

**TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM TERHADAP EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN SEBELUM ADANYA PUTUSAN PENGADILAN
PADA BANK UMUM SYARIAH**

(Skripsi)

Oleh

**M. ALIF FAUZAN
2152011166**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBELUM ADANYA PUTUSAN PENGADILAN PADA BANK UMUM SYARIAH

Oleh:

M. ALIF FAUZAN

Jaminan kebendaan khususnya Hak Tanggungan, sebagai perlindungan hukum bagi kreditor dari risiko wanprestasi nasabah. Meskipun perbankan syariah berlandaskan prinsip-prinsip syariah praktik jaminan tetap mengacu pada hukum nasional, termasuk penggunaan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang memiliki kekuatan eksekutorial. Dalam praktiknya, seringkali timbul sengketa terkait eksekusi Hak Tanggungan sebelum adanya putusan pengadilan, seperti yang terjadi pada Putusan Nomor 6185/Pdt.G/2023/PA.Tgrs. Dalam hal ini, perlu dikaji mengenai kekuatan hukum terhadap eksekusi hak tanggungan sebelum adanya putusan pengadilan pada bank umum syariah dan akibat hukum terhadap eksekusi hak tanggungan sebelum adanya putusan pengadilan pada bank umum syariah.

Metode Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan masalah dilakukan dengan pendekatan kualitatif, yang bertumpu pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan jurnal ilmiah terkait hak tanggungan. Sumber data yang berasal dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, serta dilengkapi dengan metode pengumpulan data yang berasal dari studi kepustakaan, dokumen, dan melalui wawancara. Metode pengolahan data terdiri dari pemeriksaan data, klasifikasi data, dan penyusunan data.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tanpa putusan pengadilan (*parate eksekusi*) secara hukum sah berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, namun eksekusi tidak dapat dilakukan jika terdapat gugatan dari pihak lain terkait kepemilikan objek jaminan maka ketua pengadilan dapat menunda eksekusi, sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (1) PMK Nomor 122 Tahun 2023 dan SEMA Nomor 5 Tahun 2021, meskipun dalam kasus Putusan Nomor 6185/Pdt.G/2023/PA.Tgrs, hakim memutuskan bahwa tindakan bank syariah tidak melanggar hukum karena didasarkan pada Pasal 6 UUHT yang dibuktikan dengan SKMHT dan APHT, serta menekankan pentingnya prinsip keadilan dan menghindari kezaliman sesuai prinsip syariah.

Kata Kunci : Eksekusi, Hak Tanggungan, Bank Syariah.

ABSTRACT

JURIDICAL REVIEW OF THE LEGAL FORCE OF MORTGAGE EXECUTION BEFORE A COURT DECISION IN ISLAMIC COMMERCIAL BANKS

By

M. ALIF FAUZAN

The collateral guarantee, particularly the Mortgage Right, serves as legal protection for creditors against the risk of default by debtors. Although Islamic banking is based on Sharia principles, the practice of collateral still refers to national law, including the use of the Mortgage Right Certificate (SHT), which has executive power. In practice, disputes often arise regarding the execution of Mortgage Rights before a court ruling, as seen in Decision Number 6185/Pdt.G/2023/PA.Tgrs. In this case, it is necessary to examine the legal force of executing mortgage rights before a court ruling in Islamic commercial banks and the legal consequences of executing mortgage rights before a court ruling in Islamic commercial banks.

This research employs normative legal research methods with a qualitative problem approach, focusing on the study of laws and regulations, legal literature, and scientific journals related to mortgage rights. The data sources consist of primary, secondary, and tertiary legal materials, supplemented by data collection methods from literature studies, documents, and interviews. The data processing methods include data examination, data classification, and data compilation.

The research findings indicate that the execution of mortgage rights without a court ruling (parate executie) is legally valid based on Article 6 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. However, execution cannot be carried out if there is a lawsuit from another party regarding the ownership of the collateral object, in which case the head of the court may postpone the execution, as regulated in Article 34 paragraph (1) of PMK Number 122 of 2023 and SEMA Number 5 of 2021. In the case of Decision Number 6185/Pdt.G/2023/PA.Tgrs, the judge ruled that the actions of the Islamic bank did not violate the law because they were based on Article 6 of the Mortgage Rights Law, as evidenced by the SKMHT and APHT, and emphasized the importance of the principles of justice and avoiding oppression in accordance with Sharia principles.

Keywords: Execution, Mortgage Rights, Islamic Banking.

**TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM TERHADAP EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN SEBELUM ADANYA PUTUSAN PENGADILAN
PADA BANK UMUM SYARIAH**

OLEH :

M. ALIF FAUZAN

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM
TERHADAP EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN SEBELUM ADANYA
PUTUSAN PENGADILAN PADA
BANK UMUM SYARIAH**

Nama Mahasiswa : **M. Alif Fauzan**

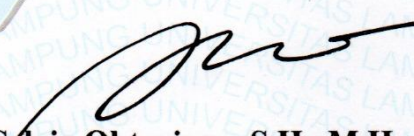
Nomor Pokok Mahasiswa : 2152011166

Program Studi : Hukum Keperdataan

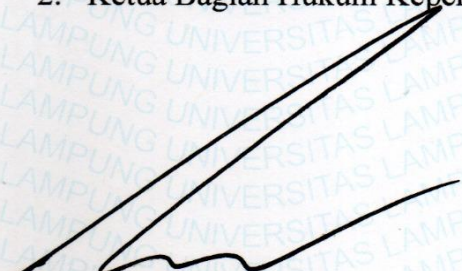
Fakultas : Hukum




Wati Rahmi Ria, S.H., M.H., C.R.B.C.
NIP 196504091990102001


Selvia Oktaviana, S.H., M.H.
NIP 198010142006042001

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan


Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP 197404132005011001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua

: Wati Rahmi Ria, S.H., M.H., C.R.B.C.



Sekretaris/Anggota

: Selvia Oktaviana, S.H., M.H.

Penguji Utama

: Dr. Sepriyadi Adhan. S, S.H., M.H.



2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.

NIP 19641218 198803 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 21 Agustus 2025

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Alif Fauzan
Nomor Pokok Mahasiswa : 2152011166
Bagian : Perdata
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Sebelum Adanya Putusan Pengadilan Pada Bank Umum Syariah” adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 43 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 2 Tahun 2024.

Bandar Lampung, 28 Agustus 2025



M. Alif Fauzan
2152011166

RIWAYAT HIDUP



Nama lengkap penulis adalah M. Alif Fauzan, penulis lahir di Bandar Lampung pada tanggal 17 Februari 2003. Penulis merupakan anak pertama dari Ibu Restina Muhlai, AMK. dan Bapak Budi Indrarto, S.T.

Penulis menyelesaikan pendidikan Taman Kanak-Kanak di TK Kartika II-27 PERSIT pada tahun 2009, Sekolah Dasar di SDIT Muhammadiyah Bandar Lampung pada tahun 2015, Sekolah Menengah Pertama di SMP Darul Fattah Bandar Lampung pada tahun 2018 dan Sekolah Menengah Atas di SMAN 9 Bandar Lampung pada tahun 2021.

Penulis kemudian melanjutkan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung, program pendidikan Strata 1 (S1) melalui jalur Seleksi Mandiri Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SMMPTN) pada tahun 2021. Penulis juga telah mengikuti KKN (Kuliah Kerja Nyata) Periode 1 tahun 2024 pada bulan Januari selama 40 hari di Desa Negeri Jaya, Kecamatan Negeri Besar, Kabupaten Way Kanan, Provinsi Lampung.

Selama menjadi mahasiswa, penulis pernah aktif dalam kegiatan Badan Eksekutif Mahasiswa dan Unit Kegiatan Mahasiswa. Kegiatan yang penulis ikuti Semasa di BEM Universitas Lampung adalah menjadi anggota dalam bidang Kajian dan Aksi Strategi (KASTRAT). Serta kegiatan UKM-U Tarung Derajat menjabat sebagai Sekretaris Umum periode 2021/2022, dan dalam kegiatan UKM-F PSBH penulis pernah mengikuti lomba IMCC (*Internal Moot Court Competition*). Selain itu pada semester enam (6) penulis menjadi dalah satu *awardee* Program Pertukaran Mahasiswa Merdeka (PMM) *Batch* 4 di Universitas Hasanuddin, Makassar. Penulis menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat mendapatkan gelar sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTO

“Skripsi ini memang tidak sempurna, tapi cukup untuk membuat saya mendapatkan gelar dan membuat bangga orang tua, bismillah untuk hal-hal baik yang sedang diperjuangkan”

(Penulis)

“Disaat kau bermalas malasan ingatlah, beribu ribu orang sedang berusaha untuk mengejar mimpinya, bangkit dan buatlah dirimu lebih baik dari hari kemarin.”

(Penulis)

"Orang yang mengejar dua ekor kelinci, akan kehilangan keduanya."

(Konfusius)

PERSEMBAHAN



Puji syukur kepada Allah SWT, karena atas karunia rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dan dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada:

Orang Tua Saya Tercinta

Ibunda Restina Muhlai, AMK. dan Ayahanda Budi Indrarto, S.T.

Yang senantiasa membesarkan, mendidik, membimbing, mendoakan dan Mendukung saya dalam situasi apapun yang menjadikanku mesin penerjang badai. Terimakasih untuk semua cinta dan kasih sayang yang luar biasa sehingga saya bisa menjadi seseorang yang memiliki semangat untuk menggapai cita. Terimakasih untuk cinta yang tak pernah habis, untuk doa-doa yang menjadi cahaya di setiap langkahku. Maaf jika belum menjadi anak seperti yang ibu dan ayah harapkan, izinkan aku terus berusaha, hingga aku bisa berdiri tegak meski bukan besok. Tapi suatu hari nanti aku akan sampai, semoga kelak dapat terus menjadi anak yang membanggakan ibu dan ayah serta menjadi pribadi yang berguna bagi keluarga, bangsa dan negara.

Alamamaterku Universitas Lampung,

Tempat dimana saya menimba ilmu dan pengalaman yang begitu berharga untuk menggapai segala cita-cita menuju kesuksesan.

SANWACANA

Alhamdulillah *Alamin*, segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Sebelum Adanya Putusan Pengadilan Pada Bank Umum Syariah”. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung. Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, saran dan dukungandari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini berjalan dengan baik. Maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakih, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.Hum. selaku ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung
4. Ibu Wati Rahmi Ria, S.H., M.H., C.R.B.C. selaku Dosen Pembimbing I sebagai Ibu akademis karena telah banyak membantu penulis dan meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan saran, masukan, motivasidan pengarahan serta pengertiannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
5. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II sebagai Ibu akademis karena telah banyak membantu penulis dan

meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan saran, masukan, motivasi dan pengarahan serta pengertiannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;

6. Bapak Dr. Sepriyadi Adhan. S, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan koreksi, masukan dan kritiknya yang membangun demi sempurnanya skripsi ini;
7. Dosen dan karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Keperdataan yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat bermanfaat bagi saya;
8. Bapak Zainal Arifin, S.Ag., M.H. Hakim Pengadilan Agama Tanjung Karang selaku narasumber yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Ibu dan ayah dari kedua orang tua saya yaitu, nenek dan kakek yang selama ini telah mencintai dan menyayangi penulis, serta telah memberikan dukungan kepada penulis dan mengajarkan makna kehidupan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
10. Adik-adik saya Baldi, Talitha, dan Sabrina yang sangat saya cintai dan banggakan, sebagai adik serta teman yang telah menjadi semangat dan penghibur bagi penulis untuk dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
11. Teman-teman semasa Sekolah Dasar hingga sekarang (Rafki, Gibran, Billy, Figo, Fadhil, Faris) yang telah membuat penulis semangat dalam menyelesaikan skripsi ini, serta Fern Vallenshea yang telah memberikan semangat dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
12. Teman-teman grup Bintang (Rafli, Haidar, Rama, Pakom, Reza, Sasha, Meta, Jojo, Hisbi, Archita) yang telah membuat penulis semangat dalam menyelesaikan skripsi ini
13. Teman-teman LAWAK 21 (Faraj, Natan, Ridho, Saka, Rafli, Togi, Akmal, Asyibal, Dzakwan, Akhdan, Delvino, Jodi, Rangga, Egi, Farrel, Khalbi, Fadhil, Dzaki, Yuda, Naufal, Nuril, Bima, Rayhan, Simon, Dito, Rian, Ibrahim) yang telah membuat penulis semangat dalam menyelesaikan skripsi ini;

14. Kelompok 1 PMM 4 *inbound* Universitas Hasanuddin yang telah kebersamai penulis selama kegiatan pertukaran berlangsung. Terima kasih atas pembelajaran dan kenangan yang telah diberikan selama satu semester, semoga kita dapat bertemu dan berkumpul kembali pada versi terbaik masing-masing.
15. Teman-teman BEM UNILA, UKM-U Tarung Derajat, dan UKM-F PSBH yang sangat saya banggakan dan sayangi, terima kasih telah memberikan banyak pelajaran, pengalaman, dukungan, kesempatan dan kebersamaan yang sangat berharga untuk saya dan Almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Semoga Allah SWT membalas jasa dan kebaikan yang telah di berikan kepada penulis. Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini karena keterbatasan dan pengetahuan yang penulis miliki, maka dari itu kritik, saran dan masukan yang membangun dari semua pihak sangat di harapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini.

Bandar Lampung, 2025
Penulis.

M. Alif Fauzan

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
<i>ABSTRACT</i>	ii
MENYETUJUI.....	iv
MENGESAHKAN	v
PERNYATAAN.....	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTO	viii
PERSEMBAHAN.....	ix
SANWACANA	x
DAFTAR ISI.....	xiii
 I. PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Kegunaan Penelitian.....	9
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	10
 II. TINJAUAN PUSTAKA	 11
2.1 Perbankan Syariah.....	11
2.1.1 Pengertian Perbankan Syariah	11
2.1.2 Sistem Operasional Bank Syariah	17
2.2 Kredit Atau Pembiayaan Syariah	18
2.2.1 Pengertian Kredit Atau Pembiayaan Syariah	18
2.2.2 Bentuk Pembiayaan Syariah	19
2.3 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi Dalam Akad	20

2.3.1 Pengertian Perjanjian atau Akad.....	20
2.3.2 Pengertian Cidera Janji (Wanprestasi).....	23
2.4 Jaminan Hak Tanggungan.....	24
2.4.1 Pengertian Jaminan Hak Tanggungan	24
2.4.2 Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan.....	26
2.5 Tinjauan Umum tentang Eksekusi	27
2.5.1 Pengertian Eksekusi.....	27
2.5.2 Asas-Asas Eksekusi.....	27
2.5.3 Jenis-jenis Eksekusi	29
2.6 Pengadilan Agama.....	29
2.6.1 Pengertian Pengadilan Agama.....	29
2.6.2 Kompetensi Absolut Pengadilan Agama	30
2.7 Kerangka Pikir.....	30
III. METODE PENELITIAN	33
3.1 Jenis Penelitian.....	33
3.2 Tipe Penelitian.....	34
3.3 Pendekatan Masalah	34
3.4 Sumber data.....	35
3.5 Metode Pengumpulan Data	36
3.6 Metode Pengolahan Data	37
3.7 Analisis Data	37
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
4.1 Kekuatan Hukum terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Sebelum Adanya Putusan Pengadilan	38
4.1.1 Duduk Perkara	38
4.1.2 Dasar Hukum Eksekusi Hak Tanggungan pada Bank Syariah.....	41
4.1.3 Sertifikat Hak Tanggungan Sebagai Dasar Parate Eksekusi	46
4.1.4 Penerapan dan Kesesuaian Penggunaan Hak Tanggungan di Bank Syariah	49
4.1.5 Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dan Implikasinya terhadap PMK No. 213 Tahun 2020 Yang Telah Diubah Menjadi PMK No. 122 Tahun 2023 dan SEMA No. 5 Tahun 2021	52

4.2 Akibat Hukum terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dieksekusi Sebelum Adanya Putusan Pengadilan Pada Bank Umum Syariah	60
V. PENUTUP	67
5.1 Simpulan	67
DAFTAR PUSTAKA	69

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perbankan syariah di Indonesia telah berkembang pesat sebagai alternatif sistem keuangan yang berbasis prinsip-prinsip syariah Islam. Kegiatan utama bank syariah adalah penyaluran pembiayaan kepada nasabah, yang umumnya menggunakan akad-akad seperti murabahah, ijarah, istishna', maupun mudharabah dan musyarakah. Dalam dunia perbankan baik konvensional maupun syariah, kegiatan utama yang dilakukan adalah penghimpunan dana dan penyaluran dana kepada masyarakat. Penyaluran dana dilakukan dalam bentuk pemberian kredit (untuk perbankan konvensional) atau pembiayaan (untuk perbankan syariah), yang dilaksanakan berdasarkan kesepakatan atau akad antara pihak bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitor.

Akad ini menjadi dasar hubungan hukum yang menciptakan kewajiban bagi nasabah untuk mengembalikan dana yang telah diterima beserta kewajiban lain sesuai dengan perjanjian. Pada perbankan konvensional akad yang digunakan umumnya adalah akad kredit, yang pada prinsipnya bersifat perdata, yakni pinjam-meminjam dengan bunga sebagai imbal hasil. Sedangkan dalam perbankan syariah, hubungan pembiayaan dibangun berdasarkan akad-akad yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, seperti akad murabahah (jual beli dengan margin keuntungan), mudharabah (kerja sama usaha dengan bagi hasil antara pemilik modal dan pengelola), serta musyarakah (kerja sama usaha di mana kedua pihak memberikan kontribusi modal dan berbagi keuntungan dan risiko).¹

¹ Mirza Marali, "Analisis Pelindungan Hukum bagi Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggungan terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan oleh Pengadilan", *Padjadjaran Law Review*, hlm 2 - 6

Setiap jenis akad tersebut baik konvensional maupun syariah, selalu terdapat risiko gagal bayar (*wanprestasi*) dari pihak nasabah, untuk mengurangi resiko tersebut, pihak bank memerlukan jaminan atau agunan yang dapat memberikan perlindungan hukum apabila terjadi pelanggaran kontrak. Di sinilah timbul pentingnya lembaga jaminan kebendaan sebagai pengaman bagi kreditor terhadap potensi kerugian akibat *wanprestasi* debitur. Jaminan dalam konteks hukum terdapat dua jenis yaitu, jaminan kebendaan dan jaminan perorangan, jaminan kebendaan ialah berupa benda bergerak dan tidak bergerak, jaminan tidak bergerak seperti tanah dan bangunan (rumah, ruko, atau properti lainnya), karena sifatnya yang bernilai tinggi dan tetap. Pemilihan objek jaminan ini dilakukan melalui analisis kelayakan oleh pihak bank, dan setelah disepakati, proses pembentukan jaminan dilakukan melalui akad jaminan terpisah dari akad pokok.²

Pada perbankan konvensional pembentukan jaminan atas tanah atau bangunan dilakukan melalui pendaftaran dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) berdasarkan ketentuan Pasal 13 dan 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Proses ini menjadikan bank sebagai pemegang hak tanggungan dengan kedudukan sebagai kreditor *preferen*, yaitu memiliki hak prioritas untuk mengeksekusi objek jaminan apabila terjadi *wanprestasi*. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1134 KUHPerdara “hak istimewa adalah hak yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang kreditor, sehingga ia memiliki kedudukan yang lebih tinggi dari kreditor lain dalam hal pelunasan piutang, semata-mata karena sifat piutangnya.”

Sementara dalam perbankan syariah, meskipun hubungan hukum pembiayaan berlandaskan akad-akad syariah, praktik jaminan masih mengacu pada hukum nasional yang berlaku, yakni menggunakan Sertifikat Jaminan Hak Tanggungan atau Hak Tanggungan yang sama dengan perbankan konvensional. Namun, pada sisi syariahnya, ada juga istilah “*covenant*”, yaitu pernyataan kesanggupan atau komitmen dari nasabah terhadap pelaksanaan kewajiban yang disesuaikan dengan prinsip syariah. Meskipun akad jaminan ini bersifat tambahan atau aksesoir

² Mursal Abdurrauf, "Revitalisasi Perbuatan Hukum Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah", *Jurnal Hukum Islam dan Ekonomi Syariah*, hlm 93-98

terhadap akad pokok, namun fungsinya sangat strategis sebagai dasar pelaksanaan eksekusi ketika terjadi kelalaian dari pihak debitor.³

Pengikatan jaminan berupa hak tanggungan merupakan salah satu tahap penting dalam proses pemberian pembiayaan. Hal ini dilakukan untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak bank sebagai kreditor dalam hal terjadi wanprestasi dari pihak nasabah. Meskipun prinsip dasar dan akad pembiayaannya berbeda dengan bank konvensional, namun secara teknis-prosedural pengikatan jaminan hak tanggungan pada dasarnya mengikuti mekanisme hukum positif yang berlaku di Indonesia, khususnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁴

Fungsi utama dari hak tanggungan dalam praktik perbankan adalah sebagai alat perlindungan hukum bagi kreditor, terutama dalam hal menghadapi resiko gagal bayar oleh debitor. Melalui hak tanggungan, kreditor memiliki jaminan hukum yang kuat untuk menagih utangnya melalui proses eksekusi terhadap objek jaminan. Fitur penting dari hak tanggungan yang membedakannya dari jenis jaminan lain adalah adanya kemudahan dalam proses eksekusi. Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan dasar hukum bagi kreditor untuk melakukan parate eksekusi, yaitu pelaksanaan penjualan objek jaminan tanpa perlu melalui proses pengadilan terlebih dahulu. Ketika debitor *wanprestasi* dan bank selaku pemberi pinjaman mengalami kerugian atas tidak kembalinya dana yang telah disalurkan, maka Bank dapat mengeksekusi jaminan kebendaan tersebut. Pelaksanaan parate eksekusi dilakukan dengan bantuan lembaga seperti kantor lelang negara setelah pemberitahuan dan tenggat waktu tertentu diberikan kepada debitor.⁵

Salah satu cara yang lazim digunakan adalah dengan meminta jaminan berupa benda bergerak dan tidak bergerak. Bentuk jaminan benda tidak bergerak yang

³ Gina Nurul Fitriyani, 2024, "Analisis Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Musyarakah, dan Terhadap Profitabilitas Bank BTPN Syariah Periode 2019-2023", *Islamic Economics and Financ In Focus*, hlm 653-669

⁴ Firdaus, 2025. "Problematika Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perbankan Syariah Terhadap Efektifitas Pasal 20 Uuht", *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 3(6), hlm. 4-10

⁵ Raden Fidela Raissa Ramadhanti, 2024, "Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Dalam Hukum Positif di Indonesia", *Notaire*, hlm 435-454

diatur secara khusus dalam hukum positif adalah hak tanggungan, yang berlaku atas objek berupa tanah beserta benda-benda yang melekat atau berkaitan dengan tanah tersebut. Secara yuridis pengertian hak tanggungan dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang menyatakan bahwa:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dipahami bahwa hak tanggungan merupakan hak kebendaan yang melekat pada objek tertentu (khususnya tanah), dan memberikan kedudukan istimewa (*preferen*) kepada kreditor. Artinya apabila debitor tidak memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana perjanjian, maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak untuk mengeksekusi objek jaminan tersebut secara langsung, dan hasil eksekusinya akan digunakan terlebih dahulu untuk melunasi utang yang terutang padanya sebelum dibayarkan kepada kreditor lain. Hak tanggungan bersifat publikatif dan kekal. Artinya, hak ini harus didaftarkan secara resmi di Kantor Pertanahan agar dapat berlaku terhadap pihak ketiga (asas publisitas), dan akan tetap melekat pada objeknya sampai utang yang dijamin benar-benar dilunasi (asas kekekalan). Hak tanggungan tidak akan hapus hanya karena objeknya dialihkan, selama utangnya belum dibayar lunas.⁶

Keunikan dan kekuatan utama dari sistem hukum jaminan hak tanggungan di Indonesia terletak pada adanya titel eksekutorial yang melekat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Titel eksekutorial ini memberikan kekuatan hukum bagi APHT yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Artinya, apabila debitor melakukan wanprestasi atau gagal memenuhi

⁶ Vivilia Agnata Mudi, 2024, "Efektivitas Parate Eksekusi terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia", *Jurnal Studi Hukum dan Administrasi Publik*, hlm 272-282

kewajiban pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, maka kreditor memiliki hak untuk langsung mengeksekusi objek jaminan tersebut tanpa harus mengajukan gugatan terlebih dahulu ke pengadilan. Mekanisme ini dikenal dengan istilah *parate eksekusi*, yang memungkinkan eksekusi cepat terhadap objek jaminan melalui pelelangan umum.⁷

Agar suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat memiliki titel eksekutorial dan dapat dilaksanakan secara sah, maka pembuatan akta tersebut harus memenuhi sejumlah syarat formal yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pertama, akta tersebut harus dibuat secara autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan hanya dalam bentuk perjanjian di bawah tangan. Kedua, di dalam APHT harus dicantumkan secara eksplisit klausul eksekusi, yaitu pernyataan bahwa kreditor dapat melakukan penjualan objek jaminan apabila terjadi wanprestasi dari pihak debitor. Ketiga, APHT tersebut harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar memperoleh kekuatan hukum tetap. Setelah pendaftaran, BPN akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang secara simbolik dan legal mencantumkan frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa,” sebagai tanda bahwa sertifikat tersebut dapat langsung digunakan untuk eksekusi.⁸

Proses eksekusi jaminan Hak Tanggungan dilakukan dengan tiga cara. 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.⁹ Ketiga, Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang

⁷ Ni Made Ariningsih, “Eksekusi Hak Tanggunngan Berdasarkan Tittle Eksekutorial Pada Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Jaminan Hak Milik Atas Tanah”, *Jurnul Hukum Mahasiswa*, hlm 238-243

⁸ Dianastuti Damanto, 2024, “Peran PPAT dan Keabsahan APHT Menurut Sistem Hak Tanggungan Elektronik”, *Notarius*, hlm 1035-1044

⁹ M Marnita, 2017, “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi Pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)”, *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, 10 (3), hlm. 542

menguntungkan semua pihak. Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Pada saat suatu proses gugatan sedang berlangsung di Pengadilan Agama seharusnya suatu obyek jaminan Hak Tanggungan tidak diperbolehkan untuk dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan oleh pihak penerima Hak Tanggungan ataupun juga KPKNL. Karena hal tersebut dianggap sebagai perbuatan tidak menghormati proses peradilan yang sedang berlangsung. Salah satu alasan utama di balik penerapan lelang eksekusi tanpa pengadilan adalah untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam penyelesaian utang. Proses litigasi di pengadilan sering kali memakan waktu yang lama, biaya yang tinggi, dan dapat menimbulkan ketidakpastian bagi kedua belah pihak. Dengan adanya mekanisme eksekusi tanpa pengadilan, kreditor dapat lebih cepat mendapatkan kembali haknya, sementara debitor juga memiliki kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya tanpa harus melalui proses hukum yang berlarut-larut.

Dalam kenyataannya yang seringkali terjadi banyak pihak peminjam atau debitor yang tidak dapat menerima tindakan yang dilakukan oleh pihak kreditor untuk dilakukannya eksekusi Hak Tanggungan secara sepihak, disebabkan para pihak debitor merasa tindakan yang dilakukan oleh bank sangat merugikan satu pihak yaitu pihak debitor selaku pemilik obyek jaminan. Hal tersebut menyebabkan debitor merasa dirugikan, sehingga mengajukan gugatan kepada pihak bank untuk menuntut haknya selaku pemilik obyek jaminan agar tidak merasa dirugikan oleh pihak bank selaku pihak penerima Hak Tanggungan.

Dalam hal ini bank selaku kreditor pada saat suatu barang jaminan yang dijadikan hak tanggungan tersebut masih dalam proses persidangan yang masih berlangsung. Bank selaku penerima hak tanggungan tidak seharusnya tetap menjalankan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Seharusnya bank menunda proses lelang

eksekusi obyek hak tanggungan sampai keluarnya putusan yang ditetapkan oleh pengadilan tempat suatu perkara tersebut berlangsung. Pelaksanaan lelang eksekusi saat proses persidangan masih berlangsung dapat dianggap melanggar prinsip keadilan. Debitor berhak untuk membela diri dan menyampaikan argumen di pengadilan, dan tindakan lelang yang dilakukan sebelum putusan hukum yang berkekuatan tetap dapat merugikan debitor. Ketika lelang eksekusi dilakukan sebelum adanya putusan hukum yang berkekuatan tetap, debitor kehilangan haknya untuk mempertahankan kepentingannya di pengadilan. Hal ini dapat menciptakan ketidakpuasan dan ketidakpercayaan terhadap sistem hukum, serta merugikan posisi debitor yang mungkin masih memiliki argumen yang valid untuk dipertimbangkan oleh pengadilan.

Seperti yang terjadi pada putusan perkara Nomor : 6185/Pdt.G/2023/PA.Tgrs, Perkara ini berawal dari sengketa antara Pelawan, seorang individu yang memiliki tanah dan bangunan, dengan Terlawan I, yaitu bank syariah yang memberikan fasilitas pembiayaan. Terlawan II dalam perkara ini adalah KPKNL, yang bertanggung jawab atas proses lelang eksekusi, sedangkan Turut Terlawan I adalah debitor yang menggunakan fasilitas pembiayaan dengan jaminan aset milik Pelawan dengan menggunakan akad pembiayaan Musyarakah. Pada saat prosesnya debitor selaku peminjam dana tidak dapat melakukan pembayaran atau gagal bayar yang menyebabkan kreditor mengalami kerugian dari tidak dikembalikannya dana tepat waktu milik kreditor, bank telah melakukan berbagai upaya agar debitor dapat menjalankan kewajibannya, namun debitor tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya. Sehingga, kreditor harus mengeksekusi jaminan milik debitor secara sepihak melalui pelelangan umum dengan alasan untuk memenuhi kewajiban debitor yang tidak terpenuhi dan memenuhi hak yang harusnya didapatkan oleh kreditor selaku pemberi dana.

Sengketa ini menyoroti konflik antara hak parate eksekusi bank dan hak debitor untuk mempertahankan kepentingannya di pengadilan. Berisi penyelesaian sengketa mengenai keberatan atas eksekusi lelang suatu aset hak tanggungan yang dilakukan Bank BCA Syariah tanpa menunggu adanya hasil putusan dari Pengadilan Agama yang diajukan oleh penggugat, dengan alasan Lelang eksekusi

dianggap prematur karena tidak didahului putusan wanprestasi dan eksekusi tidak transparan dan tidak sesuai prinsip syariah. Oleh karenanya penulis memiliki ketertarikan terhadap kasus lelang eksekusi objek Hak Tanggungan pada perkara tersebut tentang kekuatan hukum pada ketentuan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Pasal 34 ayat (1) Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, serta SEMA Nomor 5 Tahun 2021 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, dalam hukum ekonomi syariah. Pengadilan Agama Tigaraksa telah mengadili perkara perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan ekonomi syariah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai kekuatan hukum eksekusi hak tanggungan sebelum adanya putusan pengadilan pada bank umum syariah, khususnya dalam konteks Putusan Pengadilan Agama Nomor: 6185/Pdt.G/2023/PA.Tgrs. Penelitian ini akan menganalisis apakah pertimbangan-pertimbangan dalam putusan tersebut sudah sesuai dengan teori hukum yang ada, dengan fokus pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, PMK Nomor 122 Tahun 2023 Pasal 34 ayat (1), dan SEMA Nomor 5 Tahun 2021. Penulis tertarik untuk meneliti lebih dalam mengenai apakah pertimbangan-pertimbangan yang termuat dalam putusan tersebut sudah sesuai dengan teori yang ada, dalam sebuah penelitian yang berjudul “Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Sebelum Adanya Putusan Pengadilan Pada Bank Umum Syariah”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan hukum terhadap eksekusi Hak Tanggungan yang sebelum adanya putusan pengadilan pada Bank Umum Syariah?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap Eksekusi Hak Tanggungan yang dieksekusi sebelum adanya putusan pengadilan pada Bank Umum Syariah?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas maka yang akan menjadi tujuan

penulisan penelitian sebagai berikut:

1. Tujuan Umum

Penelitian yang dilakukan memiliki tujuan dengan maksud untuk memenuhi syarat secara akademis untuk gelar Sarjana Hukum di Universitas Lampung.

2. Tujuan Khusus

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis jelaskan sebelumnya, maka dapat disusun berdasarkan tujuan riset yang akan dilakukan adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui dan memahami kekuatan hukum terhadap eksekusi Hak Tanggungan sebelum adanya putusan pengadilan pada Bank Umum Syariah
- b. Mengetahui dan memahami akibat hukum terhadap Eksekusi Hak Tanggungan yang dieksekusi sebelum adanya putusan pengadilan pada Bank Umum Syariah.

1.4 Kegunaan Penelitian

Berdasarkan penelitian ini maka dapat diharapkan beberapa manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini yaitu:

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu dalam bidang hukum perdata, dan dapat memberikan pemahaman ilmiah kearah yang lebih baik terkait kekuatan hukum terhadap eksekusi Hak Tanggungan sebelum adanya putusan pengadilan pada Bank Umum Syariah.

2. Kegunaan Praktis

1. Membuka pikiran mengenai kekuatan hukum terhadap eksekusi Hak Tanggungan sebelum adanya putusan pengadilan pada Bank Umum Syariah. Dalam penelitian ini dengan pembahasan yang luas diharapkan mampu memberikan manfaat bagi peneliti, akademisi, dan peneliti lainnya. Peneliti diharapkan dapat memperoleh ilmu serta pengalaman atas pembahasan melalui penelitian.

2. Diharapkan mampu menjadi sumber atau tambahan wawasan pertimbangan untuk penelitian selanjutnya mengenai permasalahan diatas.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian terdiri dari ruang lingkup keilmuan dan ruang objek kajian. Ruang lingkup keilmuan dalam penelitian ini adalah ruang lingkup hukum keperdataan khususnya Perbankan Syariah yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan, sedangkan ruang lingkup objek kajian penelitian ini mengenai identifikasi kekuatan hukum terhadap eksekusi Hak Tanggungan sebelum adanya putusan pengadilan pada Bank Umum Syariah serta akibat hukum bagi pemberi hak tanggungan yang hak tanggungannya eksekusi sebelum adanya putusan Pengadilan.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perbankan Syariah

2.1.1 Pengertian Perbankan Syariah

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Pengertian Perbankan Syariah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Menurut Ismail, perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara yaitu menghimpun dan dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi dari pihak pemilik dana. Bank syariah sebagai lembaga intermediasi antar pihak investor yang menginvestasikan dananya dibank kemudian selanjutnya bank syariah yang menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan dana.¹⁰

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Bank Syariah adalah

¹⁰ Ismail, 2011, *Perbankan Syariah*, Kencana-Prenada Media Group: Jakarta, hlm. 32

lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberi kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoprasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip Syariah Islam yang mengacu pada ketentuan yang ada didalam Alquran dan Al hadist.¹¹ Berdasarkan pengertian tersebut Bank Syariah berarti bank yang beroperasi berdasarkan tata cara syariah Islam.

Menurut Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Prinsip syariah merupakan bagian dari ajaran Islam yang berkaitan dengan ekonomi. Dengan penerapan prinsip syariah oleh bank syariah, maka akan menimbulkan dampak positif dalam sistem perekonomian nasional berupa terciptanya iklim investasi yang adil, sehat melalui sistem bagi hasil dan mengurangi risiko kerugian yang hanya akan diderita oleh salah satu pihak saja oleh karena hakikatnya prinsip syariah selain berbagi keuntungan (laba) juga berbagi risiko untuk ditanggung bersama. Bila prinsip syariah ini diterapkan secara konsekuen, maka akan terjadi keadilan dan pemerataan antara bank dan nasabah.¹²

Menurut Pasal 1 angka 8 dan 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Bank Syariah terbagi menjadi dua yaitu, Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Prinsip bagi hasil dalam Bank Syariah ini dipergunakan tujuannya adalah untuk menjauhi nasabah dari riba, seperti yang dilakukan pada Bank Konvensional.

Dengan terbitnya Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan memberikan landasan yang lebih kuat bagi perkembangan perbankan syariah di Indonesia. Adanya Undang – Undang tersebut memberikan kesempatan bagi bank

¹¹ M. Nadratuzzaman Hosen, 2008, *Perbankan Syariah*, pkes Publishing: Jakarta, hlm.8

¹² MA Yusmad, 2018, *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Teori Ke Praktik*, CV. Budi Utama: Yogyakarta, hlm. 25

umum konvensional untuk memberikan layanan syariah dengan membuka Unit Usaha Syariah (UUS) dan Kantor Cabang Syariah (KCS), selain itu juga memberikan kesempatan untuk membuka layanan syariah pada cabang bank konvensional (office channeling). Tidak hanya itu, keberpihakan dan keseriusan pemerintahan dalam mengembangkan perbankan syariah di Indonesia, di bulan Juli tahun 2008 dibuat UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah.

2.1.2 Sistem Operasional Bank Syariah

Bank syariah memiliki sistem operasional yang berbeda dengan bank konvensional. Bank syariah memberikan layanan bebas bunga kepada para nasabah, pembayaran dan penarikan bunga di larang dalam semua bentuk transaksi. Bank syariah tidak mengenal sistem bunga, baik bunga yang diperoleh dari nasabah yang meminjam uang atau bunga yang di bayar kepada penyimpan dana di bank syariah.¹³ Bank konvensional memperoleh keuntungan berasal dari bunga sedangkan bank syariah dalam kegiatan atau usaha yang dijalankan yakni memperoleh keuntungan dari pembiayaan dengan prinsip bagi hasil diperoleh keuntungan sesuai dengan kesepakatan dengan masing-masing nasabah.

Fungsi bank Islam secara garis besar tidak berbeda dengan bank konvensional, yakni sama-sama sebagai lembaga intermediasi (intermediary institution) yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Perbedaan pokoknya terletak dalam perlakuan dan jenis keuntungan yang diambil bank dari transaksi-transaksi yang dilakukannya. Bila bank konvensional mendasarkan keuntungannya dari pengambilan bunga, maka bank Islam dari apa yang disebut sebagai imbalan, baik berupa jasa (*fee-base income*) maupun markup atau profit margin, serta bagi hasil (*loss and profit sharing*).¹⁴

Bank syariah memiliki tujuan yang lebih luas dibandingkan dengan bank konvensional, berkaitan dengan keberadaannya sebagai institusi komersial dan

¹³ Ismail, *Loc.cit.*

¹⁴ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, 2010, *Islamic Banking: Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi dalam Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan & Ekonomi Global*, Bumi Aksara: Jakarta, hlm. 32

kewajiban moral yang disandangnya. Selain bertujuan meraih keuntungan sebagaimana layaknya bank konvensional pada umumnya, bank syariah juga bertujuan sebagai berikut :

- a. Menyediakan lembaga keuangan perbankan sebagai sarana meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat.
- b. Meningkatkan partisipasi masyarakat banyak dalam proses pembangunan karena keengganan sebagian masyarakat untuk berhubungan dengan bank yang disebabkan oleh sikap menghindari bunga telah terjawab oleh bank syariah.
- c. Membentuk masyarakat agar berpikir secara ekonomis dan berperilaku bisnis untuk meningkatkan kualitas hidupnya.
- d. Berusaha bahwa metode bagi hasil pada bank syariah dapat beroperasi, tumbuh, dan berkembang melalui bank dengan metode lain.¹⁵

Dari beberapa pengertian yang telah dikemukakan diatas dapat diartikan Bank Syariah adalah salah satu unit kegiatan usaha yang tugasnya sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan penyalur dana kepada masyarakat, yang kegiatan usahanya berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum Islam yang diatur didalam Al-Qur'an dan Hadits.

2.2 Kredit Atau Pembiayaan Syariah

2.2.1 Pengertian Kredit Atau Pembiayaan Syariah

Dalam perbankan konvensional penyaluran dana ini dikenal dengan nama kredit sedangkan di perbankan syariah adalah pembiayaan, secara etimologi istilah kredit berasal dari bahasa Latin "*credere*" yang berarti kepercayaan. Misalkan, seorang nasabah debitor yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitor adalah kepercayaan.¹⁶ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas

¹⁵ Edy Wibowo, 2005, *Mengapa memilih Bank Syariah?*, Ghalia Indonesia: Bogor, hlm. 47

¹⁶ Hermansyah, 2009, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta, hlm.57

waktu tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri atau dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh Lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah.¹⁷ Perbedaan antara pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah dan bank konvensional terletak pada metode perolehan keuntungan. Bank syariah memperoleh keuntungan melalui sistem imbalan atau bagi hasil, sementara bank konvensional mendapat keuntungan dengan menetapkan bunga pada dana yang dipinjamkan.

Berbeda dengan pengertian kredit yang mengharuskan debitor mengembalikan pinjaman dengan pemberian bunga kepada bank, maka pembiayaan berdasarkan prinsip syariah pengembalian pinjaman dengan bagi hasil berdasarkan kesepakatan antara bank dan debitor. Dalam pembiayaan bank syariah, ada unsur bagi hasil dan kerjasama antara bank dan nasabah, sehingga risiko ditanggung bersama. Selain itu, bank syariah tidak membebankan bunga atau riba, dan semua transaksi harus bebas dari unsur-unsur yang diharamkan dalam Islam. Pembiayaan bank konvensional adalah penyaluran dana oleh bank kepada nasabah dengan sistem bunga. Dalam pembiayaan ini, bank memberikan pinjaman kepada nasabah dan nasabah wajib mengembalikan pinjaman tersebut ditambah dengan bunga yang telah disepakati.

2.2.2 Bentuk Pembiayaan Syariah

Pada pembiayaan bank syariah memiliki beberapa bentuk pembiayaan, diantaranya:

18

1. Mudharabah: Bentuk pembiayaan ini adalah kerjasama antara bank dan nasabah dimana bank memberikan modal dan nasabah mengelola usaha, Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan, sementara kerugian ditanggung oleh bank.
2. Musyarakah: Bentuk pembiayaan ini melibatkan kerjasama antara bank dan

¹⁷ Muhammad, 2005, *Manajemen Bank Syariah*, Upp Amp Ykpn: Yogyakarta, hlm 17

¹⁸ Ascarya, 2016, *Akad dan Produk Bank Syariah*, PT Raja Grafindo Persada: Jakarta

nasabah dalam suatu usaha, modal dan keuntungan dibagi sesuai kesepakatan, dan kerugian dibagi sesuai proporsi modal,

3. Murabahah: Bentuk pembiayaan ini adalah penjualan barang dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang disepakati, bank membeli barang dan menjualnya kembali kepada nasabah.
4. Ijarah: Bentuk pembiayaan ini adalah sewa atau leasing, bank membeli barang dan menyewakannya kepada nasabah selama periode waktu tertentu.

Bentuk pembiayaan bank syariah dan bank konvensional memiliki perbedaan signifikan, terutama dalam hal struktur dan prinsip yang digunakan. Bank syariah beroperasi berdasarkan prinsip syariah yang melarang praktik riba dan mempromosikan keadilan dan kesejahteraan sosial. Sementara itu, bank konvensional beroperasi berdasarkan prinsip bunga dan analisis kredit. Pilihan antara bentuk pembiayaan bank syariah dan konvensional akan sangat bergantung pada preferensi pribadi, keyakinan, dan kebutuhan finansial nasabah.¹⁹

Bank Syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya tak jarang menghadapi berbagai bentuk risiko usaha. Guna mengurangi risiko-risiko perbankan, maka bank syariah wajib untuk menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian bank adalah pedoman pengelolaan bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²⁰

2.3 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi Dalam Akad

2.3.1 Pengertian Perjanjian atau Akad

Menurut Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai Prinsip Syariah. Perjanjian akad adalah perjanjian pokok, yaitu sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya. Hal ini karena perjanjian pinjaman dengan jaminan hipotek atau Hak Tanggungan bukanlah suatu

¹⁹ Amalia & Mardiana, 2023, Analisis Perbandingan Kinerja Bank Umum JPSI, *Jurnal Perbankan Syariah Indonesia*, Vol. 2, No. 2, hlm. 62-72

²⁰ MA. Yusmad, Op.cit, hlm. 25

kepentingan jaminan yang timbul berdasarkan hukum, melainkan disepakati terlebih dahulu antara penyedia dana dan peminjam dana.

Menurut R Wirjono Projodikoro Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya.²¹ Perjanjian (verbinten) mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/hukum harta benda yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh suatu prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²² Berdasarkan ketentuan pasal 1313 KUHPerdara perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara Dalam melakukan suatu perjanjian ada empat syarat sah yang harus dipenuhi untuk terjadinya perjanjian yaitu :

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Kesepakatan dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan pada umumnya sama dengan perjanjian pada umumnya. Kontrak atau perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga dengan subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.²³

Berbeda dengan perbankan konvensional, sistem perjanjian yang dilakukan pada perbankan syariah ialah menggunakan sistem akad. Berdasarkan ketentuan umum

²¹ R. Wirjono Projodikoro, 1981, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT. Sumur: Bandung, hlm. 9

²² M Yahya Harahap, 1982, *Segi-segi hukum perjanjian*, Alumni: Bandung, hlm.25

²³ Salim H.S, 2010, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika: Jakarta, hlm. 27

Pasal 1 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.

Menurut Pasal 20 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Dalam penerapannya, akad syariah yang digunakan dalam sistem kredit syariah terdiri dari tiga jenis akad. Berikut penjelasannya :²⁴

1. Akad Murabahah

Akad murabahah merupakan akad menggunakan prinsip jual beli. Contohnya Anda membutuhkan kredit dengan akad syariah untuk membeli motor seharga Rp20.000.000. Maka bank sebagai penyedia cicilan syariah akan membeli motor itu dan menjual kembali pada nasabah dengan harga Rp21.000.000. Selisih harga akan yang menjadi keuntungan bagi penyedia jasa pinjaman syariah sebagai ganti dari sistem bunga.

2. Akad Ijarah wa itiqna

Sedangkan akad Ijarah wa itiqna adalah prinsip sewa menyewa dengan status kepemilikan yang berubah. Contohnya saat nasabah membutuhkan kredit untuk membeli sebuah mobil. Pihak bank sebagai penyedia cicilan syariah ini akan membeli mobil tersebut lalu menyewakannya kepada nasabah dalam jangka waktu tertentu.

3. Akad Musyarakah Mutanaqishah

Jika akad Musyarakah mutanaqishah adalah pihak bank dan nasabah memiliki peran sama yaitu pemberi modal dalam membeli sebuah barang. Misalnya nasabah ingin membeli sebuah barang, pihak bank memberikan dana sebesar 60% dari harga barang. Sisanya, nasabah akan memberikan dana 40%. Pada waktu mendatang, nasabah akan membeli porsi kepemilikan

²⁴ OCBC. (2023). *Kredit Syariah-Akad, Jenis, Syarat, dan Simulasinya*
<https://www.ocbc.id/id/article/2021/03/23/kredit-syariah> (Diakses: 15 Oktober 2024)

produk syariah sebesar 60%.

2.3.2 Pengertian Cidera Janji (Wanprestasi)

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dengan debitor.²⁵ Seorang debitor dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.²⁶ Kata lain *wanprestasi* juga dapat diartikan suatu perbuatan debitor cidera janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi yang telah disepakati dalam perjanjian.

Dapat dikatakan bahwa seseorang melakukan *wanprestasi* dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat, saat suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Dalam hal bentuk prestasi debitor dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitor melakukan *wanprestasi* yaitu sejak pada saat debitor berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Bentuk-bentuk *wanprestasi* disebutkan sebagai berikut :

1. Debitor tidak melaksanakan prestasinya sama sekali;
2. Debitor berprestasi tetapi tidak tepat waktu;
3. Debitor berprestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.²⁷

Cidera janji pada suatu akad dalam perbankan syariah disebut juga ingkar janji, menurut Pasal 36 KHES, Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya:

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

²⁵ Salim H.S, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Bumi Aksara: Jakarta, hlm.180.

²⁶ Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing: Jakarta, hlm. 146

²⁷ R.Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta: Bandung, hlm. 18

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa: “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.²⁸ Menurut Pasal 38 KHES, Pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi:

1. membayar ganti rugi;
2. pembatalan akad;
3. peralihan risiko;
4. denda; dan/atau
5. membayar biaya perkara.

2.4 Jaminan Hak Tanggungan

2.4.1 Pengertian Jaminan Hak Tanggungan

Penyaluran dana yang diberikan oleh pihak bank sebagai pemberi pinjaman, tentu diharapkan akan aman dan dapat dikembalikan sesuai janji yang telah dibuat oleh para debitor. Maka untuk pengamanan kredit tersebut, bank mensyaratkan adanya agunan yaitu benda-benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang menjadi jaminan utang dari seorang debitor kepada pihak bank. Tujuannya ialah untuk melindungi kreditor dari kelalaian yang dilakukan debitor apabila debitor selaku pihak yang berutang melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*). Menurut Pasal 1 Nomor 26 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.

Menurut Pasal 10 Nomor 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan

²⁸ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers: Jakarta, hlm. 12

Dengan Tanah. 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. Menurut, para ahli, Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitor kepadanya.²⁹

Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah yang masuk ke dalam lembaga jaminan Hak Tanggungan, karena secara ekonomi tanah mempunyai prospek yang menguntungkan baik secara kuantitas maupun kualitas. Pemberian objek jaminan dalam perjanjian kredit dilakukan oleh debitor sebagai Pemilik Jaminan, namun dalam praktek tidak selalu demikian. Pemberian objek jaminan kepada kreditor dalam perjanjian kredit dapat pula dilakukan oleh pihak ketiga sebagai Pemilik Jaminan di mana jika debitor tidak melakukan kewajibannya sebagaimana mestinya terhadap kreditor (*wanprestasi*) bahkan pembayarannya macet, maka objek jaminan yang merupakan milik Pemilik Jaminan perlu dilakukan eksekusi.

Menurut Pasal 8 dan 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa, Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

²⁹ Salim H.S, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, hlm. 97

2.4.2 Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan

Dalam memberikan kepastian hukum untuk suatu jaminan berupa rumah atau tanah dipasangkan Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku Sertipikat Hak Tanggungan yang telah terbit tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Menurut pasal 4 ayat (1) Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah ³⁰:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa, 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. Menurut Pasal 6 Undang-undang No.4 Tahun 1996

³⁰ Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti: Bandung, hlm. 146

tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

2.5 Tinjauan Umum tentang Eksekusi

2.5.1 Pengertian Eksekusi

Eksekusi adalah hak menjalankan putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Putusan Pengadilan yang dieksekusi adalah putusan Pengadilan yang mengandung perintah kepada salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang, atau juga pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap, sedangkan pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari Pengadilan untuk melaksanakannya.³¹

Menurut Sudikno Mertokusumo, Putusan Pengadilan yang dapat dilaksanakan adalah putusan yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Ada pun yang memberikan kekuatan eksekutorial pada putusan Pengadilan terletak pada kepada putusan yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Di samping itu putusan Pengadilan yang mempunyai titel eksekutorial adalah putusan yang bersifat atau yang mengandung amar “condemnatoir”, sedangkan putusan Pengadilan yang bersifat deklaratior dan konstitutif tidak dilaksanakan eksekusi karena tidak memerlukan eksekusi dalam menjalankannya.³²

2.5.2 Asas-Asas Eksekusi

1. Putusan Pengadilan harus sudah berkekuatan hukum tetap

Sifat putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap adalah tidak ada lagi upaya hukum, dalam bentuk putusan tingkat pertama, bisa juga dalam bentuk putusan tingkat banding dan kasasi. Sifat dari putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap adalah *litis finiri opperte*, maksudnya tidak bisa lagi disengketakan oleh pihak-pihak yang berperkara. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap

³¹ Abdul Manan, *Eksekusi dan Lelang dalam Hukum Acara Perdata*, Makalah Rakernas Mahkamah Agung Republik Indonesia di Hotel Mercure Ancol, 18–22 September 2011, hlm. 2.

³² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1988), hlm. 201.

mempunyai kekuatan mengikat para pihak-pihak yang berperkara dan ahli waris serta pihak-pihak yang mengambil manfaat atau mendapat hak dari mereka. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dipaksa pemenuhannya melalui Pengadilan jika pihak yang kalah tidak mau melaksanakannya secara sukarela.³³

2. Putusan tidak dijalankan secara sukarela

Pada prinsipnya, eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Eksekusi dalam suatu perkara baru tampil dan berfungsi apabila pihak yang kalah tidak bersedia menaati dan menjalankan putusan secara sukarela.

3. Putusan mengandung amar Condemnatoir

Prinsip lain yang mesti terpenuhi, putusan tersebut memuat amar “kondemnator”(condemnatoir). Hanya putusan yang bersifat kondemnator yang bisa dieksekusi yaitu putusan yang amarnya tidak mengandung unsur penghukuman, tidak dapat dieksekusi atau noneksekutabel.³⁴ Para pihak yang berperkara terdiri dari para pihak Penggugat dan Tergugat yang bersifat partai. Ada pun ciri putusan yang bersifat condemnatoir mengandung salah satu amar yang menyatakan :³⁵

1. Menghukum atau memerintahkan untuk “menyerahkan”.
 2. Menghukum atau memerintahkan untuk “pengosongan”
 3. Menghukum atau memerintahkan untuk “membagi”
 4. Menghukum atau memerintahkan untuk “melakukan sesuatu”
 5. Menghukum atau memerintahkan untuk “menghentikan”
 6. Menghukum atau memerintahkan untuk “membayar”
 7. Menghukum atau memerintahkan untuk “membongkar”
 8. Menghukum atau memerintahkan untuk “tidak melakukan sesuatu”
- ## 4. Eksekusi di bawah pimpinan Ketua Pengadilan

³³ Abdul Manan, *op. cit.*, hlm. 3.

³⁴ M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, hlm 9-11

³⁵ Abdul Manan, *Eksekusi dan Lelang dalam Hukum Acara Perdata*, Makalah Rakernas Mahkamah Agung Republik Indonesia di Hotel Mercure Ancol, 18–22 September 2011, hlm. 4.

Menurut Pasal 195 ayat (1) HIR dan Pasal 206 ayat (1) R.Bg yang berwenang melakukan eksekusi adalah Pengadilan yang memutus perkara yang di minta eksekusi tersebut sesuai dengan kompetensi relatif. Pengadilan tingkat banding tidak diperkenankan melaksanakan eksekusi. Sebelum melaksanakan eksekusi. Ketua Pengadilan terlebih dahulu mengeluarkan penetapan yang ditujukan kepada Pantiera/Jurusita untuk melaksanakan eksekusi dan pelaksanaan eksekusi tersebut dilaksanakan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan.³⁶

2.5.3 Jenis-jenis Eksekusi

Sudikno Mertokusumo menjelaskan, ada tiga jenis eksekusi yaitu: ³⁷

1. eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang sebagaimana diatur dalam Pasal 196 HIR, dan Pasal 208 R.Bg.
2. eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan sesuatu perbuatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 225 HIR, dan Pasal 259 R.Bg.
3. eksekusi riil yaitu pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan mengosongkan benda tetap kepada orang yang dikalahkan, tetapi perintah tersebut tidak di laksanakan secara sukarela.

2.6 Pengadilan Agama

2.6.1 Pengertian Pengadilan Agama

Pengadilan Agama (biasa disingkat: PA) merupakan sebuah lembaga peradilan di lingkungan Peradilan Agama yang berkedudukan di ibu kota kabupaten atau kota. Sebagai Pengadilan Tingkat Pertama, Pengadilan Agama memiliki tugas dan wewenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara-perkara antara orang-orang yang beragama Islam di bidang : ³⁸

1. Perkawinan
2. Warisan, wasiat, dan hibah, yang dilakukan berdasarkan hukum Islam

³⁶ *Ibid.*

³⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1988), hlm. 201.

³⁸ Wikipedia Indonesia, “*Pengadilan Agama*”, http://id.wikipedia.org/wiki/Pengadilan_agama, Diakses tanggal 28 Juni 2025.

3. Wakaf dan shadaqah.
4. Ekonomi syari'ah.

Berlakunya UU No. 7 Tahun 1989, secara konstitusional Pengadilan Agama kedudukan dan kewenangannya adalah sebagai Peradilan Negara dan sama derajatnya dengan Peradilan lainnya, mengenai fungsi Peradilan Agama dibina dan diawasi oleh Mahkamah Agung sebagai Pengadilan Negara Tertinggi.³⁹

2.6.2 Kompetensi Absolut Pengadilan Agama

Kompetensi absolut Pengadilan Agama adalah kekuasaan Pengadilan Agama yang berhubungan dengan jenis perkara yang menjadi kewenangannya. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 dan perubahan kedua Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Pengadilan Agama serta asas personalitas keislaman menjadi dasar kompetensi absolut Pengadilan Agama dalam menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara :⁴⁰

Perkawinan.

Kewarisan.

Wasiat.

Hibah.

Wakaf.

Zakat.

Ekonomi syari'ah.

Infaq.

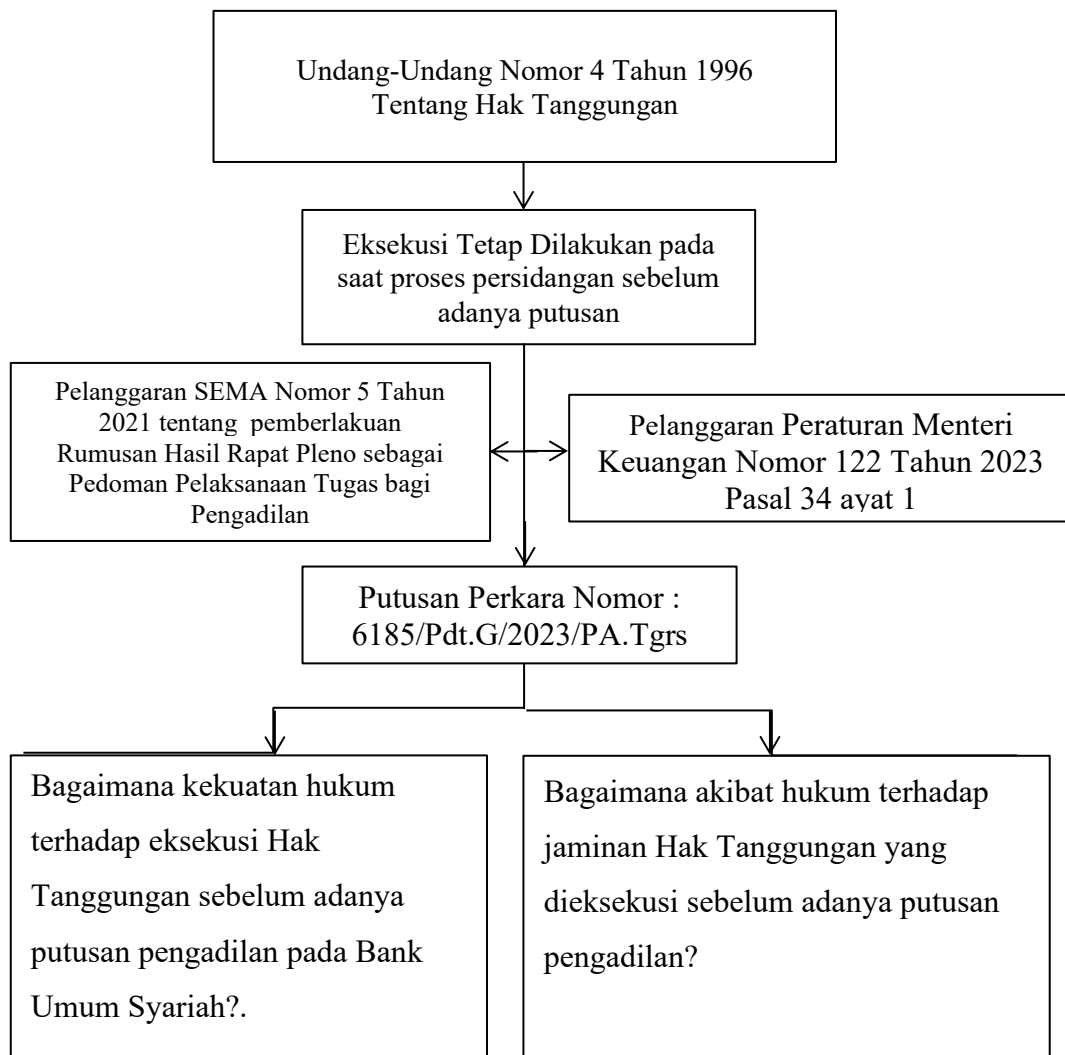
Shadaqah.

2.7 Kerangka Pikir

Untuk memperjelas pembahasan ini, maka penulis membuat kerangka pikir sebagai berikut:

³⁹ Pengadilan Agama Soe, “*Pengertian Lembaga Peradilan*”, <http://pa-soe.go.id/index.php/profil-lembaga/arti-lembaga>, diakses 28 Juni 2025.

⁴⁰ Pengadilan Agama Magetan, “Sumber Hukum dan Kompetensi Absolut dan Kompetensi Relatif di Pengadilan Agama”, <https://www.pa-magetan.go.id/artikel/215>, diakses 28 Juni 2025



Penjelasan :

Berdasarkan yang sudah dijelaskan bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan hukum terkait objek Hak Tanggungan yang mengatur

peraturan Hak Tanggungan di Indonesia. Undang-undang ini memberikan perlindungan kepada Pemberi dan penerima Hak Tanggungan atas suatu objek jaminan. Pada penelitian ini penulis akan membahas mengenai Bank Umum Syariah selaku pemberi pinjaman dan penerima Hak Tanggungan, dalam hal ini mengenai kekuatan hukum lelang eksekusi objek Hak Tanggungan yang sedang dalam proses persidangan sebelum adanya putusan pengadilan.

Sehingga adanya suatu Pelanggaran PMK Nomor 122 Tahun 2023 dan Pelanggaran SEMA Nomor 5 Tahun 2021 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, yang menegaskan tidak berlakunya pasal UUHT jika suatu obyek Hak Tanggungan sedang dalam proses persidangan maka lelang eksekusi tidak dapat dilaksanakan.

Pada penelitian ini penulis akan membahas mengenai kekuatan hukum terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan sebelum adanya putusan pengadilan pada bank umum syariah melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Selain itu mengkaji akibat akibat hukum terhadap Eksekusi Hak Tanggungan yang dieksekusi sebelum adanya putusan pengadilan pada Bank Umum Syariah.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini penulis menggunakan beberapa metode sebagai bentuk tanggungjawab penulis atas data yang didapat secara akurat dan mampu dipertanggungjawabkan. Pada umumnya, pemahaman terhadap metode penelitian hukum dapat dibagi menjadi empat bagian utama, yakni jenis penelitian, data penelitian, teknik pengumpulan data dan metode analisis data.⁴¹ Selain itu, penelitian ini menjadi suatu penelitian hukum yang didasari pada metode, sistematika untuk dapat menganalisis terhadap penelitian tersebut.

3.1 Jenis Penelitian

Pada penelitian ini, Penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif, penelitian hukum normatif dilakukan melalui studi dokumen hukum, seperti undang-undang, peraturan, putusan pengadilan, dan literatur hukum. Ini cocok bagi penulis yang ingin menganalisis hukum dari aspek teoritis dan normatif, jenis penelitian ini memungkinkan penulis untuk menganalisis apakah suatu peraturan perundang-undangan selaras dengan norma hukum yang lebih tinggi dan menilai apakah suatu norma hukum adil dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum.

Pada penelitian normatif bahan pustakan merupakan, data dasar yang dalam ilmu penelitian digolongkan sebagai data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Penelitian ini menggunakan sumber-sumber dari data sekunder yang telah penulis kumpulkan dengan memahami beberapa Peraturan perundang-undangan terkait, dan melalui buku maupun jurnal yang

⁴¹ David Tan, 2021, “Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum”, Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, Vol.8, No. 8

sesuai dengan pembahasan yang akan dibahas pada penelitian ini. Pada unsur normatif penelitian ini dengan mengambil putusan dan aturan perundang-undangan yang telah ada dan penelitian ini mengambil beberapa data atas permasalahan dari penelitian ini dengan melakukan wawancara kepada pihak yang memang ahli dan mengerti dalam permasalahan penelitian ini. Data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi surat-surat pribadi, buku-buku harian, buku-buku, sampai pada dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Pemerintah.⁴²

3.2 Tipe Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan tipe penelitian deskriptif yaitu dengan menangkap ciri khas suatu objek atau suatu kejadian pada waktu data dikumpulkan dan menguraikan hasil tersebut dengan permasalahan serta tujuan yang akan dicapai.⁴³ Maka pada penelitian ini bertujuan untuk menghasilkan deskripsi mengenai keadaan hukum serta gejala hukum yang ada. Dalam penelitian ini penulis menggambarkan secara jelas dan sistematis mengenai kekuatan hukum terhadap eksekusi Hak Tanggungan sebelum adanya putusan Pengadilan pada Bank Umum Syariah.

3.3 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, yang bertumpu pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai hak tanggungan. Data yang diperoleh pada penelitian ini melalui studi kepustakaan berupa literatur hukum, jurnal ilmiah, dan peraturan perundang-undangan. Selain itu, pendekatan ini dilengkapi dengan data pendukung yang didapat melalui wawancara dengan praktisi hukum guna memperoleh gambaran konkret tentang praktik pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam konteks perbankan syariah. Dengan menggabungkan pendekatan normatif dan wawancara sebagai data pendukung, penelitian ini bertujuan untuk memberikan analisis yuridis mengenai legalitas dan kekuatan eksekusi hak tanggungan oleh

⁴² Soerjono Soekanto, 2012, "*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*", Rajawali Pers: Jakarta, hlm. 24

⁴³ Connie Chairunnissa, 2017, "*Metode Penelitian Ilmiah Aplikasi Pendidikan dan Sosial*", Mitra Wacana Media: Jakarta, hlm. 7

bank syariah sebelum adanya putusan pengadilan, serta mengidentifikasi potensi permasalahan yuridis dan akibat yang mungkin terjadi.

3.4 Sumber data

Pada penelitian ini sebagaimana proses penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, maka data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang akan didapatkan langsung dari praktisi hukum serta data sekunder yang akan didapat dan dihimpun berdasarkan penelitian melalui sumber-sumber yang telah ada, yaitu sebagai berikut:

1. Data Sekunder

Pada penelitian ini data sekunder yang akan digunakan, yaitu sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer yang akan bersumber dari Peraturan Perundang-undangan yaitu, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, PMK Nomor 122 Tahun 2023, SEMA Nomor 5 Tahun 2021 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), dan KUH Perdata.
- b. Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan berdasarkan bahan hukum primer serta memiliki hubungan dengan permasalahan yang diteleti. Maka pada bahan hukum sekunder bersumber pada buku-buku mengenai metode penelitian hukum, literatur hukum seperti jurnal penelitian, serta media cetak atau media elektronik.
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan penelitian untuk mendukung petunjuk atas penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti artikel hukum, ensiklopedia, kamus dan karya ilmiah lainnya yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang sedang dibahas oleh penulis.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Pada metode pengumpulan data penulis akan memperoleh data dengan menggunakan teknik pengumpulan data yaitu :

1. Studi pustaka

Pada penelitian ini metode pengumpulan data melalui studi pustaka, yaitu menggunakan teknik pengumpulan dan analisis data melalui metode kepustakaan. Pengumpulan data kepustakaan merupakan pengumpulan dan analisis data-data yang diperoleh melalui buku, jurnal, peraturan perundang-undangan, artikel ilmiah, serta media cetak maupun internet.

2. Studi Dokumen

Pada penelitian ini metode pengumpulan data melalui dokumen, Metode pengumpulan data dengan dokumen adalah teknik memperoleh data dengan cara menelaah dokumen-dokumen tertulis yang relevan dengan fokus penelitian. Pada penelitian ini penulis memakai dokumen putusan pengadilan, putusan pengadilan merupakan dokumen hukum resmi yang berisi pertimbangan hakim dalam menyelesaikan suatu perkara. Putusan digunakan untuk Mengkaji argumentasi hukum dan menilai konsistensi atau perubahan dalam penerapan hukum.

3. Wawancara

Wawancara adalah pengumpulan data melalui pertanyaan-pertanyaan yang bertujuan mengarahkan pada jawaban atas faktor-faktor yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Dengan fokus pada topik hukum yang ingin diteliti, lalu menentukan narasumber yang berkompeten dibidang terkait, dengan jenis pertanyaan terbuka menggunakan metode wawancara dengan menyiapkan pertanyaan dan mengajukan pertanyaan yang dibutuhkan kepada narasumber yang berkompeten untuk menjawab rumusan masalah yang diteliti. Maka penulis melakukan wawancara kepada hakim Pengadilan Agama yaitu, dengan Bapak Zainal Arifin, S. Ag., M.H., Melalui wawancara, peneliti dapat menggali informasi lebih mendalam dan mendapatkan pandangan yang lebih jelas mengenai topik yang diangkat.

3.6 Metode Pengolahan Data

Berdasarkan data yang telah dikumpulkan diolah agar terciptanya hasil penelitian yang sesuai dengan pokok masalah yang akan dipecahkan. Maka pengolahan data dalam pengumpulan ini dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut: ⁴⁴

1. Pemeriksaan Data, yaitu melakukan pemeriksaan data yang terkumpul apakah sudah cukup lengkap, sudah cukup benar dan sesuai dengan permasalahan. Memperbaiki tulisan apabila sekiranya masih terdapat kesalahan dalam penulisan, dan pemeriksaan yang relevan dan data yang sesuai agar diseleksi mana yang tidak sesuai atau relevan dengan data yang dibutuhkan.
2. Klasifikasi Data, yaitu dilakukan dengan mengorganisasikan data menurut pokok bahasan untuk memudahkan analisis dan sesuai dengan aturan masalah untuk mendapatkan data yang sesuai dan benar.
3. Penyusunan/Sistematika Data, yaitu dilakukan dengan cara menyusun dan menempatkan data pada tiap-tiap pokok bahasan dengan melihat jenisnya serta hubungannya yang sesuai dengan permasalahan sehingga memudahkan dalam pembahasannya.

3.7 Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif. Pada proses ini berfokus pada penguraian yang mendalam terhadap bahan hukum yang telah didapat dan dikumpulkan. Analisis data kualitatif yaitu menguraikan data dalam bentuk kalimat yang terstruktur, runtut, logis dan tidak tumpang tindih. Hal ini bertujuan untuk memudahkan interpretasi serta pemahaman hasil analisis, sehingga kesimpulan dapat ditarik dengan jelas dan memberikan jawaban yang tepat terhadap permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Setelah data disusun secara sistematis, data akan dianalisis secara mendalam dari berbagai perspektif yang relevan dengan cakupan penelitian, untuk dapat ditarik kesimpulan yang akurat sebagai hasil dari penelitian yang telah dilakukan.

⁴⁴ Abdul kadir Muhammad, 2004, "*Hukum dan Penelitian Hukum*", Bandung: PT. Citra Abadi, hlm. 126

V. PENUTUP

5.1 Simpulan

1. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tanpa melalui putusan pengadilan, atau yang dikenal dengan parate eksekusi, secara hukum dimungkinkan dan memiliki kekuatan hukum yang sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pasal tersebut menyatakan bahwa: “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Ketentuan ini memberikan hak kepada kreditor (dalam hal ini bank syariah) untuk mengeksekusi jaminan tanpa melalui proses peradilan, selama syarat *wanprestasi* terpenuhi.
2. Meskipun Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan, eksekusi terhadap objek jaminan tidak dapat serta merta dilakukan ketika terdapat sengketa hukum yang masih berjalan, sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (1) PMK Nomor 122 Tahun 2023, yang menyebutkan: "Dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak lain yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, maka eksekusi lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan." Lebih lanjut, dalam SEMA Nomor 5 Tahun 2021, ditegaskan bahwa dalam perkara ekonomi syariah, apabila terdapat perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan, maka ketua pengadilan dapat menunda pelaksanaan eksekusi hingga

adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam perkara Nomor 6185/Pdt.G/2023/PA.Tgrs, majelis hakim memutuskan bahwa tindakan bank syariah yang mengeksekusi jaminan sebelum perkara selesai di pengadilan tidak melanggar hukum, karena dasar pelaksanaannya adalah Pasal 6 UUHT, yang dibuktikan dengan SKMHT dan APHT.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adjie H. (2018). Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah. Bandung: Mandar Maju.
- Ali, Zainuddin. (2010). *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Anshori, Abdul Ghofur. (2010). *Hukum Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008)*. Bandung: Refika Aditama.
- Ascarya, (2016). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Chairunnissa, Connie. (2017). *Metode Penelitian Ilmiah Aplikasi Pendidikan dan Sosial*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Fuady, M. (2002). *Pengantar hukum bisnis: Menata bisnis modern di era global*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- H.S, Salim. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- . (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- . (2010). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Habib, Adjie. (2018). *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Harahap, M. Y. (1982). *Segi-segi hukum perjanjian*. Bandung: Alumnus.
- . (2017). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hermansyah, (2009). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

- Hosen, M. N. (2008). *Perbankan Syariah*. Jakarta: pkes Publishing.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana-Prenada Media Group.
- Isnaeni , Moch. (2016). *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Surabaya: Revka Petra Media.
- Mertokusumo, S. (1988). *Hukum acara perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmadi. dan Sakka Pati. (2008). *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Prodjodikoro, Wirjono. (1981). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Sumur.
- Rivai, V dan Arviyan Arifin. (2010). *Islamic Banking: Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi dalam Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan & Ekonomi Global*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Setiawan. R, (1987), *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta.
- Soekanto, Soerjono. (2012), *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Subekti, (2007), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Arga Printing.
- Supranoto, Gatot. (2013). *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Usman, Rachmadi. (2001). *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Wibowo, Edy. (2005). *Mengapa memilih Bank Syariah?*. Bogor: Ghalia Indonesia cet.I.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. (2003). *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Yusmad, M. A. (2018). *Aspek Hukum Perbankan Syariah Dari Teori Teori Ke Praktik*. Yogyakarta: CV. Budi Utama.

B. JURNAL

- Abdurrauf, Mursal. (2023). *"Revitalisasi Perbuatan Hukum Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah"*, Jurnal Hukum Islam dan Ekonomi Syariah.
- Adi, Muhammad Fitri. (2022). *"Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perkara Pembiayaan Murabahah Melalui Pengadilan Agama Medan"*,

Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial Islam.

- Ajimat. (2017). Tinjauan pelaksanaan eksekutorial terhadap sertifikat hak tanggungan (SHT) dalam perjanjian kredit pada PT Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang. *Jurnal Akta*, 4(4).
- Amalia dan Mardiana. (2019). "*Analisis Perbandingan Kinerja Bank Umum Syariah dan Bank Umum Konvensional di Indonesia*". Jurnal Ekonomi Dan Keuangan., 3(1).
- Ariningsih, N. M. (2022). "*Eksekusi hak tanggungan berdasarkan title eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan terhadap jaminan hak milik atas tanah.*" Jurnal Hukum Mahasiswa.
- Catur Budi Dianawati, Amin Purnawan. (2017). "*Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri*". Jurnal Akta.
- Damanto, D. & Silviana, A. (2024). "*Peran PPAT dan keabsahan APHT menurut sistem hak tanggungan elektronik*". Notarius.
- David Tan, (2021). "*Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum*". NUSANTARA : Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial.
- Firdaus, Arin Fitria Novalianing. (2025). "*Problematisa Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perbankan Syariah terhadap Efektifitas Pasal UUHT.*" Jurnal Media Akademik, Vol. 5, No. 2.
- Fitriyani, G.N. (2024). "*Analisis Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Musyarakah, dan Terhadap Profitabilitas Bank BTPN Syariah Periode 2019-2023*", Islamic Economics and Financ In Focus.
- Manan, A. (2011). "*Eksekusi dan lelang dalam hukum acara perdata*" [Makalah disampaikan pada Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung Republik Indonesia]. Hotel Mercure Ancol.
- Marali, Mirza. (2021). "*Analisis Pelindungan Hukum bagi Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggungan terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan oleh Pengadilan*", Padjadjaran Law Review.

- Marnita, M. (2017). "*Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi Pada Pt Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)*". Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum).
- Marwa. (2023). Eksekusi objek hak tanggungan yang dijaminan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan kreditor. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1).
- Mudi, V. A. (2024). "*Efektivitas parate eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan dalam perspektif hukum positif di Indonesia.*", Jurnal Studi Hukum dan Administrasi Publik.
- Mujahidin, Ahmad. (2022). "*Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah,*" Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol. 5, No. 2.
- Onassis. (2024). Kekuatan hukum eksekutorial atas sertifikat hak tanggungan terhadap barang sita jaminan tanah dan bangunan berdasarkan perjanjian kreditor dan debitor. *Jurnal Inovasi Global*, 2(10).
- Puspitaningrat. (2025). "*Kedudukan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Diperbankan*", Yustita.
- Ramadhanti, R. F. R., Marchelia Yusa, I., & Rafli, M. A. (2024). "*Parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan dalam hukum positif di Indonesia.*", Notaire.
- Salsabila. (2024). "*Pelaksanaan parate executie terhadap objek hak tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*". Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik, 4(5).
- Susetyo, Heru. (2022). "Harmonisasi Regulasi dalam Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 52, No. 1

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-Benda Yang Berkaitan Atas Tanah.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang pelaksanaan lelang.
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Musyarakah

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 tentang Perlakuan terhadap Perkara yang Diajukan Melalui Badan Peradilan setelah Adanya Putusan Peninjauan Kembali.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2021 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Putusan Nomor 3434 K/Pdt/2000.

D. SUMBER LAINNYA

OCBC. "*Kredit Syariah-Akad, Jenis, Syarat, dan Simulasinya*"
<https://www.ocbc.id/id/article/2021/03/23/kredit-syariah>

Pengadilan Agama Magetan. "*Sumber Hukum dan Kompetensi Absolut dan Kompetensi Relatif di Pengadilan Agama*". <https://www.pa-magetan.go.id/artikel/215>.

Pengadilan Agama Soe. "*Pengertian Lembaga Peradilan*"
<http://pa-soe.go.id/index.php/profil-lembaga/arti-lembaga>.

Wikipedia Indonesia. "*Pengadilan Agama*".
http://id.wikipedia.org/wiki/Pengadilan_agama.