevan atau perjanjian lain yang menyebabkan utang tersebut. Ayat (2): Pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ayat (3): Jika objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftaran tersebut belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan secara bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

<sup>93</sup> Pasal 11 Ayat (2) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan memungkinkan untuk mencantumkan berbagai janji-janji, antara lain: a. Janji yang mengatur kewenangan pemberi Hak Tanggungan terkait penyewaan obyek Hak Tanggungan, perubahan jangka waktu sewa, dan pembayaran uang sewa di muka. Hal ini hanya dapat dilakukan dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. b. Janji yang mengatur kewenangan pemberi Hak Tanggungan terkait perubahan bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan. Perubahan semacam ini juga memerlukan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri jika debitur melanggar perjanjian dengan serius. d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melindungi obyek Hak Tanggungan, jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hilangnya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena pelanggaran undang-undang. e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan sendiri jika debitur melanggar perjanjian. f. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan. g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan. i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan mendapatkan ganti rugi dari pemberi Hak Tanggungan jika obyek Hak Tanggungan dilepaskan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum. j. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan mendapatkan sebagian atau seluruh uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan. k. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan saat eksekusi Hak Tanggungan.

<sup>94</sup> Pasal 12 mengatur bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan jika debitur melanggar perjanjian akan batal demi hukum.

Dalam konteks kontrak pembiayaan mudharabah, salah satu bentuk jaminan yang dapat digunakan adalah jaminan hak tanggungan. Hak tanggungan ini masuk dalam kategori jaminan bentuk rahn yang memiliki sifat kebendaan, mencakup baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Penggunaan hak tanggungan sebagai jaminan dalam kontrak pembiayaan mudharabah sangat bermanfaat, terutama bagi pemilik modal, karena objek yang diberikan hak tanggungan tidak hanya mencakup benda yang sudah ada pada saat pembebanan hak tanggungan, tetapi juga benda yang akan ada di masa depan.<sup>95</sup>

Proses pembebanan hak tanggungan dalam konteks kontrak pembiayaan mudharabah dapat dilakukan melalui dua tahap utama, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran.

*Pertama*, pada tahap pemberian hak tanggungan, langkah-langkahnya mengacu pada Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan. Tahap ini dimulai dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji ini akan dicatat dalam bentuk perjanjian yang merupakan bagian integral dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan. Perjanjian pembiayaan atau kredit hanya mengatur pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, sedangkan perjanjian pemberian hak tanggungan sebenarnya dilakukan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>95</sup> Bambang Setijoprodjo, *Pengamanan Kredit Perbankan yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan, dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, (Medan: Lembaga Kajian Hukum Bisni Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 1999), hlm. 57.

(PPAT).<sup>96</sup> Penting untuk mencatat bahwa perjanjian yang mengatur pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang harus dirumuskan secara tegas dalam perjanjian pembiayaan atau perjanjian utang. Hal ini dapat diuraikan dan dimasukkan ke dalam perjanjian pembiayaan, kemudian diintegrasikan ke dalam perjanjian utang.<sup>97</sup> Proses formalisasi hak tanggungan melibatkan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>98</sup>

*Kedua*, dalam proses pembebanan hak tanggungan adalah tahap pendaftaran. Menurut Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan beserta dokumen-dokumen lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat buku

---

<sup>96</sup> Arie S. Hutagalung, *Teaching Materials: Tanah Sebagai Jaminan Utang*, (Depok: Kerja Sama Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Economic Law and Improved Procurement systems (ELIPS) Project, 1998), hlm. 9.

<sup>97</sup> Sudargo Gautama, Komentor Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 34.

<sup>98</sup> Pasal 10 dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menjelaskan sebagai berikut: Ayat (1): Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ayat (2): Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ayat (3): Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Selain itu, catatan mengenai Hak Tanggungan juga disalin pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Jika tanah yang dijadikan objek jaminan belum memiliki sertifikat hak atas tanah, maka tanah tersebut harus terlebih dahulu disertifikasi.<sup>99</sup>

Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan.<sup>100</sup> Sertifikat Hak Tanggungan ini memiliki kekuatan eksekutorial. Ketika pemberi hak tanggungan wanprestasi, ada dua cara yang dapat diterapkan sesuai dengan ketentuan pasal 20 ayat (1). Pertama, pemegang hak tanggungan dapat melakukan penjualan objek hak tanggungan. Kedua, pemegang hak tanggungan dapat melaksanakan eksekusi

---

<sup>99</sup> Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menyatakan: (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan beserta dokumen-dokumen lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara 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. (4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

<sup>100</sup> Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memiliki ketentuan sebagai berikut: (1) Untuk memberikan bukti tentang adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan mengeluarkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (2) Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan sesuai dengan ayat (1) memuat kalimat "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa." (3) Sertifikat Hak Tanggungan seperti yang disebutkan pada ayat (2) memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berfungsi sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* dalam hal hak atas tanah. (4) Kecuali disepakati sebaliknya, sertifikat hak atas tanah yang telah dilengkapi dengan catatan pembebanan Hak Tanggungan seperti yang dijelaskan dalam Pasal 13 ayat (3) akan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. (5) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.



sesuai dengan titel eksekutorial.<sup>101</sup> Penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan sesuai dengan janji untuk menjual, dan penjualan ini dapat dilakukan secara di bawah tangan apabila ada kesepakatan antara para pihak yang akan menghasilkan harga yang tinggi.<sup>102</sup>

Jaminan hak tanggungan dalam kontrak pembiayaan mudharabah hanya dapat digunakan untuk membebaskan berupa tanah dengan hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai di atas tanah negara. Seperti jenis jaminan lainnya, hak tanggungan adalah jaminan tambahan yang terkait dengan perjanjian utama, yaitu perjanjian pembiayaan mudharabah. Hak tanggungan merupakan bagian dari hak kebendaan yang diberikan oleh mudharib kepada shahibul maal sebagai jaminan atas pembayaran utang yang bersangkutan, yang objeknya adalah tanah beserta barang yang melekat di atas tanah tersebut. Hak tanggungan bersifat asesoris, artinya terkait erat dengan perjanjian utama. Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 mengakui tiga jenis hak yang dapat dijamin melalui hak tanggungan, yaitu hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha. Keberadaan hak-hak ini sebagai objek hak tanggungan kemudian diatur ulang dalam Undang-undang

---

<sup>101</sup> Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa jika debitur melanggar janji, pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 6.

<sup>102</sup> Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa jika debitur melanggar janji, pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan dengan cara lelang umum dan menggunakan hasil penjualan tersebut untuk melunasi piutangnya. Pemegang hak tanggungan pertama dapat melakukan penjualan ini dengan kekuasaannya sendiri.

Hak Tanggungan. Pemberian hak tanggungan melibatkan rangkaian perbuatan hukum, termasuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan memerlukan pendaftaran serta penerbitan sertifikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan.

Pembiayaan mudharabah yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah mudharib memiliki risiko tertentu. Oleh karena itu, dalam pelaksanaannya, bank syariah harus sangat berhati-hati dan konsisten dalam mengikuti asas-asas pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah yang sehat. Risiko pembiayaan mudharabah dapat timbul kapan saja, terutama dari pihak mudharib, seperti ketidakmampuan mudharib untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan dalam kontrak.<sup>103</sup>

Untuk mengurangi risiko ini, jaminan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menjadi salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah, selain keyakinan terhadap kemampuan dan kesiapan nasabah untuk membayar kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Ini merupakan faktor penting yang

---

<sup>103</sup> Penjelasan lebih lanjut mengenai konsep jaminan dalam pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dapat ditemukan dalam Pasal 38 ayat (1) dan Penjasannya dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR Tentang Jaminan Pemberian Kredit, jaminan adalah keyakinan yang dimiliki oleh bank terhadap kemampuan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Dalam konteks ini, jaminan adalah suatu bentuk keyakinan atau keyakinan tambahan yang dimiliki bank terhadap kemampuan nasabah debitur untuk memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan perjanjian kredit. Selanjutnya, menurut ketentuan Pasal 1 butir 23 dalam Undang-undang tersebut, agunan diartikan sebagai jaminan tambahan yang diserahkan oleh nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Agunan dalam konteks ini merujuk pada bentuk jaminan tambahan yang diberikan oleh nasabah kepada bank sebagai salah satu syarat atau persyaratan dalam pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Agunan ini dapat berupa harta atau aset yang nilainya dapat digunakan untuk melunasi kewajiban pembayaran jika nasabah debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, jaminan atau agunan dalam pembiayaan berdasarkan prinsip syariah memiliki peran penting sebagai salah satu cara untuk mengurangi risiko kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah debitur.

perlu diperhatikan oleh bank syariah. Sebelum memberikan pembiayaan, bank harus melakukan penilaian dan analisis yang teliti terhadap karakter nasabah, kemampuan keuangan, modal yang ditanamkan, agunan yang diberikan, serta prospek usaha yang akan dijalankan oleh nasabah mudharib.<sup>104</sup>

Konstruksi hukum terhadap ketiga bentuk benda yang menjadi jaminan dalam pembiayaan menunjukkan bahwa kreditur memiliki hak diutamakan (*droit de préférence*) terhadap objek jaminan untuk pelunasan pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah. Ini berarti bahwa jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, kreditur memiliki hak untuk menggunakan objek jaminan tersebut sebagai sarana untuk melunasi pembiayaan yang masih belum terbayar. Benda yang menjadi jaminan hutang, seperti tanah, memiliki kekuatan eksekutorial sebagai sarana pelunasan atas pembiayaan. Ini berarti bahwa jika debitur wanprestasi (tidak memenuhi kewajibannya), kreditur dapat menggunakan objek jaminan ini untuk melunasi kewajiban debitur tanpa harus melalui proses panjang di pengadilan.

Namun, perlu diingat bahwa ini tidak berarti objek benda secara otomatis beralih kepada kreditur jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Biasanya, prosedur lelang akan diterapkan. Dalam proses lelang, objek jaminan akan dijual dan hasil penjualan akan digunakan untuk

---

<sup>104</sup> Hermansyah, *Hukum perbankan Nasional Indonesia Ditinjau Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, dan Undang-Undang N 23 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 73.

melunasi utang debitur. Jika hasil penjualan melebihi jumlah utang, sisa dana akan dikembalikan kepada debitur.

#### **4.3 Upaya Hukum Debitur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilakukan Kreditur Atas Perjanjian Pembiayaan Murabahah**

Penyelesaian benda jaminan murabahah dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu melalui proses litigasi dan non-litigasi, dan keduanya memiliki karakteristik tersendiri sesuai dengan sifat penyelesaiannya:<sup>105</sup>

##### **a. Upaya Non-Litigasi**

Penyelesaian melalui jalur non-litigasi merupakan penyelesaian yang dilakukan di luar pengadilan. Dalam proses ini, para pihak yang terlibat dalam sengketa berusaha mencari jalan tengah atau solusi yang dapat diterima oleh semua pihak yang terlibat. Untuk berhasil dalam penyelesaian non-litigasi, penting ada niat baik dari semua pihak yang terlibat untuk menyelesaikan masalah tersebut. Proses ini mungkin melibatkan negosiasi, mediasi, atau arbitrase, di mana pihak-pihak yang bersengketa berusaha mencapai kesepakatan tanpa melalui peradilan. Pendekatan ini cenderung lebih cepat dan kurang mahal daripada litigasi, dan seringkali diupayakan untuk menghindari konflik yang berlarut-larut di pengadilan.

---

<sup>105</sup> Supriyadi, S. (2020). Strategi Penyelesaian Eksekusi Terhadap Benda Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 6(2), 108-115.

Penyelesaian melalui jalur non-litigasi adalah suatu proses dimana para pihak yang terlibat dalam sengketa berusaha menyelesaikan masalah atau konflik tanpa harus melibatkan pengadilan atau proses peradilan:

1) Negosiasi

Ini adalah metode di mana para pihak yang terlibat dalam sengketa berusaha untuk mencapai kesepakatan secara langsung tanpa melibatkan pihak ketiga. Dalam proses negosiasi, para pihak duduk bersama untuk berunding dan mencari solusi yang dapat diterima oleh semua pihak. Mereka bisa merundingkan berbagai aspek sengketa, termasuk kompensasi, syarat-syarat perjanjian, atau masalah lain yang menjadi sumber perselisihan. Negosiasi dapat berlangsung dengan atau tanpa bantuan mediator atau arbiter, tergantung pada keinginan para pihak.<sup>106</sup>

Negosiasi dalam eksekusi hak tanggungan merujuk pada upaya para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan hak tanggungan, yaitu kreditur (pemegang hak tanggungan) dan debitur (pemilik objek jaminan) untuk mencapai kesepakatan mengenai penyelesaian utang atau pembiayaan yang terkait dengan hak tanggungan tanpa harus melibatkan proses litigasi atau eksekusi paksa di pengadilan.<sup>107</sup>

---

<sup>106</sup> Suyatno, H. A., & Sh, M. (2018). *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet: Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Prenada Media.

<sup>107</sup> Halim, M. S. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 96-109.

Maksud dari negosiasi dalam eksekusi hak tanggungan adalah sebagai berikut:<sup>108</sup>

- a) *Penyelesaian Damai*: Para pihak berusaha mencapai kesepakatan yang memungkinkan debitur untuk membayar utang atau melunasi pembiayaan tanpa harus menjalani proses eksekusi yang bisa menjadi proses yang sulit, panjang, dan mahal. Negosiasi bertujuan untuk menghindari konflik yang berlarut-larut dan biaya tambahan yang terkait dengan litigasi.
- b) *Fleksibilitas*: Negosiasi memberikan fleksibilitas kepada para pihak untuk merundingkan syarat-syarat pembayaran atau penyelesaian utang yang dapat disesuaikan dengan kemampuan keuangan debitur. Ini memungkinkan debitur untuk memberikan proposal pembayaran yang dapat diterima oleh kreditur, yang mungkin lebih bermartabat daripada menjalani eksekusi.
- c) *Menghindari Pengadilan*: Proses negosiasi dapat menghindari proses litigasi yang memakan waktu dan biaya. Para pihak berusaha menyelesaikan sengketa mereka di luar pengadilan, yang dapat menghemat waktu dan upaya.
- d) *Kepentingan Bersama*: Negosiasi dapat membantu para pihak menemukan kesamaan kepentingan mereka dalam

---

<sup>108</sup> Widjaja, A., Budiono, A. R., & Winarno, B. (2018). Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 3(1), 1-7.

menyelesaikan sengketa. Debitur ingin menjaga hak atas properti mereka, sementara kreditur ingin melunasi utang atau pembiayaan mereka. Dalam negosiasi, kedua belah pihak berusaha mencapai solusi yang memadai untuk mencapai tujuan mereka.

- e) *Pertimbangan Etika dan Keadilan:* Negosiasi memberikan kesempatan bagi para pihak untuk mempertimbangkan aspek-aspek etika dan keadilan dalam penyelesaian sengketa. Ini dapat melibatkan pertimbangan mengenai situasi keuangan debitur, nilai properti yang dijamin, dan syarat-syarat pembayaran yang adil.

Pentingnya negosiasi dalam eksekusi hak tanggungan adalah untuk mencari solusi yang paling memadai bagi semua pihak yang terlibat tanpa harus menghadap ke proses litigasi yang mungkin menjadi pilihan terakhir. Dalam negosiasi, upaya kerjasama dan komunikasi antara para pihak sangat ditekankan untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan.

## 2) Mediasi

Mediasi melibatkan seorang mediator netral yang bertindak sebagai pihak ketiga yang tidak berpihak. Mediator ini bertugas untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan dengan memberikan saran, bimbingan, dan fasilitasi komunikasi antara mereka. Tujuannya adalah untuk memfasilitasi dialog yang konstruktif dan membantu

para pihak menyelesaikan perbedaan pendapat mereka. Meskipun mediator memberikan panduan, keputusan akhir tetap berada di tangan para pihak yang bersengketa. Mediasi adalah proses yang lebih formal daripada negosiasi karena melibatkan pihak ketiga yang berperan sebagai mediator.<sup>109</sup>

Mediasi dalam eksekusi hak tanggungan dalam perjanjian murabahah adalah suatu proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang melibatkan pihak ketiga netral yang disebut mediator. Dalam konteks perjanjian murabahah, mediasi dapat menjadi cara untuk menyelesaikan sengketa atau masalah yang timbul terkait dengan eksekusi hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian tersebut.<sup>110</sup>

Proses mediasi dalam eksekusi hak tanggungan dalam perjanjian murabahah melibatkan seorang mediator yang bertindak sebagai penengah antara pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa. *Langkah pertama*, adalah memilih seorang mediator yang netral dan memiliki kualifikasi yang sesuai dengan sengketa yang sedang dihadapi. Mediator harus bersedia menerima tugas ini dan memiliki keahlian dalam menyelesaikan konflik. Para pihak yang terlibat, yaitu pemegang hak tanggungan (kreditur) dan debitur, bersama-sama

---

<sup>109</sup> Suryana, I. (2019). *MEDIASI DALAM UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MACET MELALUI PROSES EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH SECARA SEDERHANA CEPAT DAN BIAYA MURAH* (Doctoral dissertation, Perpustakaan Pascasarjana).

<sup>110</sup> Aryani, F. K., & Djajaputra, G. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit. *Jurnal Hukum Adigama*, 1(1), 26-48.



dengan mediator, menentukan jadwal pertemuan mediasi. Pertemuan bisa dilakukan di tempat yang nyaman dan netral. Sebelum pertemuan mediasi dimulai, masing-masing pihak harus mempersiapkan argumen dan dokumentasi yang mendukung posisi mereka. Ini termasuk informasi tentang perjanjian murabahah, status eksekusi hak tanggungan, bukti-bukti yang relevan, dan pernyataan mengenai posisi masing-masing pihak.<sup>111</sup>

*Langkah kedua*, Mediator memfasilitasi pertemuan mediasi antara pihak-pihak yang bersengketa. Pertemuan dimulai dengan mediator menjelaskan aturan dan proses mediasi, serta menjelaskan peran dan harapan dari masing-masing pihak. Selama pertemuan mediasi, pihak-pihak berbicara terbuka tentang masalah dan kekhawatiran mereka. Mediator membantu memfasilitasi dialog dan negosiasi antara pihak-pihak ini. Mereka dapat mengajukan pertanyaan, memberikan saran, dan membantu mencari solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Jika selama mediasi tercapai kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa, mediator akan membantu dalam menyusun kesepakatan tertulis yang menggambarkan semua detail kesepakatan, termasuk mengenai eksekusi hak tanggungan. Kesepakatan ini harus jelas dan dapat diterima oleh semua pihak. Jika semua pihak setuju dengan

---

<sup>111</sup> Puspasari, N. I., Dewik, N. S., Aisiyah, S. A., & Hidayah, N. P. (2020). Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Di Kota Malang. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 24-36.

kesepakatan yang telah disusun, mereka akan menandatangani. Ini menjadikan kesepakatan tersebut mengikat dan menjadi dasar pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Setelah kesepakatan ditandatangani, pihak-pihak harus melaksanakan kesepakatan sesuai dengan yang disepakati. Ini termasuk pelaksanaan eksekusi hak tanggungan jika itu adalah bagian dari kesepakatan.<sup>112</sup>

Proses mediasi dalam eksekusi hak tanggungan memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai penyelesaian yang lebih cepat dan kurang mahal daripada melalui litigasi di pengadilan. Keputusan akhir dalam mediasi adalah kesepakatan yang dicapai oleh para pihak, sehingga biasanya lebih dapat diterima oleh semua pihak yang terlibat dalam perjanjian murabahah.

Kedua metode alternatif ini memungkinkan para pihak untuk mencari solusi yang efektif dan memadai untuk sengketa mereka tanpa harus melibatkan proses litigasi di pengadilan. Setiap metode memiliki karakteristik dan prosedur tersendiri, yang dapat dipilih berdasarkan kebutuhan dan preferensi para pihak yang terlibat dalam sengketa.

---

<sup>112</sup> Musjtari, D. N. (2016). Rekonstruksi Lembaga Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012. *Jurnal Media Hukum*, 23(1).

**b. Upaya Litigasi**

Penyelesaian melalui litigasi adalah penyelesaian yang terjadi di dalam proses peradilan. Ini menjadi alternatif terakhir apabila upaya-upaya non-litigasi tidak menghasilkan solusi yang memuaskan atau jika terdapat kebuntuan dalam penyelesaian sengketa. Proses litigasi biasanya melibatkan pengajuan gugatan ke pengadilan, dan para pihak yang bersengketa akan mempertahankan argumen mereka di hadapan hakim. Pengadilan akan mengambil keputusan berdasarkan hukum dan fakta yang ada dalam kasus tersebut. Proses litigasi ini seringkali lebih panjang, rumit, dan mahal dibandingkan dengan penyelesaian non-litigasi, dan hasilnya akan ditentukan oleh keputusan hakim.

Penyelesaian secara litigasi adalah pendekatan di mana penyelesaian sengketa dilakukan melalui proses peradilan di pengadilan. Ini merupakan alternatif terakhir ketika upaya-upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi) sudah mencapai batas maksimal dan tidak berhasil, atau ketika terdapat kebuntuan yang sulit diatasi. Salah satu contohnya adalah ketika perlu mengeksekusi benda jaminan berupa Hak Tanggungan (biasanya tanah atau properti) melalui proses lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dalam konteks eksekusi Hak Tanggungan, berikut adalah langkah-langkah umum dalam penyelesaian secara litigasi:

### 1) Gugatan<sup>113</sup>

Pihak yang berkepentingan, seperti pemegang Hak Tanggungan atau kreditur, dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta izin untuk menjalankan proses eksekusi terhadap Hak Tanggungan atas objek yang dijaminkan. Maksud dari "gugatan debitur" dalam konteks ini adalah tindakan hukum yang diambil oleh pihak debitur atau nasabah yang memiliki Hutang Tanggungan untuk mengajukan permohonan atau tuntutan ke pengadilan dengan tujuan untuk menghentikan atau menunda proses eksekusi terhadap Hak Tanggungan atas objek yang dijaminkan.

Gugatan debitur adalah upaya hukum yang ditempuh oleh pihak yang berutang (debitur) dalam rangka melindungi hak dan kepentingannya terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan atau kreditur. Gugatan debitur dapat diajukan dengan berbagai alasan, seperti kesalahan prosedur eksekusi, ketidaksetujuan terhadap harga penjualan yang diajukan oleh pemegang Hak Tanggungan, atau argumen lain yang menyangkut hak dan kepentingan debitur.

Dalam proses gugatan ini, debitur akan menyampaikan argumen, bukti-bukti, atau alasan-alasan tertentu kepada pengadilan dengan maksud untuk meyakinkan pengadilan agar memberikan keputusan

---

<sup>113</sup> Musjtari, D. N. (2016). Rekonstruksi Lembaga Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012. *Jurnal Media Hukum*, 23(1).

yang mendukung tuntutan debitur. Jika pengadilan mengabulkan gugatan debitur, eksekusi terhadap Hak Tanggungan dapat dihentikan atau ditunda, dan pihak-pihak yang terlibat dapat diminta untuk mencari solusi atau penyelesaian yang lebih baik.

Gugatan debitur adalah salah satu mekanisme hukum yang memberikan debitur kesempatan untuk melindungi hak-haknya dalam konteks Hak Tanggungan dan eksekusi atas objek yang dijaminkan. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa proses eksekusi dilakukan dengan mematuhi hukum dan adil terhadap semua pihak yang terlibat dalam transaksi jaminan tersebut.

## 2) Persidangan

Pengadilan akan mengadakan persidangan untuk mendengarkan argumen dan bukti dari kedua belah pihak. Persidangan ini adalah tempat di mana setiap pihak dapat mempertahankan argumen mereka dan mengajukan bukti yang mendukung klaim mereka.<sup>114</sup>

Maksud dari "persidangan" adalah proses yang dilakukan di pengadilan, di mana para pihak yang terlibat dalam sengketa atau permasalahan hukum menghadapkan argumen dan bukti mereka kepada hakim atau panel hakim yang netral. Pihak-pihak yang terlibat dalam persidangan memiliki kesempatan untuk menyampaikan argumen atau pendapat mereka mengenai sengketa atau permasalahan

---

<sup>114</sup> Aqiila, G. H. *PEMBATALAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN AKAD MURABAHAH DI BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH ATAS PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET)* (Bachelor's thesis, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta).

yang sedang dipertimbangkan. Mereka dapat menjelaskan posisi mereka, merinci alasan-alasan hukum yang mendukung klaim mereka, dan membela pandangan mereka kepada hakim. Selama persidangan, pihak-pihak dapat memasukkan bukti-bukti yang mendukung klaim atau pembelaan mereka. Ini bisa berupa dokumen, saksi, ahli, atau barang bukti lain yang relevan. Hakim akan mengevaluasi bukti-bukti ini untuk membantu dalam pengambilan keputusan. Pihak-pihak juga memiliki hak untuk memanggil saksi-saksi yang dapat memberikan kesaksian atau informasi terkait dengan sengketa tersebut. Kesaksian saksi-saksi ini akan didengarkan selama persidangan. ersidangan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berlawanan untuk saling menginterogasi atau mempertanyakan satu sama lain, baik melalui kuasa hukumnya atau secara langsung, tergantung pada aturan dan prosedur hukum yang berlaku.<sup>115</sup>

Setelah mendengarkan semua argumen, bukti, dan kesaksian, hakim atau panel hakim akan mempertimbangkan semua informasi yang telah disampaikan selama persidangan. Mereka kemudian akan mengeluarkan putusan atau keputusan yang akan menjadi hasil akhir dari proses persidangan tersebut. Persidangan adalah salah satu tahap kunci dalam sistem peradilan yang memungkinkan pihak-pihak yang bersengketa untuk menyampaikan klaim dan pembelaan mereka, serta

---

<sup>115</sup> Widya, K. (2022). *PENYELESAIAN EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN SENGKETA WANPRESTASI PADA AKAD MURABAHAH PRESPEKTIF MAS} LAH {AH MURSALAH* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Purbalingga Nomor 0718/Pdt. G/2020/PA. Pbg) (Doctoral dissertation, UIN Prof. KH Saifuddin Zuhri).

memberikan kesempatan bagi pengadilan untuk mengambil keputusan berdasarkan hukum dan bukti yang ada. Ini adalah bagian integral dari proses hukum yang memastikan prosedur yang adil dan transparan dalam penyelesaian sengketa.<sup>116</sup>

### 3) Putusan Pengadilan

Setelah mendengarkan argumen dan bukti, pengadilan akan mengeluarkan putusan. Putusan ini akan menentukan apakah eksekusi Hak Tanggungan diizinkan atau tidak. Jika diizinkan, pengadilan akan mengatur proses eksekusi yang dapat mencakup lelang properti atau tindakan eksekusi lainnya.<sup>117</sup>

Maksud dari "Putusan Pengadilan" adalah keputusan resmi yang dikeluarkan oleh pengadilan setelah mendengarkan argumen, bukti, dan kesaksian yang disampaikan selama persidangan. Putusan pengadilan akan menentukan hasil dari sengketa atau permasalahan hukum yang sedang dipertimbangkan. Ini bisa berarti memutuskan pihak mana yang memiliki hak atau kewajiban tertentu, menentukan jumlah ganti rugi yang harus dibayarkan, atau mengizinkan atau melarang suatu tindakan atau eksekusi tertentu. Dalam konteks eksekusi Hak Tanggungan, putusan pengadilan akan menentukan apakah eksekusi terhadap Hak

---

<sup>116</sup> Nurfaizah, R. (2020). *Kekuatan Akad Pada Sertifikat Hak Tanggungan (Sht) Dalam Praktek Permohonan Sita Eksekusi (Studi Kasus Perkara No. 1/Pdt. Eks/2019) Pengadilan Agama Tangerang* (Bachelor's thesis, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta).

<sup>117</sup> Putri, M. A. (2022). Permohonan Eksekusi Lelang Jaminan Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Terhadap Pt. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Situbondo Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *Nusantara: Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humaniora*, 1(01).

Tanggungan diizinkan atau tidak. Jika diizinkan, pengadilan akan mengatur proses eksekusi yang dapat mencakup lelang properti atau tindakan eksekusi lainnya.<sup>118</sup>

Putusan pengadilan juga akan menetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat dalam sengketa. Ini termasuk hak dan kewajiban debitur, pemegang Hak Tanggungan, dan pihak-pihak lain yang relevan. Putusan pengadilan akan didasarkan pada hukum yang berlaku dan bukti yang disampaikan selama persidangan. Hakim akan mempertimbangkan argumen hukum dari kedua belah pihak sebelum mengambil keputusan. Putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, dan pihak yang terlibat diharapkan untuk mematuhi. Putusan tersebut akan menjadi dasar bagi pelaksanaan eksekusi atau tindakan lanjutan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam putusan.<sup>119</sup>

Putusan pengadilan merupakan hasil akhir dari proses hukum dan memiliki konsekuensi hukum yang signifikan. Ini mengikat semua pihak yang terlibat dalam sengketa dan harus dihormati sesuai dengan hukum yang berlaku.

---

<sup>118</sup> Purnawanto, B. (2012). *Pengelolaan Pembiayaan Bermasalah Dengan Hak Tanggungan Di Bank BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta Tahun 2009-2010*.

<sup>119</sup> Aliyah, H., Murjiyanto, R., & Raharja, S. (2020). Perlindungan hukum terhadap nasabah dalam akad murabahah pada Bank Syariah di Magelang. *Kajian Hasil Penelitian Hukum*, 4(1), 516-535.



#### 4) Pelaksanaan Putusan

Pihak yang memenangkan gugatan (biasanya pemegang Hak Tanggungan atau kreditur) dapat melanjutkan dengan eksekusi sesuai dengan putusan pengadilan. Proses eksekusi mungkin termasuk pelelangan objek Hak Tanggungan atau tindakan lain yang diizinkan oleh putusan. Maksud dari "Pelaksanaan Putusan" adalah tahap di mana pihak yang memenangkan gugatan, seperti pemegang Hak Tanggungan atau kreditur, melanjutkan dengan tindakan eksekusi berdasarkan putusan pengadilan.<sup>120</sup>

Setelah pengadilan mengeluarkan putusan yang memungkinkan eksekusi, pihak yang berwenang, seperti Panitera Pengadilan atau penyelenggara lelang, akan mengawasi pelaksanaan eksekusi. Proses eksekusi dapat mencakup berbagai tindakan, tergantung pada ketentuan putusan pengadilan dan hukum yang berlaku. Salah satu bentuk eksekusi yang umum adalah lelang objek Hak Tanggungan. Jika putusan pengadilan memungkinkan, objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui proses lelang. Lelang ini biasanya dilakukan oleh lembaga atau petugas lelang yang berwenang. Hasil lelang digunakan untuk melunasi utang yang belum dibayar oleh debitur. Selain lelang, putusan pengadilan juga dapat mengizinkan tindakan eksekusi lainnya, seperti penyitaan atau pengambilan barang-barang tertentu yang

---

<sup>120</sup> Ni'mah, N. A. (2022). *Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Luar Pengadilan Pada KSPSS Fastabiq Khoiro Ummah* (Doctoral dissertation, IAIN KUDUS).

menjadi jaminan. Semua tindakan eksekusi harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak melanggar hak-hak pihak yang terlibat.<sup>121</sup>

Pihak yang melaksanakan eksekusi bertanggung jawab memastikan bahwa semua prosedur hukum dan ketentuan putusan pengadilan diikuti dengan benar. Hal ini melibatkan persiapan, pengumuman lelang, pemrosesan penawaran, dan penyelesaian transaksi dengan pemenang lelang. Hasil dari eksekusi, termasuk hasil lelang, digunakan untuk melunasi utang yang belum dibayar oleh debitur. Setelah utang terbayar, sisa dana (jika ada) dapat dikembalikan kepada debitur atau digunakan sesuai dengan ketentuan putusan pengadilan. Proses pelaksanaan putusan adalah tahap penting dalam menegakkan hukum dan menjalankan keputusan pengadilan. Hal ini memungkinkan pihak yang berhak untuk memperoleh hak atau ganti rugi yang telah ditetapkan oleh pengadilan, sementara juga menjaga kewajaran dan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku.<sup>122</sup>

---

<sup>121</sup> Imawan, A. (2020). ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN AGAMA MALANG TENTANG HAK TANGGUNGAN PADA SENGKETA EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN AGAMA MALANG NOMOR: 0689/Pdt. G/2017/PA. Mlg) (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surabaya).

<sup>122</sup> Fizran, R., Ibrahim, M. A., & Wijayanti, I. M. (2023, January). Analisis Hukum terhadap Putusan Nomor 6234/Pdt. G/2020/Pa. Badg Akibat Wanprestasi Nasabah pada Pembiayaan Murabahah. In *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* (Vol. 3, No. 1, pp. 116-123).

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Kesimpulan dari pembahasan di atas adalah sebagai berikut:

1. Konsekuensi hukum terhadap jaminan hak tanggungan debitur yang diberikan kepada kreditur atas perjanjian pembiayaan murabahah adalah bahwa jika debitur cidera janji atau gagal memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian, kreditur berhak untuk menjalankan proses eksekusi atas Hak Tanggungan tersebut, yang melibatkan penjualan objek jaminan atau lelang. Selain itu, konsekuensi hukum juga mencakup prosedur peradilan yang mungkin ditempuh oleh debitur untuk melindungi haknya dalam eksekusi Hak Tanggungan. Jika debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran dalam perjanjian pembiayaan murabahah, kreditur memiliki hak untuk menjalankan proses eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan. Selain itu, debitur dapat mengambil tindakan hukum tertentu untuk melindungi hak-haknya dalam konteks eksekusi tersebut.
2. Upaya hukum yang dapat diambil oleh debitur terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur atas perjanjian pembiayaan murabahah melibatkan pengajuan gugatan ke pengadilan. Debitur dapat mengajukan gugatan untuk menggugat sah atau tidaknya eksekusi tersebut atau untuk melindungi hak-haknya dalam

proses eksekusi. Pengadilan akan mengadakan persidangan, mendengarkan argumen dan bukti dari kedua belah pihak, dan mengeluarkan putusan yang akan menentukan kelanjutan eksekusi atau tindakan yang diperlukan. Jika merasa bahwa eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur tidak sah atau merugikan hak-haknya, dapat mengambil tindakan hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Pengadilan akan memeriksa kasus tersebut, dan putusan yang dikeluarkan akan menentukan apakah eksekusi dapat dilanjutkan atau harus dihentikan atau dimodifikasi. Upaya hukum ini merupakan hak debitur untuk melindungi kepentingannya dalam situasi eksekusi Hak Tanggungan.

## **5.2 Saran**

Berdasarkan hasil penelitian, berikut adalah beberapa saran yang dapat diajukan terkait upaya hukum terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan atas perjanjian pembiayaan murabahah:

1. Debitur perlu memahami hak dan kewajiban mereka yang tercantum dalam perjanjian pembiayaan murabahah, termasuk hak kreditur terkait pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan.
2. Kreditur sebaiknya memastikan bahwa semua tindakan yang diambil dalam pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan selaras dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk hukum perbankan syariah.

3. Kreditur sebaiknya berusaha mencapai penyelesaian yang adil bagi semua pihak yang terlibat dalam eksekusi, dengan mempertimbangkan hak dan kewajiban debitur.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- A. M. Hasan Ali, 2004, *Asuransi dalam Perspektif Hukum Islam: Suatu Tinjauan Analisis Historis, Teoritis dan Praktis*, Jakarta: Media.
- A. Wangsawidjaja Z., 2012, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Adiwarman A. Karim, 2004, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Amiruddin dan H Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Anwar Syamsul, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- Aqiila, G. H. *PEMBATALAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN AKAD MURABAHAH DI BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH ATAS PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET)* (Bachelor's thesis, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta).
- Bambang Rianto Rustam, 2008, *Perbankan Syariah (Akuntansi Pendanaan dan Pembiayaan)*, (Pekanbaru: Mumtaz Cendikia Adhitama.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, 2004, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Djamil H. Fathurrahman, 2012, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika.

- H. Fathurrahman Djamil, 2012, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- H. S. Salim, 2017, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Hendi Suhendi, 2007, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Karim Adiwarmanto, 2004, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kartini Muljadi, 2006, Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan, Seti Hukum Harta Kekayaan* Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Kasmir, 2003, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Mariam Darus Badzrulzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Marzuki Peter Mahmud, 2007, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Group.
- Mathew Milles dan Michael Huberman, 1992, *Analisis Data Kualitatif*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Mohammad Daud Ali, 1990, *Asas-asas Hukum Islam*, Jakarta: CV. Rajawali.
- Muhammad Abdul Karim Mustofa, 2012, *Kamus Bisnis Syariah*, Yogyakarta: Asnalitera.
- Muhammad Muslehuddin, 1994, *Sistem Perbankan dalam Islam*, Jakarta: Rineka Cipta.

- Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ridwan Khairandy, 2014, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Yogyakarta: FH UII Press.
- Salim H.S, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soekanto Soerjono, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia.
- Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Bogor: Intermasa.
- Sudargo Gautama, Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4, (Bandung: Citra Adtya Bakti, 1996), hlm. 34.
- Suhendi Hendi, 2010, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi Adrian, 2009, *Perbankan Syariah 'Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Suyatno, H. A., & Sh, M. (2018). *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet: Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Prenada Media.
- Syafe'i Rachmad, 2004, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia.
- Tanzeh Ahmad, 2011, *Metodologi Penelitian Praktis*, Yogyakarta: Teras.
- Titik Triwulan Tutik, 2001, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kharisma Putra Utama.



Zulkarnaen, Dewi Mayaningsih, 2017, *Hukum Acara Peradilan Agama di Indonesia (Lengkap dengan Sejarah dan Kontribusi Sistem Hukum terhadap Perkembangan Lembaga Peradilan Agama di Indonesia)*, Bandung: Pustaka Setia.

### **Jurnal**

Arie S. Hutagalung, 1998, *Teaching Materials: Tanah Sebagai Jaminan Utang*, (Depok: Kerja Sama Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Economic Law and Improved Procurement systems (ELIPS) Project.

Aryani, F. K., & Djajaputra, G. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit. *Jurnal Hukum Adigama*, 1(1), 26-48.

Bambang Setijoprodjo, 1999, *Pengamanan Kredit Perbankan yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan, dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, (Medan: Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 1999),

Fizran, R., Ibrahim, M. A., & Wijayanti, I. M. (2023, January). Analisis Hukum terhadap Putusan Nomor 6234/Pdt. G/2020/Pa. Badg Akibat Wanprestasi Nasabah pada Pembiayaan Murabahah. In *Bandung Conference Series: Sharia Economic Law* (Vol. 3, No. 1, pp. 116-123).

Gemala Dewi dkk, 2013, *Hukum perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana.

Halim, M. S. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 96-109.

Hermansyah, *Hukum perbankan Nasional Indonesia Ditinjau Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, dan Undang-Undang N 23 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 73.

Imawan, A. (2020). ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN AGAMA MALANG TENTANG HAK TANGGUNGAN PADA SENGKETA EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN AGAMA MALANG NOMOR: 0689/Pdt. G/2017/PA. Mlg) (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surabaya).

M.Tamyiz Muharrom, 2003, *Kontrak Kerja: Antara Kesepakatan dan Tuntutan Pengembangan SDM*, dalam Al Mawarid: Jurnal Hukum Islam, Jurnal Edisi X tahun 2003, Program Studi Syaria“ah FIAI UII.

Mahyidin, Muhammad Mukhtar Shiddiq dan Triyono, *Penerapan Beban Jaminan Akaq Mudharabah di Perbankan Syariah*, Jurnal Diponegoro Private law Review, Vol. 1 No. 1 Tahun 2017.

Musjtari, D. N. (2016). Rekonstruksi Lembaga Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012. *Jurnal Media Hukum*, 23(1).

- Musjtari, D. N. (2016). Rekonstruksi Lembaga Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012. *Jurnal Media Hukum*, 23(1).
- Ni'mah, N. A. (2022). *Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Luar Pengadilan Pada KSPSS Fastabiq Khoiro Ummah* (Doctoral dissertation, IAIN KUDUS).
- Nurfaizah, R. (2020). *Kekuatan Akad Pada Sertifikat Hak Tanggungan (Sht) Dalam Praktek Permohonan Sita Eksekusi (Studi Kasus Perkara No. 1/Pdt. Eks/2019) Pengadilan Agama Tangerang* (Bachelor's thesis, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta).
- Puspasari, N. I., Dewik, N. S., Aisiyah, S. A., & Hidayah, N. P. (2020). Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Di Kota Malang. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 24-36.
- Putri, M. A. (2022). Permohonan Eksekusi Lelang Jaminan Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Terhadap Pt. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Situbondo Dikaitkan Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *Nusantara: Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humaniora*, 1(01).
- Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad)dalam Hukum Kontrak Syari'ah*, LA RIBA: Jurnal Ekonomi Islam, Vol. II, No. 1, Juli 2008: p. 91-107.

Supriyadi, S. (2020). Strategi Penyelesaian Eksekusi Terhadap Benda Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 6(2), 108-115.

Suryana, I. (2019). *MEDIASI DALAM UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MACET MELALUI PROSES EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH SECARA SEDERHANA CEPAT DAN BIAYA MURAH* (Doctoral dissertation, Perpustakaan Pascasarjana).

Syamsul Anwar, 2006, *Kontrak dalam Islam*, makalah, disampaikan pada Pelatihan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah Di Pengadilan Agama, Kerjasama Mahkamah Agung RI dan Program Pascasarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII.

Widjaja, A., Budiono, A. R., & Winarno, B. (2018). Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 3(1), 1-7.

Widya, K. (2022). *PENYELESAIAN EKSEKUSI LELANG HAK TANGGUNGAN SENGKETA WANPRESTASI PADA AKAD MURABAHAH PRESPEKTIF MAS} LAH {AH MURSALAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Purbalingga Nomor 0718/Pdt. G/2020/PA. Pbg)* (Doctoral dissertation, UIN Prof. KH Saifuddin Zuhri).

### **Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan

Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan

Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria

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

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tentang Jaminan

Pemberian Kredit.

### **Website**

Tribun Bisnis, Otty: *Perlu Payung Hukum Agar Ada Kepastian Bila Muncul Masalah Jaminan Syariah*, <https://www.tribunnews.com/bisnis/2019/09/23/otty-perlu-payung-hukum-agar-ada-kepastian-bila-muncul-masalah-jaminan-syariah>.

Diakses pada tanggal 29 Maret 2023.

<https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/4?from=29&to=29>.

Diakses pada tanggal 20 Mei 2023.