

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Badai krisis yang menghantam Indonesia di tahun 1998, telah memporak-porandakan kehidupan perekonomian Indonesia. Tidak terkecuali negara-negara di kawasan Asia Tenggara juga tidak luput dari krisis ekonomi dan moneter. Namun secara faktual Indonesialah yang paling lama melaksanakan proses pemulihan (*economic recovery*). Hal ini lebih disebabkan oleh parahnya tingkat korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN) di negeri ini, sehingga perbaikan ekonomi juga memiliki tingkat kesulitan yang tinggi.<sup>1</sup>

Perbankan juga tidak luput dari krisis, banyak bank-bank yang dikenakan likuidasi, dibekukan, dan ataupun digabung dengan bank-bank lain (*merger*). Hal ini disebabkan oleh adanya praktik perbankan yang sangat kurang dalam menerapkan prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking principle*) dalam mengelola usaha.<sup>2</sup> Adanya krisis perbankan tersebut menyebabkan terjadinya pertumbuhan ekonomi yang negatif, kondisi investasi yang semakin menurun, dan semakin meningkatnya jumlah pengangguran.<sup>3</sup>

Krisis moneter yang menghancurkan beberapa bank konvensional tersebut, membuat para bankir mulai berpikir dan mencari alternatif perbankan dengan sistem syariah.<sup>4</sup> Pemikiran tersebut didasari alasan, bank syariah yang ternyata masih dapat menunjukkan kinerja yang relatif lebih baik dibandingkan dengan lembaga perbankan konvensional selama masa krisis ekonomi.<sup>5</sup>

Pascakrisis moneter, akhirnya bank syariah mulai dikenal orang bahkan di kalangan bank konvensional, kendati bank syariah di Indonesia telah berdiri

---

<sup>1</sup> 1Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 2007), hal. 1.

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> *Ibid.*, hal. 3.

<sup>4</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2011), hal. 1.

<sup>5</sup> Abdul Ghofur Anshori, *op.cit.*, hal. 4.

sejak 1992. Bahkan dalam kurun waktu 10 tahun, bank syariah mengalami perkembangan yang sangat signifikan, meskipun secara nasional *market share* bank syariah masih rendah dibanding bank konvensional lainnya.<sup>6</sup>

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai perbankan syariah, terlebih dahulu disampaikan pengertian perbankan syariah dan bank syariah. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, perbankan syariah merupakan segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>7</sup> Sedangkan bank syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.<sup>8</sup>

Sejak awal kelahirannya, Perbankan Syariah mempunyai tujuan utama yang tiada lain sebagai upaya kaum muslimin untuk mendasari segenap aspek kehidupan ekonominya berlandaskan Al-Qur'an dan As-Sunnah.<sup>9</sup> Sedangkan Pemerintah mendukung pengembangan bank syariah dilandasi tujuan untuk membangun kembali sistem perbankan yang sehat dalam rangka mendukung program pemulihan dan pemberdayaan ekonomi nasional.<sup>10</sup>

Secara umum jasa layanan perbankan terdiri atas kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana (kredit). Hal yang sama juga dilakukan oleh bank syariah dimana terdapat produk giro, tabungan dan deposito untuk layanan simpanan dan produk pembiayaan untuk layanan penyaluran simpanan serta produk pembiayaan untuk layanan penyaluran dana. Perbedaan mendasar produk-produk layanan perbankan syariah bila dibandingkan dengan bank konvensional adalah terletak pada prinsip ketentuan yang ditetapkan.<sup>11</sup>

---

6 Ismail, *op.cit.*

7 Indonesia (a), Undang-Undang Perbankan Syariah, UU Nomor 21 Tahun 2008, LN Tahun 2008 Nomor 94, TLN Nomor 4867. Pasal 1 ayat (1).

8 *Ibid*, Pasal 1 ayat (7).

9 Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hal. 18.

10 *Ibid*, hal. 226.

11 Maltuf Fitri, "Prinsip Kesyarahan dalam Pembiayaan Syariah", *Jurnal Ekonomi Islam* Vol. 6 No.. 1, hal. 63.

Dalam sistem syariah kegiatan penghimpunan dana menerapkan prinsip *Wadi'ah* dalam produk giro dan tabungan yang merupakan akad titipan murni dari pihak pemilik barang/dana kepada pihak penerima kepercayaan untuk menjaga keselamatan, keamanan dan keutuhan. Terdapat juga prinsip *Mudharabah* dalam produk tabungan dan deposito yang merupakan akad penyimpanan dana dengan nisbah yang disepakati pada awal akad untuk bagi hasilnya.<sup>12</sup>

Sementara untuk penyaluran dana menganut jual beli dan prinsip bagi hasil. Pengertian prinsip jual beli di sini menekankan bahwa dalam perbankan syariah mengandung beberapa kebaikan, antara lain tujuan pembiayaan selalu diberikan kepada sektor riil karena yang menjadi dasar nilai adalah barang yang diperjual-belikan. Begitu juga dengan harga yang disepakati tidak berubah/tetap sampai akhir akad. Jenis prinsip jual beli terdiri atas *Murabahah* yang merupakan akad jual beli tertentu antara penjual dan pembeli dimana dalam transaksi jual-beli barang tersebut penjual menyebutkan jenis barang yang akan dijual termasuk harga pembelian ditambah keuntungan yang diambil. Lalu, *Salam* yang merupakan pembelian barang dengan penyerahan dilakukan kemudian setelah ada pembayaran di awal dan *Istishna* yang merupakan akad pembelian barang melalui pesanan dan diperlukan proses untuk pembuatannya sesuai dengan pesanan pembeli dan pembayaran dilakukan dimuka sekaligus atau secara bertahap.<sup>13</sup>

Mengenai pengertian *Murabahah* menurut *Fiqih Islam wa Adillatuhu* yaitu *Murabahah* adalah suatu suatu jual beli barang dengan harga dan keuntungan tertentu yang diketahui oleh para pihak yang terlibat di dalamnya. Selain itu, pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan prinsip jual beli yang pada dasarnya merupakan penjualan dengan keuntungan (*margin*) tertentu yang ditambahkan di atas biaya perolehan. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai ataupun ditangguhkan dan dicicil.<sup>14</sup>

---

12 *Ibid*, hal. 64.

13 *Ibid*, hal. 65.

14 Akhmad Fuzan, "Murabahah dalam Hukum Islam dan Praktik Perbankan Syari'ah serta Permasalahannya", *Jurnal Asy-Syir'ah* Vol. 43 No. 1, hal. 28.

Dalam literatur hukum Islam (*fiqh*), Murabahah merupakan salah satu bentuk transaksi jual beli Amanah. Menurut Al Kaf, salah seorang pengkritik Murabahah, sebagaimana di kutip oleh Ahmad Saeed mengatakan bahwa Murabahah dikemukakan pertama kali oleh beberapa tokoh ulama pada sekitar seperempat abad kedua Hijriah ataupun sesudahnya. Para ulama generasi awal seperti imam Syafi'i dan Malik berpendapat bahwa jual beli secara *murabahah* adalah halal. Akan tetapi, kedua imam madzhab ini tidak mengutip satu hadispun dalam rangka mendukung pendapatnya ini. Namun, menurut Wahbah Zuhaili terdapat beberapa ayat yang membahas secara umum tentang jual beli dan perdagangan di dalam Al Qur'an yang dapat dijadikan sebagai acuan untuk memperkuat kebolehan hukum Murabahah, yaitu<sup>15</sup> :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (Q.S. Al-Baqarah : 275).”<sup>16</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. (Q.S. An-Nisa : 29).”<sup>17</sup>

Di dalam pola transaksi Murabahah terdapat beberapa kendala atau permasalahan, yaitu :

- 1) Terkesan bahwa nasabah dan pihak bank bukan terjadi akad jual beli, tapi terjadi pemberian pinjaman uang komoditas. Selanjutnya

---

15 *Ibid*, hal. 27.

16 Quran Kemenag, <https://quran.kemenag.go.id>,. Diakses tanggal 26 Januari 2020.

17 *Ibid*.

dikredit/dicicil oleh nasabah sehingga nasabah tidak merasa berhutang pada bank secara langsung terhadap jual beli komoditas tersebut.

- 2) Jika komoditas yang diadakan antara nasabah dan bank dimiliki penuh, dibeli dulu oleh pihak perbankan dan mengatasnamakan bank lalu dijual kembali kepada nasabahnya, dengan demikian dua kali proses jual beli, maka hal ini akan terkena dua kali pajak penjualan, dan harga komoditas/barang tersebut menjadi lebih mahal.
- 3) Dalam transaksi pembiayaan Murâbahah bank melakukan akad wakalah dengan pihak nasabah untuk mewakili bank dalam melaksanakan transaksi jual beli dengan supplier. Dalam hal tersebut perbankan belum mampu tersedianya komoditas atau barang pesanan para nasabah atau untuk menghindari pajak berganda.
- 4) Terkesan pihak bank menghindari tanggungjawab terhadap Risiko operasional, baik pada penyimpanan ataupun biaya operasional. Oleh karena itu, pihak bank biasanya mewakilkan proses pemesanan dan penyerahan barang kepada pihak nasabah.
- 5) Akad Murâbahah merupakan akad transaksi jual beli, namun pada kenyataannya digunakan untuk pembiayaan modal kerja secara berkesinambungan. Hal ini menggeser pemaknaan tentang bentuk produk-produk perbankan syariah yang klasik.
- 6) Margin keuntungan masih bersifat (*benchmark*).
- 7) Terkadang nasabah berkeinginan untuk melunasi angsuran lebih awal dari schedule yang dijadwalkan dan biasanya menginginkan adanya diskon dari angsuran yang wajib dibayarkan.
- 8) Kemudian jika nasabah mengalami default/tidak bisa membayar angsuran, maka nilai angsuran tidak boleh berubah dan pihak bank tidak bisa mewajibkan nasabah untuk membayar biaya pinalti.

Jadi, apabila pihak bank berhadapan dengan nasabah yang tidak jujur atau nasabah yang lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran, maka dapat dikatakan nasabah tersebut melakukan wanprestasi. Jika keadaannya seperti itu, bank boleh mendapatkan kompensasi atas kerugian yang diakibatkan adanya default dari nasabah, namun hal itu berdasarkan

nasabah yang mengalami default diberikan grace period (masa tenggang) satu bulan untuk melunasi angsuran, jika masih tidak mau membayar, maka bank boleh mendapatkan penalty fee, jika memang alasan yang diungkapkan nasabah atas default tersebut merupakan alasan yang tidak dapat dipertanggung jawabkan.<sup>18</sup>

Jika pihak nasabah tidak juga membayar penalty fee dan mengabaikan peringatan dari pihak bank terus menerus, maka pihak bank berhak untuk mengeksekusi tanah yang menjadi hak tanggungan dalam akad perjanjian tersebut.

Hak tanggungan sendiri dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian Hak Tanggungan yang merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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. Pada dasarnya, tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang. Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) Dapat dinilai dengan uang.
- 2) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum.
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan.
- 4) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.<sup>19</sup>

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai eksekusi hak tanggungan, dijelaskan terlebih dahulu mengenai pengertian eksekusi. Eksekusi berasal dari kata “*executie*”, yang artinya melaksanakan putusan hakim (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Dimana maksud eksekusi adalah melaksanakan secara

---

18 Prihantono, “Akad Murabahah dan Permasalahannya dalam Penerapan di Lembaga Keuangan Syariah”, *Jurnal Al-Maslahah* Vol. 14 No. 2, hal. 228.

19 Darwis Anatami, *Sekilas tentang Hukum Jaminan*, (Yogyakarta : Deepublish, 2017), hal. 45.

paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Adanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah karena adanya kewajiban dari debitur kepada kreditur yang tidak terpenuhi, dimana sebelumnya telah dibuat suatu perjanjian antara debitur dan kreditur dengan ditanda tangannya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didaftarkan di Kantor Pertanahan. 4 Suatu keadaan dimana debitur tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan apa yang telah dijanjikannya, karena kesalahannya dan ia telah ditegur, maka pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan. Adapun yang disebut dengan ekeksekusi hak tanggungan adalah jika debitur cidera janji maka objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan mendahului dari para kreditor yang lain.<sup>20</sup>

Ada dua cara penjualan obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, menurut Pasal 20 Undang Undang Hak Tanggungan, yaitu Pelelangan Umum yaitu undang-undang memberikan wewenang kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk mengajukan permohonan kepada Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan lelang umum dalam rangka eksekusi obyek hak tanggungan. Jika debitur tidak menginginkan lelang, maka debitur harus melunasi hutang pokok beserta bunga dan biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan sebelum pengumuman untuk lelang dikeluarkan. Ada juga Penjualan secara Dibawah Tangan yaitu Undang-Undang memberikan peluang kepada debitur untuk menawarkan dan mencari pembeli sendiri sebelum barang jaminan dijual melalui lelang.<sup>21</sup>

Salah satu sengketa Eksekusi Hak Tanggungan Akad Pembiayaan Murabahah terjadi di Makassar, yaitu antara PT. Bank BNI Syariah dengan

---

20 A. Hashfi, "Eksekusi Berdasarkan Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Ekonomi.", *Jurnal Az-Zarqa* Vol. 12 No. 1, hal. 32.

21 Ayu Citraning, "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan secara Dibawah Tangan", *Lex Journal* Vol. 3 No. 2, hal. 13.

Hajjah Andi Syamsiar sebagai nasabah dalam Putusan Pengadilan Agama Nomor **2279/Pdt.G/2015/PA Mks.** Sengketa tersebut berawal dari hubungan perjanjian atau Akad antara Hajjah Andi Syamsiar sebagai penggugat dengan PT. Bank BNI Syariah sebagai tergugat dan sebagai turut tergugat dalam akad Murabahah. Permasalahan muncul ketika penggugat tidak melaksanakan pembayaran sesuai janji dalam akad murabahah yang telah ditentukan, dengan alasan usaha klinik herbal milik penggugat mengalami penurunan penghasilan dan penggugat mengalami kerugian dimana stock barang/herbal sudah kadaluarsa. Di awal penunggakan pelunasan pembayaran angsuran, tergugat telah memberikan surat teguran keras (somasi) kepada penggugat dan oleh karena ketentuan akad, penggugat juga dikenakan denda 5% pertahun dari angsuran tertunggak dan harus dibayar lunas oleh penggugat. Selanjutnya dengan alasan penggugat yang telah mengabaikan peringatan-peringatan tergugat secara tertulis, tergugat menyampaikan perihal Surat Pemberitahuan jadwal Lelang dari turut tergugat kepada penggugat. Oleh sebab itu, penggugat tidak terima dan mengajukan surat perihal kebebasan kewajiban hutang yang intinya meminta seluruh kewajiban atas beban hutang dibebaskan dengan dasar alasan usaha penggugat dalam *force majeure*. Selanjutnya, penggugat dinyatakan telah melakukan perbuatan cedera janji (wanprestasi) oleh tergugat.

Dalam perkara tersebut di atas, sebelumnya telah diajukan ke Pengadilan Agama Makassar dengan Nomor **2279/Pdt.G/2015/PA.Mks** namun ditolak oleh Hakim Pengadilan Agama Makassar dengan alasan tidak terbuktinya pernyataan dari penggugat yang menyatakan bahwa dirinya tidak melakukan Cedera Janji atau Wanprestasi dan dirinya berada dalam *force majeure*. Lalu, dengan alasan penggugat tidak menerima putusan hakim Pengadilan Agama Makassar, maka penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Agama Makassar dengan Putusan Nomor **101/Pdt.G/2016/PTA.Mks.** Permohonan banding penggugat/pembanding dapat diterima namun Hakim Pengadilan Tinggi Agama mengadili sendiri dengan menyatakan bahwa eksepsi tergugat/terbanding dan eksepsi turut tergugat/turut terbanding dikabulkan dan gugatan penggugat/pembanding tidak dapat diterima dengan alasan dalil



gugatan penggugat tidak berdasarkan hukum dan dinilai cacat dan kabur, juga karena pernyataan penggugat terkait adanya pelelangan atas objek perkara *a quo* tidak terbukti kebenarannya.

Selanjutnya penggugat mengajukan permohonan kasasi dengan Putusan Nomor **179/K/Ag/2017** dan permohonan kasasi dari pemohon kasasi tersebut dikabulkan oleh Hakim Mahkamah Agung. Namun, Hakim Mahkamah Agung mengadili sendiri dan menyatakan menolak gugatan penggugat seluruhnya dengan alasan termohon telah berhasil membuktikan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat telah *wanprestasi* atas akad *murabahah* yang telah disetujuinya dimana sejak bulan Agustus 2014 Pemohon Kasasi/Penggugat tidak melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan akad, bahkan telah mengabaikan tiga kali peringatan yang diberikan oleh Termohon Kasasi/Tergugat, sehingga tindakan Termohon Kasasi/Tergugat yang melelang obyek agunan utang dalam akad tersebut tidak termasuk unsur melawan hukum.

Berdasarkan kasus sengketa perbankan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan pembahasannya lebih jauh tentang permasalahan yang menyangkut eksekusi hak tanggungan dalam akad *murabahah*. Oleh sebab itu, penulis mengambil judul **“Penerapan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Akad Murabahah terhadap PT. Bank BNI Syariah dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Kota Makassar.”**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah penerapan eksekusi hak tanggungan dalam akad pembiayaan *murabahah* akibat kelalaian nasabah?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim berkaitan dengan penerapan eksekusi hak tanggungan berdasarkan perkara Nomor 179 K/Ag/2017?
3. Bagaimanakah pandangan Islam terhadap penerapan eksekusi hak tanggungan?

### C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis penerapan eksekusi hak tanggungan dalam akad pembiayaan murabahah akibat kelalaian nasabah.
2. Untuk menganalisis pertimbangan hakim berkaitan dengan penerapan eksekusi hak tanggungan berdasarkan perkara Nomor 179 K/Ag/2017.
3. Untuk menganalisis pandangan Islam terhadap penerapan eksekusi hak tanggungan.

### D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan dan menambah pengetahuan peneliti, kalangan akademisi dan masyarakat, khususnya yang beragama Islam mengenai penerapan eksekusi hak tanggungan dalam akad ekonomi syariah.

#### b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk memberikan pengetahuan dan menjadi tambahan referensi bagi masyarakat, khususnya yang beragama Islam mengenai masalah penerapan eksekusi hak tanggungan dalam akad ekonomi syariah.

### E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Untuk itu peneliti menjadikan kerangka konseptual sebagai pedoman operasional dalam pengumpulan, pengolahan, analisis dan konstruksi data adalah:

1. Akad merupakan kesepakatan tertulis antara Bank Syariah (UUS) dan Pihak Lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Indonesia (b), *Undang-Undang tentang Perbankan Syariah*, UU Nomor 21 Tahun 2008, LN Tahun 2008 Nomor 94, TLN Nomor 4867, Pasal 1 Angka 13.

2. Perbankan Syariah merupakan segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>23</sup>
3. Bank Syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.<sup>24</sup>
4. Pembiayaan merupakan penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa : a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk Mudharabah dan Musyarakah, b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk Ijarah atau sewa-beli dalam bentuk Ijarah Muntahiyah Bittamlik, c. Transaksi jual-beli dalam bentuk piutang Murabahah, Salam dan Istishna, d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang Qardh, dan e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk Ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayain dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan Ujrah, tanpa imbalan atau bagi hasil.<sup>25</sup>
5. Murabahah merupakan jual beli barang dengan menyebutkan harga asal ditambah dengan keuntungan yang disepakati.<sup>26</sup>
6. Akad Murabahah merupakan Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembelinya membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>27</sup>
7. 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

---

<sup>23</sup> *Ibid*, Pasal 1 Angka 1.

<sup>24</sup> *Ibid*, Pasal 1 Angka 7.

<sup>25</sup> *Ibid*, Pasal 1 Angka 25.

<sup>26</sup>Indonesia (c), *Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*, LN Tahun 2005 Nomor 124, TLB Nomor 4563, Pasal 1 Angka 17.

<sup>27</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, *op.cit*, Pasal 19 Ayat 1 (d) .

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>28</sup>

8. Eksekusi merupakan pelaksanaan putusan hakim; pelaksanaan hukuman badan peradilan, khususnya hukuman mati: *yang terhukum sudah menjalani -- nya*; penjualan harta orang karena berdasarkan penyitaan.<sup>29</sup>

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian normatif. Penelitian hukum normatif yang diteliti hanya bahan pustaka atau data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

### 2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder, yakni data yang diperoleh dari studi kepustakaan. Data sekunder penelitian ini terdiri dari:

- 1) Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat terdiri dari norma dasar, kaidah dan peraturan perundang-undangan, yaitu:
  - a. Putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor 2279/Pdt.G/2015/PA Mks.
  - b. Putusan Pengadilan Tinggi Agama Makassar Nomor 101/Pdt.G/2016/PTA.Mks.
  - c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 179/K/Ag/2017.

---

<sup>28</sup> Indonesia (d), *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU Nomor 4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 Nomor 42, TLN Nomor 3632, Pasal 1 Angka 1.

<sup>29</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/giat>. Diakses tanggal 15 Februari 2021.

- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
  - e. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
  - f. Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
  - g. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Terdiri dari literatur hukum berupa buku-buku terkait dengan monopoli dan persaingan usaha tidak sehat, berbagai macam artikel, majalah, jurnal hukum.
  - 3) Bahan hukum Tersier merupakan Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang terdiri dari kamus, ensiklopedia, dan situs internet.

### **3. Alat Pengumpulan Data**

Dalam penulis ini alat pengumpulan data yang digunakan adalah melalui dokumen atau bahan pustaka. Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis.<sup>30</sup>

### **4. Analisis Data**

Penelitian ini dalam menganalisis data menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu mendeskripsikan dengan kata-kata sehingga dihasilkan kalimat yang dapat dengan mudah dipahami, lalu data analisis secara kualitatif untuk menarik sebuah kesimpulan yang dapat disajikan dalam suatu tulisan yang utuh.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: UI-Press, 2014), hal. 52.

<sup>31</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika 2002), hal 37.

## G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam pemahaman hasil penelitian penulisan ini dibagi menjadi dalam beberapa bab yang diantaranya terdiri dari sub bab judul dari penelitian ini yaitu :“ **PENERAPAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM AKAD MURABAH TERHADAP PT. BANK BNI SYARIAH DAN KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG DI KOTA MAKASSAR (STUDI KASUS: PUTUSAN NOMOR 179 K/Ag/2017).**”

BAB I PENDAHULUAN Merupakan pendahuluan dan gambaran umum secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, diantaranya latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA Mengenai tinjauan umum tentang gambaran umum terkait penerapan eksekusi hak tanggungan dalam akad ekonomi syariah.

BAB III PEMBAHASAN Merupakan hasil dari penelitian mengenai penerapan eksekusi hak tanggungan dalam akad ekonomi syariah terhadap PT. BANK BNI SYARIAH dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Makassar. Selain itu bab ini juga akan berisi tentang inti dari penelitian, tinjauan pustaka, serta teori dan konsep-konsep yang terkait.

BAB IV PEMBAHASAN DALAM PANDANGAN ISLAM Merupakan pembahasan agama yang berisi dari sudut pandang Islam mengenai penerapan eksekusi hak tanggungan dalam akad ekonomi syariah..

BAB V PENUTUP Merupakan bab penutup yang bab terakhirnya yang akan memberikan penjelasan secara garis besar dalam bentuk Kesimpulan mengenai pokok-pokok permasalahan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya serta memberikan beberapa saran. Dan di bab ini juga sekaligus merupakan penutup dari pembahasan atas permasalahan didalam penulisan ini.