

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku 1 Bab 1 Pasal 1 menyebutkan bahwa ekonomi syariah merupakan kegiatan atau usaha yang perorangan atau berkelompok atau badan usaha yang berbadan hukum maupun tidak, yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan yang sifatnya komersial maupun non komersial sesuai prinsip syariah.² Ekonomi syariah merupakan ilmu sosial yang mempelajari perilaku ekonomi manusia berdasarkan ajaran Islam. Tujuan dan kerangka kerja ekonomi syariah berlandaskan pada nilai-nilai ketuhanan (tauhid), keadilan dan keseimbangan (maslahah). Prinsip utama yang dipakai adalah menghindari riba, ketidakjelasan (*gharar*), spekulasi (*maysir*). Sebagai pilar penting ekonomi nasional, ekonomi syariah memperkuat kedudukannya melalui perkembangan konsolidasi industri, penguatan ekosistem halal dan dukungan regulasi yang terintegrasi. Perkembangan ini juga didukung oleh potensi demografi dan target Indonesia untuk menjadi pemain utama di perekonomian syariah global.

Salah satu implementasi dari ekonomi syariah adalah hadirnya lembaga keuangan syariah yang merupakan kendaraan yang memastikan bahwa kegiatan ekonomi di sektor keuangan berjalan berdasarkan etika dan moral

² Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Tim Penyusun KHES, 2011), hal. 1.

yang telah ditetapkan oleh ekonomi syariah. Bisa dikatakan bahwa lembaga keuangan syariah merupakan wajah ekonomi syariah di dunia praktik bisnis.

Komite Nasional Ekonomi dan Keuangan Syariah (KNEKS) merupakan wujud dukungan pemerintah Indonesia untuk menjadikan ekonomi syariah sebagai pilar pembangunan nasional. Lembaga strategis ini berfungsi sebagai mesin penggerak dalam percepatan pengembangan ekonomi dan keuangan syariah nasional untuk memaksimalkan potensi dan melahirkan inovasi di sektor ekonomi syariah Indonesia serta mewujudkan pembangunan ekonomi nasional yang berkeadilan bagi seluruh elemen masyarakat. Kehadiran KNEKS membuktikan bahwa ekonomi syariah bukan hanya sekadar alternatif, namun juga bagian penting dari sistem ekonomi nasional yang inklusif dan berdaya saing global.³

Perkembangan lembaga keuangan syariah di Indonesia meningkat cukup signifikan seiring dengan meningkat pula kebutuhan masyarakat dalam hal keuangan yang memakai prinsip syariah. Lembaga yang bergerak di bidang ini ialah perbankan syariah yang menjalankan perannya berdasarkan keadilan, kemitraan dan kehati-hatian sesuai dengan UU (UU) Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Namun, dalam pratiknya pasti tidak lepas dari risiko pembiayaan bermasalah sehingga membutuhkan jaminan untuk keamanan dalam pembiayaan melalui jaminan kebendaan.

Lembaga keuangan syariah sebagai produk ekonomi syariah di bidang keuangan salah satu fungsinya adalah sebagai penyedia jasa keuangan halal.

³ <https://kneks.go.id/tentang-kami> (diakses pada 29 Oktober 2025, pukul 21.48)

Menghadirkan layanan perbankan yang terbebas dari unsur riba, gharar dan maysir sehingga bisa memberikan ketenangan pada nasabah yang akan memakai layanan perbankan. Dalam praktiknya, bank syariah menggunakan prinsip syariah keadilan dan berbagi resiko. Namun, dalam operasionalnya mereka tetap patuh pada prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) untuk menjaga dana milik nasabah.

Akad pada praktik perbankan syariah ditinjau dari segi maksud dan tujuan terbagi menjadi dua macam yaitu akad *tabarru* dan akad *tijari*. Akad *tabarru* ialah akad yang tidak bertujuan untuk komersial atau *non profit oriented* sedangkan akad *tijari* merupakan akad yang bertujuan untuk komersial atau *for profit oriented*. Akad yang termasuk dalam kategori akad *tijari* diantaranya murabahah, mudharabah, musyarakah, salam, istishna, sharf, muzaraah, mukhabarah, ijarah muntahiya bittamlik dan barter.⁴

Akad murabahah menjadi salah satu produk perbankan syariah yang banyak peminatnya karena dianggap sebagai alternatif dari kredit perbankan konvensional yang terdapat riba di dalamnya. Definisi akad murabahah merupakan akad jual beli antara bank (penjual) dan nasabah (pembeli) yang melahirkan piutang (utang) yang nantinya harus dibayar oleh nasabah sesuai dengan harga jual yang telah disepakati antara keduanya. Pembiayaan ini menggunakan dana dengan jumlah yang besar serta risiko wanprestasi yang tinggi di waktu pembayaran angsuran. Sehingga untuk menjamin pengembalian dana oleh nasabah, diperlukan jaminan yang bertujuan memberikan kepastian

⁴ Anjar Adrias Pitaloka, “Akad Murabahah Pada Bank Syariah”, *AT-TARADHI Jurnal Studi Ekonomi*, (2015), hal. 1

kepada pihak bank bahwa piutang (sisanya harga jual murabahah) dapat terlunasi. Pembiayaan tanpa jaminan yang kuat, maka berisiko memberikan kerugian yang besar oleh bank.⁵

Perbankan syariah merupakan sistem pembiayaan yang menggunakan akad jual beli suatu barang dengan cara pihak penjual menyampaikan secara terbuka harga perolehan barang tersebut kepada pembeli. Selanjutnya, pembeli melakukan pembayaran dengan nilai yang lebih tinggi dari harga awal sesuai dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Pembiayaan murabahah menjadi salah satu produk yang banyak diminati oleh masyarakat karena mekanisme pembayarannya bisa dilakukan dengan cara cicilan, sehingga lebih ringan bagi nasabah. Selain itu, akad murabahah dijalankan tanpa mengandung unsur riba, sehingga sesuai dengan prinsip syariah. Sudah ditekankan dalam Al-Qur'an surah al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang

⁵ Zumrotu Ainiah & Lukman Santoso, “Implikasi Asas Itikad Baik dalam Akad Murabahah di Perbankan Syariah”, *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 4, No. 2, 2018), hal. 76.

*larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.*⁶

Pelaksanaan akad murabahah pada bank syariah umumnya disertai dengan adanya jaminan, salah satunya berupa jaminan kebendaan dalam bentuk hak tanggungan. Hak tanggungan adalah bentuk hak jaminan yang dikenakan atas tanah berikut benda-benda yang melekat atau berkaitan dengannya, yang berfungsi sebagai jaminan untuk menjamin pelunasan kewajiban utang tertentu. Pemberian jaminan hak tanggungan ini menempatkan kreditur yaitu bank syariah, sebagai pihak yang memiliki kedudukan diutamakan (hak preferen) dibandingkan dengan kreditur lainnya dalam hal pemenuhan piutang melalui hasil penjualan objek jaminan. Selain itu, hak tanggungan juga memberikan kepastian hukum bagi kreditur untuk melakukan eksekusi bila di kemudian hari debitur melakukan wanprestasi.

Sebelum memutuskan meminjamkan uangnya kepada nasabah, pada prinsipnya bank harus memiliki keyakinan tentang nasabahnya. Keyakinan tersebut dibangun berdasarkan penilaian terhadap itikad baik nasabah serta kemampuannya dalam memenuhi kewajiban pembayaran utang kepada bank. Penilaian ini bersumber dari data dan informasi yang disampaikan nasabah pada saat akad perjanjian. Adapun untuk memastikan kesanggupan nasabah dalam melunasi kewajibannya, bank melakukan evaluasi terhadap watak, kemampuan, permodalan, jaminan, dan kejelasan usaha debitur. Lima unsur

⁶ QS. al-Baqarah (2) : 275, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, diterjemahkan oleh Lajnah Pentashihan Mushaf Al- Qur'an, (Jakarta: Kementerian Agama RI, 2022).

penilaian ini dalam praktik perbankan dikenal sebagai *the five C of credit analysis*.⁷

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah diterbitkan sebagai pengganti lembaga jaminan *hypotheek* dan *credietverband* dengan tujuan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam kegiatan perkreditan maupun pelunasan utang-piutang. Sebagai satu-satunya lembaga jaminan atas hak atas tanah, hak tanggungan memiliki hubungan yang erat dengan kepentingan masyarakat luas dan berkaitan langsung dengan hajat hidup orang banyak. Oleh karena itu, Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) hadir sebagai landasan hukum yang memberikan jaminan perlindungan sekaligus kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.⁸

Lembaga jaminan atas tanah yang berlaku di Indonesia adalah hak tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta segala sesuatu yang melekat dan berkaitan dengan tanah tersebut. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan (hak preferen) kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya lebih dahulu dibandingkan dengan kreditur lainnya. Pengaturan mengenai hak tanggungan tercantum dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Jaminan hak tanggungan tidak

⁷ G. Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009) hal. 158.

⁸ Tami Rusli, "Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan terhadap Hak Milik atas Tanah", *Pranata Hukum*, Vol. 3, No. 2, (2008), hal. 77-78

dimaksudkan untuk dikuasai secara fisik oleh kreditur, melainkan berfungsi sebagai alat jaminan yang dapat dieksekusi melalui penjualan objek jaminan apabila debitur melakukan cidera janji guna melunasi utangnya.

Hak tanggungan selalu menjadi instrumen penting dalam praktik di perbankan baik itu perbankan syariah maupun perbankan konvensional. Karena sifat hak tanggungan yaitu kreditur memiliki kekuasaan penuh untuk melakukan eksekusi langsung (*parate executie*) ketika terjadi wanprestasi oleh debitur. Meskipun begitu, tidak serta merta langsung dilakukan eksekusi. Ada beberapa tahapan yang harus dilalui termasuk memberikan teguran kepada debitur untuk menyelesaikan pelunasan kewajibannya.

Proses pemberian jaminan hak tanggungan dimulai dari pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang sebelumnya sudah dimintakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang menjadi bagian tak terpisahkan dari akad pembiayaan.⁹ Kemudian mendaftarkan hak tanggungan di kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak tanggungan.

Penyelesaian terhadap nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah atau wanprestasi, pihak bank menggunakan jaminan hak tanggungan sebagai solusi atas permasalahan tersebut. Dengan adanya sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka pihak bank bisa mendapatkan pengembalian dana nasabah melalui proses eksekusi lelang objek jaminan

⁹ M. Fauzan Rusyidi Nst dan Mustapa Khamal Rokan, *Jurnal Ilmu Perbankan Syariah: Strategi Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Benda Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah pada BSI Area Retail Collection, Restructuring & Recovery Medan Kota*, Vol. 4, No.1, 2022, hal. 3.

melalui lembaga lelang salah satunya adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Lelang eksekusi merupakan upaya terakhir (*ultimum remedium*) yang dapat ditempuh untuk melindungi hak kreditur apabila debitur melakukan cidera janji. Kedua pihak terikat secara hukum karena telah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Sebagai tanda bahwa hak tanggungan tersebut telah didaftarkan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Keberadaan sertifikat hak tanggungan dinilai sangat melindungi kepentingan kreditur apabila suatu hari debitur melakukan wanprestasi. Namun sebelum melakukan lelang eksekusi, pihak bank dan lembaga terkait harus mengikuti tahapan kritis untuk memastikan bahwa hak debitur tetap aman meskipun telah melakukan cidera janji. Dengan memberi teguran kepada debitur berupa somasi, maka jika tidak ada jawaban lelang eksekusi bisa dilakukan.¹⁰

Pelaksanaan lelang bisa dilakukan melalui tiga cara yaitu fiat eksekusi, eksekusi langsung dan penjualan di bawah tangan. Dalam permasalahan ini, lelang dilakukan secara *parate executie* yang mana telah mendapat perlawanan

¹⁰ A. Hashfi Luthfi, et. al., “Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang Tanpa Adanya Putusan Pengadilan (Studi di Pengadilan Agama Semarang)”, *Jurnal Law Reform*, Vol. 12, No. 2, (2016), hal. 169-170.

dari debitur melalui gugatan ke pengadilan dengan tujuan untuk membatalkan proses lelang eksekusi karena kreditur telah melakukan perbuatan melawan hukum yang selama pelaksanaan lelang eksekusi.

Kewenangan dalam menyelesaikan perkara ekonomi syariah berada pada Pengadilan Agama. Ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 49 UU Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama yang memberikan kompetensi kepada Pengadilan Agama untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara di bidang ekonomi syariah. Selain itu, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 juga menegaskan bahwa penyelesaian sengketa ekonomi syariah dilakukan melalui Peradilan Agama, sebagaimana penerapannya dalam praktik penyelesaian perkara di Pengadilan Agama Kediri.

Pengadilan Agama Kediri pada tanggal 20 September 2017 telah menerima sebuah gugatan perlawanan lelang eksekusi hak tanggungan dengan akad pembiayaan murabahah. Gugatan diajukan oleh nasabah dari PT. BNI Syariah Kantor Cabang Kediri melawan PT. BNI Syariah dan Kantor Pelayanan Negara dan Lelang Malang sebagai pihak yang telah melakukan lelang eksekusi jaminan hak tanggungan milik nasabah tersebut.

Berdasarkan putusan nomor : 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. telah ditandatangani perjanjian kredit dengan akad pembiayaan murabahah dengan nomor : KIS/MRA/WUS.036/2012 pada tanggal 28 November 2012 dengan jaminan hak tanggungan tiga bidang tanah dengan luas 392 m², 73 m² dan 228 m². Pada awalnya, pembiayaan kredit tersebut berjalan lancar kemudian terjadi ketidaklancaran dalam membayar sehingga dikirim somasi oleh kreditur

sebanyak tiga kali namun tidak ada itikad baik dari debitur. Oleh karena itu, untuk menyelesaikan permasalahan tersebut pihak kreditur melakukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL Malang dan telah terjual satu bidang tanah jaminan.

Kemudian pihak debitur tidak tahu jika objek jaminan telah terjual secara lelang karena tidak mendapat pemberitahuan kapan dilaksanakannya lelang. Sehingga karena hal tersebut, debitur mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Kediri untuk membatalkan lelang eksekusi yang dilakukan oleh kreditur dan menyatakan bahwa lelang eksekusi tersebut tidak sah. Alasannya adalah debitur tidak bisa dianggap wanprestasi karena belum berakhir masa perjanjian. Poin ini menarik untuk dikaji, jadi bagaimana sebenarnya mekanisme lelang eksekusi secara parate ini sehingga ada pemikiran seperti itu.

Berangkat dari alasan tersebut, peneliti ingin mengkaji lebih dalam berkaitan dengan pertimbangan hakim pada kasus lelang eksekusi hak tanggungan dengan akad pembiayaan murabahah, pada putusan nomor : 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk mengetahui kesesuaian pertimbangan hakim dengan ketentuan dalam pasal di Undang-Undang Hak Tanggungan serta sudahkah dalam prosesnya memberikan rasa keadilan bagi kedua pihak.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pertimbangan hakim putusan nomor: 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. tentang lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan?

2. Bagaimana eksaminasi pertimbangan hakim nomor: 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. tentang lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini untuk menjawab atas rumusan masalah yang telah disebutkan yaitu:

1. Untuk mengetahui secara jelas pertimbangan hakim pada putusan nomor: 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. tentang lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan.
2. Untuk mengkaji eksaminasi putusan nomor: 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. tentang lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Sebagai hasil dari sebuah penelitian diharapkan bisa menjadi tambahan dan informasi yang nantinya berguna untuk perkembangan ilmu pengetahuan, sebagai wawasan dalam hal seputar putusan Pengadilan Agama Kediri nomor: 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr. tentang lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan serta menjadi bahan rujukan atau referensi pada perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung tentang lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan.

2. Kegunaan Praktis

Dari hasil penelitian ini diharapkan bisa membantu para peneliti serta memberi solusi terhadap lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan. Serta menjadi pedoman dan acuan yang sesuai dengan hasil penelitian ini.

E. Penegasan Istilah

Untuk lebih mudah dalam memahami judul dari penelitian ini, “Eksaminasi Putusan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Objek Jaminan Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor: 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr.)” berikut penegasan dan penjelasan istilah:

1. Penegasan Konseptual

a. Eksaminasi Putusan

Eksaminasi putusan merupakan sebuah proses pengujian atau penilaian terhadap putusan yang dijatuhkan oleh majelis hakim, terkait pertimbangan-pertimbangan hukum yang diberikan oleh hakim sudah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum, penerapan hukum acara, serta apakah putusan yang dijatuhkan telah memberikan keadilan bagi para pihak yang berperkara. Putusan pengadilan yang dieksaminasi, ialah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.¹¹

Putusan pengadilan atau yang biasa disebut putusan hakim, merupakan putusan akhir dari persidangan suatu perkara di pengadilan. Putusan

¹¹ Pedoman Teknis Administrasi dan Persidangan Pengadilan (Buku II MA RI)

akhir ini dijatuhkan oleh hakim yang memimpin persidangan, dan isinya berupa sanksi penghukuman kepada pihak yang dikalahkan dalam persidangan.

b. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dilakukan sebagai akibat adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, sehingga kreditur sebagai pemegang hak tanggungan memperoleh kewenangan untuk melakukan pelunasan piutang melalui penjualan objek hak tanggungan dengan mekanisme lelang.¹²

c. Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan atas hak atas tanah beserta benda-benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut. Unsur utama dalam hak tanggungan adalah adanya jaminan untuk pelunasan utang tertentu yang besaran utangnya telah ditentukan secara jelas dalam perjanjiannya. Adapun objek yang dapat dibebani hak tanggungan meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai.¹³

d. Parate Executie

¹² R.I. *UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Pasal 6.

¹³ Pasal 1 angka 1 UU Nomor 4 Tahun 1996.

Parate executie atau eksekusi langsung merupakan bentuk pelaksanaan lelang atas hak tanggungan yang dapat dilakukan oleh kreditur tanpa melalui tahapan proses peradilan. Kewenangan penuh kreditur dalam melaksanakan eksekusi ini bersumber dari sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal tersebut sejalan dengan salah satu karakteristik hak tanggungan, yakni kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi apabila debitur dinyatakan melakukan wanprestasi atau cidera janji.¹⁴ Dengan begitu, kreditur tidak perlu menjalani gugatan perdata ke pengadilan yang bisa membutuhkan waktu cukup lama.

e. Wanprestasi pada Akad Murabahah

Akad murabahah adalah bentuk perjanjian jual beli yang menekankan prinsip keterbukaan, di mana penjual menginformasikan secara jelas harga perolehan barang beserta margin keuntungan yang disepakati. Akad ini banyak digunakan dalam praktik perbankan syariah, sehingga dalam pelaksanaannya tidak menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi atau cidera janji oleh nasabah.

f. Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut sebagai UUHT merupakan landasan yuridis dari hak tanggungan.

¹⁴ Penjelasan atas UU Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Angka 9.

2. Penegasan Operasional

Berdasarkan penegasan istilah di atas, maksud dari penelitian ini mengarah pada bagaimana eksaminasi putusan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek jaminan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (*Studi Putusan Nomor 0589/Pdt.G/2017/PA.Kdr*).