

**AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN RUMAH PADA  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERMASALAH DI  
BANK SYARIAH YANG DIDASARI AKAD *MURABAHAH***

**SKRIPSI**

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**SALSABILA PUTRI RAHMASARI**

**2106200341**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN**

**2025**



# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
https://umsu.ac.id  rektor@umsu.ac.id  umsumedan  umsumedan  umsumedan  umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Jumat**, Tanggal **29 Agustus 2025**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

**NAMA** : SALSABILA PUTRI RAHMASARI  
**NPM** : 2106200341  
**PRODI / BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN RUMAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERMASALAH DI BANK SYARIAH YANG DIDASARI AKAD *MURABAHAH*

Dinyatakan : (  ) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**  
(  ) Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang  
(  ) Tidak Lulus.

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. MIRSASTUTI, S.H., M.H.

2. Dr. ANDRYAN, S.H., M.H

3. PADIADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H.

1. .... 

2. .... 

3. .... 

## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN RUMAH PADA  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERMASALAH DI BANK  
SYARIAH YANG DIDASARI AKAD *MURABAHAH*  
Nama : SALSABILA PUTRI RAHMASARI  
Npm : 2106200341  
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

**Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 29 Agustus 2025.**

### Dosen Penguji

		
<u>MIRSA ASTUTI, S.H., M.H.</u> NIDN. 0105016901	<u>PADIAN ADISALAMAT SIREGAR, S.H., M.H.</u> NIDN : 0121018602	<u>Dr. ANDRYAN, S.H., M.H.</u> NIDN. 0103118402

**Disahkan Oleh :**  
**Dekan Fakultas Hukum UMSU**



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.  
NIDN: 0122087502

# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Jumat** tanggal **29 Agustus 2025**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

**Nama** : SALSABILA PUTRI RAHMASARI  
**NPM** : 2106200341  
**Prodi/Bagian** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**Judul Skripsi** : AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN RUMAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERMASALAH DI BANK SYARIAH YANG DIDASARI AKAD *MURABAHAH*

**Penguji** : 1. MIRSA ASTUTI, S.H., M.H. NIDN: 0105016901  
2. PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H. NIDN: 0121018602  
3. Dr. ANDRYAN, S.H., M.H. NIDN: 0103118402

**Lulus**, dengan nilai A, Predikat **Istimewa**

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H)**.

Ditetapkan di Medan  
Tanggal, 29 Agustus 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.  
NIDN: 0122087502



Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.  
NIDN: 0118047901



# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 🐦 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi:

**NAMA** : SALSABILA PUTRI RAHMASARI  
**NPM** : 2106200341  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN RUMAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERMASALAH DI BANK SYARIAH YANG DIDASARI AKAD *MURABAHAH*  
**PENDAFTARAN** : 09 AGUSTUS 2025

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

### SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

  
Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.,M.Hum.  
NIDN. 0122087502

  
Dr. ANDRYAN, S.H., M.H.  
NIDN. 0103118402



# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
🌐 <https://umsu.ac.id> 📧 [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) 📘 [umsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan) 📷 [umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan) 🐦 [umsu.medan](https://twitter.com/umsu.medan) 📺 [umsu.medan](https://www.youtube.com/umsu.medan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : SALSABILA PUTRI RAHMASARI  
NPM : 2106200341  
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN RUMAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERMASALAH DI BANK SYARIAH YANG DIDASARI AKAD *MURABAHAH*  
Dosen Pembimbing : Dr. ANDRYAN, S.H., M.H.  
NIDN. 0103118402

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 09 Agustus 2025

### PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.  
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.  
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [i umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [u umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA : SALSABILA PUTRI RAHMASARI**  
**NPM : 2106200341**  
**PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA**  
**JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN RUMAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERMASALAH DI BANK SYARIAH YANG DIDASARI AKAD MURABAHAH**

Disetujui untuk disampaikan kepada  
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 05 Agustus 2025

Dosen Pembimbing

**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya  
**Dr. ANDRYAN, S.H., M.H.**  
NIDN. 0103118402

## PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

**NAMA** : SALSABILA PUTRI RAHMASARI  
**NPM** : 2106200341  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN RUMAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERMASALAH DI BANK SYARIAH YANG DIDASARI AKAD *MURABAHAH*

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 09 Agustus 2025

Saya yang menyatakan,



**SALSABILA PUTRI RAHMASARI**

**NPM. 2106200341**



# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar ikhtisarkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : SALSABILA PUTRI RAHMASARI  
NPM : 2106200341  
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
Judul Skripsi : AKIBAT HUKUM TERHADAP AGUNAN RUMAH PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERMASALAH DI BANK SYARIAH YANG DIDASARI AKAD MURABAH  
Dosen Pembimbing : Dr. ANDRYAN, S.H., M.H.

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	23 - 01 - 2025	Pengajuan Judul Skripsi	
2	04 - 02 - 2025	Revisi Judul Skripsi	
3	13 - 02 - 2025	Revisi Proposal Skripsi	
4	14 - 02 - 2025	Acc Judul & proposal Skripsi	
5	26 - 02 - 2025	Seminar Proposal	
6	16 - 07 - 2025	Bimbingan pasca Seminar Proposal	
7	25 - 07 - 2025	Bimbingan Pembahasan	
8	01 - 08 - 2025	Revisi Pembahasan dan hasil penelitian	
9	05 - 08 - 2025	Acc maha kopyar	

Mahasiswa dengan data dan judul Skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya Skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,  
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.  
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

Dr. ANDRYAN, S.H., M.H.  
NIDN : 0103118402

## ABSTRAK

### **Akibat Hukum Terhadap Agunan Rumah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Di Bank Syariah Yang Didasari Akad *Murabahah***

**Salsabila Putri Rahmasari**

Penyaluran kredit dari bank syariah pada kenyataannya, tidak seluruhnya dapat dikembalikan lagi dengan baik oleh para nasabah debitur, sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Jaminan merupakan benteng terakhir apabila debitur wanprestasi atau mengalami kegagalan dalam menyelesaikan kewajiban kepada pihak bank. Dengan kata lain jaminan juga sebagai pelindung kerugian. Oleh karena itu, Agunan rumah sebagai jaminan diatur dalam Pasal 1 Angka 26 UU Perbankan Syariah, pasal 1131 dan 1132 KUHperdata dan dalam ketentuan pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Jenis penelitian ini adalah normatif. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Sumber data dalam penelitian ini adalah data hukum Islam dan data sekunder. Alat pengumpul data yang digunakan adalah studi kepustakaan (library research) dengan mengunjungi toko-toko buku dan perpustakaan offline ataupun perpustakaan online.

Berdasarkan hasil penelitian didapatkan kesimpulan sebagai berikut: pertama, pengaturan hukum terhadap agunan dapat dilihat dalam berbagai aturan. Namun, peraturan hukum mengenai agunan rumah dalam kredit pemilikan rumah (KPR) dapat dilihat dalam pasal 1131 dan 1132 KUHperdata dan dalam ketentuan pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Kedua, bentuk permasalahan pada pembiayaan KPR bermasalah pada bank syariah dipengaruhi oleh faktor Internal Bank, Faktor Internal nasabah dan Faktor Eksternal. Ketiga, hasil akibat hukum terhadap agunan rumah pada kredit pemilikan rumah (KPR) bermasalah mengakibatkan rumah yang dijadikan sebagai jaminan yang dibebankan hak tanggungan dieksekusi. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan maka eksekusi dilakukan dengan cara, pertama parate eksekusi secara fiat pengadilan agama. Kedua, eksekusi melalui pelelangan umum, ketiga dengan cara penjualan di bawah tangan atas persetujuan kedua belah pihak.

**Kata Kunci:** Agunan Rumah, KPR Bermasalah, Akad *Murabahah*

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Alhamdulillah Puji dan Syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan, keselamatan, dan ilmu pengetahuan yang merupakan Amanah, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagai sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi. Shalawat dan salam juga dipersembahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW. Skripsi ini merupakan salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi berjudul **Akibat Hukum Terhadap Agunan Rumah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Di Bank Syariah Yang Didasari Akad *Murabahah***.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa syukur dan penghargaan setinggi-tingginya kepada orang yang paling penulis cintai dan hormati dalam hidup ini, dengan bangga karya ini penulis persembahkan kepada cinta pertama penulis Ayahanda tercinta Abdul Rachman Nasution yang tanpa lelah memperjuangkan kehidupan penulis dan juga kepada pintu surga penulis Ibunda Fatmasari yang selalu ada dalam kehidupan penulis. Dengan penuh perjuangan dan pengorbanan ayah dan mama memberikan yang terbaik dalam kehidupan ini kepada penulis. Tiada henti doa, dukungan, serta kasih sayang diberikan hingga penulis mampu menyelesaikan studi sampai meraih gelar sarjana. Terima kasih sudah mendidik dan membesarkan penulis dengan sebegitu baiknya semoga mama dan

ayah selalu dalam kebaikan diberikan kebahagiaan dan ketenangan serta selalu kebersamai penulis hingga akhir perjalanan kelak. Juga kepada adik-adik tersayang penulis Dwi Putri Rahmatillah, Nada Arrahman, dan Aisyah Alhadid yang menjadi penyemangat penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kepada Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Kepada Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H
3. Kepada Bapak Dr. Andryan, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Terbaik penulis.
4. Kepada Ibu Dr. Nurhilmiah, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan perhatian, waktu serta ilmunya yang sangat bermanfaat.
5. Kepada Bapak Dr. Rachmad Abduh, S.H., M.H selaku Dosen Penasihat Akademik yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan dukungannya selama proses perkuliahan.
6. Kepada seluruh civitas akademika Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

7. Kepada kakak tercinta penulis Wulan Purnama Sari, Annisa Divanni Nasution dan seluruh keluarga yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang banyak membantu penulis selama proses perkuliahan hingga selesai.
8. Kepada teman-teman tersayang penulis Septa Sari Dongoran, S.H, Diana Mora Jambak, S.H, Tiara Rahmadhani, S.H, Widiyanti, S.H, Mutiara Ramadhani S.H, Shafna Kamajaya S.H, Kori Wandani, S.H, Alm. Sayidatul Munawwarah, dan Niken Anggraeni, S.H, yang telah memberikan warna-warni dalam perkuliahan penulis.
9. Kepada sahabat tersayang penulis Qori Anugrah Ramanda S.Sos dan Dewi Anggraini yang sudah menemani penulis sedari sekolah menengah pertama hingga saat ini.
10. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya.

Akhir kata, mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun didasari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna dan untuk itu diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terimakasih semuanya, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

***Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh***

## DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI .....	v
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah .....	7
2. Tujuan Penelitian.....	7
3. Manfaat Penelitian .....	8
B. Defenisi Operasional .....	9
C. Keaslian Penelitian .....	11
D. Metode Penelitian .....	13
1. Jenis Penelitian .....	13
2. Pendekatan Penelitian .....	14
3. Sifat Penelitian.....	14
4. Sumber Data Penelitian .....	14
5. Alat Pengumpul Data.....	16

6. Analisis Data.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	18
A. Akibat Hukum .....	18
B. Agunan.....	19
C. Kredit Pemilikan Rumah .....	27
D. Kredit Bermasalah .....	29
E. Pengertian dan Dasar Hukum <i>Murabahah</i> .....	32
F. Bank Syariah.....	35
BAB III PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN .....	37
A. Pengaturan Agunan Menurut Peraturan Perundang-undangan.....	37
B. Bentuk Permasalahan Dan Upaya Penanganan Oleh Bank Syariah Terhadap Agunan Rumah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Yang Didasari Akad <i>Murabahah</i> .....	50
C. Akibat Hukum Terhadap Agunan Rumah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Di Bank Syariah Yang Di Dasari Akad <i>Murabahah</i> .....	61
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....	71
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran .....	72
DAFTAR PUSTAKA .....	74

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Bank merupakan suatu lembaga keuangan yang berperan penting dalam perekonomian suatu negara. Semakin berkembang industri perbankan maka semakin baik pula pertumbuhan ekonomi negara tersebut. Bank sebagai lembaga keuangan berfungsi untuk menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat.<sup>1</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan berdasarkan prinsip operasionalnya bank dibedakan menjadi dua, yakni bank konvensional yang berdasarkan pada prinsip bunga dan bank berdasarkan prinsip syariah atau kemudian yang dikenal dengan bank syariah. Bank syariah merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang kegiatannya berdasarkan dengan syariat-syariat islam, yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas ekonomi umat dengan jalan mengembangkan kemandirian umat melalui kegiatan penghimpunan dengan penyaluran dana. Fakta yang terjadi masih ada sebagian masyarakat yang belum mengetahui secara jelas produk-produk bank syariah, sehingga masih timbul keraguan mengenai prinsip-prinsip syariah.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Hilda Sanjayawati dkk,2023,Analisis Faktor – Faktor Terjadinya Pembiayaan Bermasalah Tanpa Agunan dan Strategi Penanganannya Bank Muamalat KCP Gresik *Rizquna : Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, Volume 1 Nomor 4,halaman 111

<sup>2</sup> Ibid, halaman 112

Bank syariah menjalankan setiap kegiatannya berdasarkan prinsip syariah yang bersumber dari Al-Qur'an, Hadist, dan fatwa ulama (MUI). Hukum dari bank syariah juga diatur dalam UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Kemudian landasan hukum ini dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, dan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Undang-Undang tersebut menjadi dasar hukum khusus yang mengatur kegiatan perbankan syariah, Di samping itu, bank syariah juga tunduk pada peraturan yang dikeluarkan oleh BI/OJK serta fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI.<sup>3</sup>

Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Perbankan Syariah (UUP) mendefinisikan prinsip syariah sebagai seperangkat aturan perjanjian yang didasarkan pada hukum Islam antara bank dan pihak lain, yang meliputi penyimpanan dana dan pembiayaan untuk kegiatan usaha atau kegiatan lain yang sesuai dengan syariah. Dalam konteks ini, terdapat beberapa jenis pembiayaan yang diatur, antara lain: *Mudharabah*, *Musyarakah*, *Murabahah*, *Ijarah*, *Ijarah wa Iqtina*. Semua bentuk pembiayaan ini harus mengikuti ketentuan syariah dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip Islam.

Istilah “pembiayaan” dalam bank syariah setara dengan “kredit” atau “lending” dalam bank konvensional, namun dengan perbedaan prinsip-prinsip yang mendasar. Pembiayaan dalam bank syariah mengacu pada penyediaan dana kepada pihak yang membutuhkan, tetapi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Fungsi pokok kredit adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam rangka dan

---

<sup>3</sup> Sari Wahyuna dan Zulhamdi, 2022, Perbedaan Perbankan Syariah dengan Konvensional, *Al-Hiwalah: (Sharia Economic Law)* Volume 1 No. 1, halaman 116

melancarkan produksi, jasa, perdagangan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Pemberian kredit kepada masyarakat selalu disertai bunga sesuai dengan jumlah kredit dan jangka waktu kredit. Kredit harus dibayar sesuai dengan jangka waktu yang di tentukan. Dalam hal ini bank memiliki tanggung jawab dan resiko yang besar. Sebelum memberikan kredit pada nasabah dan untuk lebih menyakinkan si nasabah terpercaya, bank melakukan analisis kredit terlebih dahulu. Analisis kredit yang dilakukan untuk melihat latar belakang, prospek usaha, jaminan, serta faktor lainnnya dari si nasabah maupun perusahaan. Tujuan analisis kredit adalah agar bank benar-benar yakin bahwsa kredit yang diberikan aman dan terpercaya.<sup>4</sup>

Pembiayaan syariah dituangkan dalam suatu perjanjian/akad yang mempunyai peranan dalam pembiayaan yang menjadi dasar dalam aktivitas pembiayaan tersebut. Akad Pembiayaan syariah memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dari orang lain. Salah satunya terdapat dalam pembiayaan Murabahah yang merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang di beli dan menentukan keuntungan sebagai tambahannya. Murabahah dapat dilakukan dengan dua cara yaitu pembelian dengan pemesanan dan tanpa pesanan.

---

<sup>4</sup>Clara Fransiska Olivia Siahaan dan Rica Gusmarani,2023, Penggunaan Jaminan Perorangan Dalam Praktik Penyelesaian Kredit Bermasalah, *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU* Vol. 2, No. 2,halaman 278.

Seiring berkembangnya zaman Bank syariah pun semakin melebarkan sayap bisnisnya, termasuk dalam bidang kredit kepemilikan rumah (KPR). Berbagai cara dilakukan bank-bank syariah dalam menyelami bisnis KPR ini. KPR merupakan bisnis yang membutuhkan kesabaran dan analisa yang benar agar dapat berjalan dengan baik. Kebutuhan manusia terhadap papan akan selalu ada dan diperkirakan selalu bertambah karena kebutuhan tempat tinggal (rumah) sebanding linier dengan pertumbuhan penduduk. Bisnis kredit kepemilikan rumah diperkirakan akan tetap menjadi primadona dalam industri perbankan di Indonesia. Tingginya kebutuhan tempat tinggal merupakan salah satu pemicu meningkatnya permintaan kredit yang satu ini.<sup>5</sup>

Umumnya akad yang digunakan dalam pembiayaan Kredit pemilikan rumah (KPR) pada bank adalah Murabahah. Menurut Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pembiayaan pemilikan rumah sejahtera syariah adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan program FLPP (fasilitas liquiditas pembiayaan perumahan) yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli oleh perorangan atau badan hukum.

Penyaluran kredit dari bank pada kenyataannya, tidak seluruhnya dapat dikembalikan lagi dengan baik oleh para nasabah debitur, sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Hal ini dapat mengakibatkan kredit bermasalah yang akan menjadi risiko bagi bank. Jaminan dalam pengkreditan

---

<sup>5</sup> Mohamad Kharis Umardani, 2020, Pembiayaan KPR-iB Dengan Akad Murabahah Pada Unit Usaha Syariah (Bank Pembangunan Daerah di Jakarta), *Adil: Jurnal Hukum*, Volume 10 Nomor 2, halaman 3

mempunyai makna yang sangat penting, karena jaminan merupakan benteng terakhir apabila debitur wanprestasi atau mengalami kegagalan dalam menyelesaikan kewajiban kepada pihak bank. Dengan kata lain jaminan juga sebagai pelindung kerugian.<sup>6</sup>

Konsep jaminan lahir karena adanya kebutuhan dalam praktik perbankan, dalam hal pengajuan kredit atau pembiayaan guna mengurangi risiko. Jaminan dalam istilah perbankan sering menggunakan istilah “agunan”. Sesungguhnya istilah “jaminan” dapat ditemukan dalam beberapa perundang-undangan. Di antaranya dalam KUHPerdara Pasal 1131 dan Pasal 1132.<sup>7</sup> Dalam Hukum Islam, istilah yang digunakan untuk jaminan adalah kafalah, sementara objek atau barang yang dijamin disebut makful bihi. Namun, ketentuan mengenai pengikatan objek atau barang yang dijamin tidak diatur secara rinci, melainkan mengikuti kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat.

Pada pratiknya, bank menggunakan jaminan khusus dalam perjanjian kredit. Jaminan khusus adalah jaminan yang timbul karena diperjanjikan secara khusus oleh para pihak (kreditur dan debitur). Bentuk jaminan khusus dibedakan menjadi dua yaitu, jaminan kebendaan dan jaminan perseorangan. Umumnya, jaminan yang digunakan dalam perbankan adalah jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan hak kebendaan kepada kreditur. Jaminan kebendaan dapat diklasifikasikan menjadi lima golongan yaitu, Gadai, Fidusia, Hak Tanggungan, Hipotek, dan Resi Gudang.

---

<sup>6</sup> *Ibid*, halaman, 281

<sup>7</sup> Rachmadi Usman, 2024, *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah Hak Tanggungan*, PT. Literasi Nusantara Abadi Grup: Malang, Halaman 2.

Sebagian nasabah debitur Bank Syariah yang tidak mampu memenuhi kewajibannya meskipun telah disepakati pada perjanjian pembiayaan murabahah. Sehingga nasabah debitur harus menanggung konsekuensi akibat wanprestasi yang dilakukannya. Salah satu risiko yang ditanggung akibat tindakan NPF (Non Performing Financing) yang dilakukan oleh nasabah debitur adalah eksekusi jaminan oleh pihak bank berdasarkan ketentuan yuridis formal yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 meskipun pihak Bank Syariah telah melakukan berbagai kebijakan untuk penyelamatan usaha nasabah debiturnya melalui langkah-langkah *restructuring*, *reconditioning*, dan *rescheduling*. Ketiga langkah restrukturisasi pembiayaan tersebut harus dilakukan oleh bank syariah kepada nasabah debitur yang melakukan NPF (*Non Performing Financing*) dengan tujuan agar nasabah debitur yang telah merugikan bank syariah memiliki itikad baik untuk menunaikan kewajiban yang telah disepakati. Namun bila pihak nasabah debitur tetap tidak dapat melakukan kewajibannya meskipun pihak Bank Syariah telah memberikan berbagai upaya untuk memperbaiki kondisi keuangan nasabah debiturnya maka langkah terakhir yang harus dilakukan adalah dengan mengeksekusi jaminan yang telah diagunkan kepada Bank Syariah sebagai proteksi terhadap kepentingan bank dari tindakan destruksi nasabah debiturnya.<sup>8</sup>

Berdasarkan latar belakang diatas, menarik untuk meneliti bagaimana mekanisme penyelesaian pembiayaan KPR bermasalah yang memiliki akibat

---

<sup>8</sup> Reza Fahmi, 2018, Pelelangan Objek Jaminan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara Dan Lelang Dalam Perspektif Bai' Al-Muzayyadah, Etita: Jurnal Kajian Ilmu Hukum Dan Syariah Volume 3, No. 1, halaman 201.

hukum terhadap agunan rumah yang dituangkan kedalam “**Akibat Hukum terhadap Agunan Rumah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah di Bank Syariah yang Didasari Akad *Murabahah*.**”

### **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan di atas, terdapat beberapa Permasalahan yang akan menjadi batasan dalam pembahasan penelitian ini. Permasalahan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana ketentuan hukum mengenai agunan rumah pada pembiayaan syariah untuk kredit pemilikan rumah (KPR) berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia?
- b. Bagaimana bentuk permasalahan dan upaya penanganan yang dilakukan oleh bank syariah terhadap agunan rumah pada kredit pemilikan rumah (KPR) yang didasari akad *murabahah*?
- c. Bagaimana akibat hukum terhadap agunan rumah pada kredit pemilikan rumah (KPR) bermasalah di bank syariah yang ada di Indonesia yang didasari akad *murabahah*?

### **2. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan tiga rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini, diantaranya untuk :

- a. Menjabarkan dan menguraikan ketentuan hukum mengenai agunan rumah pada pembiayaan syariah untuk kredit pemilikan rumah berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia.

- b. Menjabarkan dan menguraikan wujud permasalahan dan upaya yang dilakukan oleh bank syariah di Indonesia dalam menyelesaikan permasalahan kredit pemilikan rumah (KPR) dengan agunan yang didasari akad *murabahah*.
- c. Menjabarkan dan menguraikan akibat hukum terhadap agunan rumah pada kredit pemilikan rumah (KPR) bermasalah di bank syariah berdasarkan akad *murabahah*.

### **3. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis yaitu:

- a. Secara teoritis, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memperluas pengetahuan dan wawasan dalam pengembangan ilmu di bidang Hukum Perbankan Syariah. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai akibat hukum terhadap agunan rumah dalam kredit bermasalah serta hal-hal lain yang relevan dalam penelitian ini. Pembahasan dalam penelitian ini juga diharapkan menjadi referensi yang berguna bagi peneliti di masa depan untuk melanjutkan penelitian lebih lanjut.
- b. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak Bank, penelitian ini dapat dijadikan acuan dalam membuat strategi penagihan dan penyelesaian kredit bermasalah yang lebih efektif dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bagi nasabah bank

penelitian ini akan menambah pengetahuan mengenai akibat hukum yang timbul pada agunan rumah dari kredit bermasalah.

## **B. Defenisi Operasional**

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti.<sup>9</sup> Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan oleh penulis yaitu “Akibat Hukum terhadap Agunan Rumah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah di Bank Syariah yang Didasari Akad *Murabahah*.” Selanjutnya dapat penulis jabarkan definisi operasional penelitian sebagai berikut:

1. Akibat Hukum adalah segala sesuatu akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>10</sup>
2. Secara Yuridis, Agunan menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 yang menyebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diberikan oleh calon nasabah kepada bank untuk menjamin fasilitas kredit yang sudah didapatkan berdasarkan prinsip syariah. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak

---

<sup>9</sup> Faisal, dkk, 2023, *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, (Medan: Pustaka Prima), halaman 5

<sup>10</sup> Dermina Dalimunthe,(2017), Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), *Jurnal Al-Maqasid* Vol. 3 No. 1, halaman 13.

bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas.

3. KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.<sup>11</sup>
4. Kredit Bermasalah adalah kredit dengan kolektabilitas macet ditambah dengan kredit-kredit yang memiliki kolektabilitas diragukan yang mempunyai potensi menjadi macet.<sup>12</sup>
5. Akad “*murabahah*” menurut penjelasan dalam UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.
6. Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan pelayanan yang lain, atau peredaran uang yang pelaksanaannya disesuaikan dengan asas islam.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Felicia O.O Sarayar1, Robby J. Kumaat, Mauna Th. B. Maramis,(2022), Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di Indonesia, *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi* Vol. 22 No 7, halaman 27.

<sup>12</sup> Muhammad Yasid,2023, *Penyelesaian kredit macet di lembaga keuangan perbankan*, Jakarta: Damara Press, Halaman 39-40

<sup>13</sup> Neneng Nurhasanah dan Panji Adam,(2017), *Hukum Perbankan Syariah: Konsep dan Regulasi*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 7.

### C. Keaslian Penelitian

Persoalan restitusi bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang Akibat Hukum terhadap Agunan Rumah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah di Bank Syariah yang Didasari Akad *Murabahah* sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait “Akibat Hukum terhadap Agunan Rumah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah di Bank Syariah yang Didasari Akad *Murabahah*”. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi, Charisya Putri Aini, NPM 1806200154, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Tahun 2022 yang berjudul “Akibat Hukum terhadap Agunan Rumah dari Kredit Bermasalah pada Bank Syariah Indonesia (Studi kasus pada KCP BSI Marelan)”. Skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris yaitu dengan Mengkaji fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi dalam masyarakat terkait tentang agunan rumah pada kredit bermasalah. Walaupun memiliki persamaan antara rumusan masalah dan variabel yang diangkat. Namun, Fokus penelitian yang dilakukan oleh Charisya Putri Aini berbeda dengan penelitian yang akan

dilakukan oleh penulis. Objek yang akan diteliti oleh penulis yakni pada akibat hukum terhadap agunan rumah pada Bank Syariah berbasis *akad murabahah* sedangkan peneliti sebelumnya pada BSI cabang Marelان.

2. Skripsi, Sipa Paujiah, NIM 1117049000023, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun 2021 yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Lelang Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Syariah Indonesia)”. Skripsi ini menggunakan metode penelitian empiris yaitu melakukan penelitian melalui serangkaian wawancara lapangan dengan pihak yang berwenang dalam hal ini adalah Bank Syariah Indonesia. Penelitian ini berfokus pada analisis perlindungan hukum bagi nasabah terhadap pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan hak tanggungan pada perbankan dan mekanisme pelaksanaan eksekusi lelang objek jaminan hak tanggungan pada perbankan syariah. Sedangkan, penelitian ini berfokus pada akibat hukum terhadap agunan rumah pada kredit bermasalah.
3. Skripsi, Munawarah, NIM 160102193, Mahasiswa Fakultas Hukum dan Syariah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Jakarta Tahun 2022 yang berjudul “Analisis Sistem Jaminan pada Pembiayaan KPR Bank Aceh dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Bank Aceh Cabang Sigli)”. Skripsi ini menggunakan metode penelitian kualitatif, yaitu yaitu metode yang bersifat deskriptif analisis yaitu metode yang bertujuan membuat deskripsi dengan menggunakan data analisis, gambaran atau lukisan secara sistematis,

mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki. penelitian ini berfokus pada sistem jaminan yang digunakan pada Pembiayaan KPR Bank Aceh dalam Perspektif Hukum Islam. Sedangkan, fokus penelitian penulis adalah Akibat Hukum terhadap Agunan rumah sebagai jaminan dalam kredit pemilikan rumah (KPR) bermasalah.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap ketiga penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk Skripsi ini mengarah kepada aspek penelitian khusus terkait Akibat Hukum terhadap Agunan Rumah pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah di Bank Syariah yang Didasari Akad *Murabahah*.

#### **D. Metode Penelitian**

Metode atau metodeologi diartikan sebagai dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Penelitian pada hakikatnya merupakan suatu upaya atau usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan dengan menggunakan metode-metode ilmiah. Metode penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar di dapatkan hasil yang maksimal.<sup>14</sup> Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

##### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma.

---

<sup>14</sup> Faisal, dkk. Op.Cit., halaman 7.

Sistem norma yang dibangun adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah, dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, serta doktrin (ajaran). Penelitian hukum normatif meneliti kaidah kaidah atau peraturan hukum sebagai suatu bangunan sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum.<sup>15</sup>

## **2. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang adalah pendekatan penelitian yang dilakukan dengan melakukan telaah terhadap semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani oleh peneliti. Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah kasus yang terkait dengan isu hukum yang dihadapi. Pendekatan kasus menekankan bahwa beberapa kasus yang ditelaah akan menjadi referensi bagi isu hukum.<sup>16</sup>

## **3. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, deskriptif analisis merupakan sifat penelitian yang menggambarkan suatu fenomena dengan data yang akurat yang diteliti secara Sistematis.<sup>17</sup>

## **4. Sumber Data Penelitian**

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang terdiri dari:

---

<sup>15</sup> Eka N.A.M. Sihombing,& Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, Malang: PT Citra Intrans Selaras (Citila), halaman 43.

<sup>16</sup> *Ibid*, halaman 51

<sup>17</sup> Syafrida Hanif Sahir, 2021, *Metodologi Penelitian*, Bantul: Penerbit KBM Indonesia, halaman 6.

a. Data yang bersumber dari hukum Islam; yaitu Data yang bersumber dari Hukum Islam, yaitu Al-Quran dan Hadits (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan. Adapun data hukum islam yang terdapat dalam penelitian ini adalah Al-Quran Surah Al-Baqarah ayat 283.

b. Data Sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku - buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya. Data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang terdiri dari UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Ketentuan-Ketentuan yang diatur dalam Buku II dan Buku III), Undang-Undang *Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan*, Undang-Undang *Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*, Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang *Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, Fatwa Dewan Syariah Nasional, Peraturan Menteri Keuangan, Peraturan Bank Indonesia.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan-bahan yang memberikan

penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti tulisan, jurnal dan buku-buku yang dianggap berkaitan dengan pokok permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini.

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan skunder, berupa kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, internet dan lain sebagainya.

### **5. Alat Pengumpul Data**

Dalam penelitian ini, alat pengumpul data yang dipergunakan yaitu, Studi kepustakaan (library research) dengan mengunjungi toko-toko buku dan perpustakaan offline (baik di dalam kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) ataupun perpustakaan online dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

### **6. Analisis Data**

Analisis Data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis Data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian.<sup>18</sup> Analisis dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yakni pemilihan teori-teori, asas-asas, norma-norma, doktrin dan pasal-pasal di dalam undang-undang yang relevan dengan permasalahan, membuat sistematika dari data-data tersebut sehingga akan menghasilkan kualifikasi tertentu yang sesuai

---

<sup>18</sup> *Ibid*, Halaman 107

dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga mendapat suatu pemecahan dan dapat ditarik suatu kesimpulan.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> *Ibid*, Halaman 108

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah hasil atau konsekuensi yang terjadi sebagai akibat dari suatu peristiwa hukum atau adanya hubungan hukum. Ishaq menyebutkan dua contoh dari akibat hukum.<sup>20</sup>

1. Timbulnya hak dan kewajiban bagi pembeli dan penjual tanah adalah akibat dari terjadinya perbuatan hukum jual beli tanah antara pemilik tanah dan pembeli. Dalam hal ini, terjadi perubahan status kepemilikan dan tanggung jawab hukum antara kedua belah pihak.
2. Dihukumnya seorang pembunuh adalah akibat hukum dari Tindakan pembunuhan yang dilakukannya, di mana dia menyebabkan kematian orang lain. Tindakan tersebut melanggar hukum pidana dan menghasilkan konsekuensi hukum yang diberikan oleh sistem peradilan pidana.

Akibat hukum terjadi ketika subjek hukum melakukan tindakan hukum terhadap objek hukum, hasilnya adalah adanya konsekuensi hukum yang melibatkan hak dan kewajiban, ketika pihak-pihak yang terlibat sepakat dalam suatu perjanjian terkait hal tertentu, itu menghasilkan akibat hukum yang lebih lanjut. Akibat hukum tersebut mencakup hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para subjek hukum terkait guna mematuhi isi perjanjian tersebut.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Utami Yustihana Untoro, dkk, 2023, *Pengantar Ilmu Hukum*, Malang; PT.Literasi Nusantara Abadi Grup, halaman 34.

<sup>21</sup> *Ibid*

## B. Agunan

Istilah jaminan merupakan padanan kata dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cauti*. Dalam konteks umum, *zekerheid* atau *cauti* merujuk pada berbagai cara yang dilakukan kreditur untuk memastikan pembayaran utangnya, selain dari tanggung jawab umum debitur terhadap aset-asetnya. Pemahaman ini mencakup cara-cara yang digunakan kreditur untuk menjamin pembayaran utang, sejalan dengan tanggung jawab debitur terhadap aset-asetnya. Selain dikenal dengan istilah jaminan, konsep ini juga sering disebut sebagai agunan. KBBI tidak membedakan antara kedua istilah ini karena keduanya memiliki arti yang sama, yaitu tanggungan.<sup>22</sup> Sedangkan, Menurut Hartono Hadisapoetro berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada debitur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari perikatan.

Pengertian Jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 yaitu “suatu keyakinan kreditur bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan.” Dalam Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah”. Ketentuan Agunan juga dapat dijumpai dalam pasal 1131 dan 1132 KUHPerduta.

---

<sup>22</sup> Sriono, 2023, *Monograf hukum jaminan perbankan*, Jakarta : PT Literasi Nusantara Abadi Group, Halaman 9.

Hukum jaminan terdiri dari dua istilah yaitu, Hukum dan Jaminan. Menurut Soedikno Mertokusumo, Hukum adalah sekumpulan peraturan atau norma yang mengatur tingkah laku dalam kehidupan bersama dan dapat ditegakkan dengan sanksi. Hukum jaminan merujuk pada peraturan yang mengatur hubungan antara pemberi jaminan dan penerima jaminan dengan menggunakan benda sebagai jaminan. Pasal 1131 KUHPerdota menyatakan bahwa seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan dan ditujukan untuk memenuhi kewajiban kepada semua kreditur besama-sama pasal tersebut menyatakan segala benda bergerak dan tidak bergerak milik debitur. Baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.<sup>23</sup>

Jadi, dapat disimpulkan bahwa hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dengan penerima jaminan dengan menjaminkan benda-benda sebagai jaminan. Terdapat beberapa unsur-unsur hukum jaminan yakni, adanya kaidah hukum, adanya pemberi dan penerima jaminan, adanya jaminan dan adanya fasilitas kredit.<sup>24</sup>

Ketentuan yang mengatur tentang Hukum Jaminan dapat ditemukan dalam:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Ketentuan-Ketentuan yang diatur dalam Buku II dan Buku III)
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, Halaman 22

<sup>24</sup> Ahmad Musadad, 2020, *Hukum Jaminan Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam*, Malang : PT. Literasi Nusantara, Halaman 22

- d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
  - e. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
  - f. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang pelayaran
  - g. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2006 tentang Resi Gudang
  - h. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
  - i. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
1. Bentuk Jaminan

Dari rumusan pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata, dapat disimpulkan bahwa ada 2 macam bentuk jaminan, yaitu Jaminan Umum dan Jaminan Khusus. Jaminan Umum adalah jaminan yang telah ditentukan oleh undang-undang tanpa diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak, maka secara otomatis kreditur memiliki hak *verhaal* atas benda-benda milik debitur. Kreditur berkedudukan sebagai kreditur konkuren. Artinya, kedudukan kreditur adalah sama, tidak ada yang lebih diutamakan di antara kreditur-kreditur lainnya. Apabila debitur wanprestasi, maka semua benda milik debitur dilelang dan hasilnya akan dibagi kepada para debitur seimbang dengan jumlah piutang masing-masing (secara *ponds-ponds gelijk*). Jaminan umum diatur dala Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Ibid, Halaman 76

Sedangkan, Jaminan Khusus adalah jaminan yang timbul karena diperjanjikan secara khusus oleh para pihak (Kreditur dan Debitur).<sup>26</sup> Jaminan khusus muncul sebagai usaha untuk mengatasi kelemahan yang ada pada bentuk jaminan umum. Dalam Pasal 1132 KUHPerdara terdapat kalimat yang berbunyi “kecuali diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. Dengan adanya kalimat tersebut dalam Pasal 1132 KUHPerdara, terdapat kemungkinan diadakan perjanjian yang menyimpang dari pengaturan jaminan umum. Bentuk jaminan khusus ditentukan secara terbatas dan tegas pada Pasal 1133 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai, dan dari hipotek”. Jadi adanya alasan untuk dapat didahulukan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang, dapat juga terjadi karena diperjanjikan antara debitur dan kreditur.<sup>27</sup> Jaminan khusus dibedakan menjadi dua macam yaitu:

- a. Jaminan perorangan (*personal guarantee*) adalah sesuatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berutang (debitur). Ia bahkan dapat diadakan diluar (tanpa) sepengetahuan si berutang tersebut. Perolehan kredit yang dijamin dengan jaminan perorangan (*personal guarantee*) adalah suatu persetujuan pihak ketiga untuk kepentingan kreditur berjanji akan mengikat diri untuk memenuhi kewajiban debitur, jika si debitur sendiri mungkin atau tidak sanggup memenuhi kewajiban yang di perjanjikan. Jaminan

---

<sup>26</sup> Ibid, Halaman 78

<sup>27</sup> Sukendar, Aris Prio Agus Santoso, 2021, *Pengantar hukum jaminan*, Yogyakarta: Pustaka Baru Press, Halaman 6

perorangan (*personal guarantee*) merupakan tipe kontrak tersendiri diantara kontrak yang lain.<sup>28</sup>

- b. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan kreditur suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi. Dalam jaminan kebendaan ini, benda milik debitur yang dapat dijamin dapat berupa benda bergerak maupun benda tak bergerak Untuk benda bergerak, dapat dijamin dengan gadai dan fidusia. Sedangkan untuk benda yang tidak bergerak, dapat dijamin dengan hak tanggungan.<sup>29</sup>

Dalam rangka memperkecil risiko bank dalam menyalurkan kredit, maka agunan haruslah memenuhi dua syarat, yaitu: *secured* dan *marketable*. *Secured*, artinya agunan kredit tersebut dapat diadakan pengikatannya secara yuridis formal, sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur, bank telah mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum. Sedangkan *marketable*, artinya apabila agunan tersebut harus, perlu dan dapat dieksekusi, agunan kredit tersebut dapat dengan mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi utang debitur.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Nur Intan Yunianti, dan Ambar Budhisulistiyawati.(2020), Efektivitas Jaminan Perorangan (Personal Guarantee) Dalam Menunjang Penyelesaian Kredit Bermasalah Di Bank Bri Cabang Surakarta Dan Bank Bni Syariah Cabang Surakarta, *Jurnal Privat Law* Volume. VIII Nomor.1, Halaman, 112.

<sup>29</sup> Sukendar dan Aris Prio Agus Santoso, Pengantar Hukum Jaminan, *Op.cit.*, Halaman 7.

<sup>30</sup> Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Kebendaan Tanah Hak Tanggungan, *Loc.Cit.*, Halaman 6.

Menurut islam benda yang dapat dijamin harus memenuhi beberapa syarat-syarat berikut:<sup>31</sup>

- a. Benda sah milik penjual dan benda yang dijamin sah milik debitur
- b. Benda suci, barang najis tidak dapat diperjualbelikan, seperti miras, daging babi, darah, dan lain-lain.
- c. Benda yang bermanfaat. Benda yang tidak bermanfaat tidak boleh diperjualbelikan, seperti jual beli nyamuk dan lalat.
- d. Benda dapat diserahkan sehingga tidak sah jika akan menjual ikan yang masih berada dilaut
- e. Kualitas benda terverifikasi dengan baik dan jelas.

## 2. Asas Hukum Jaminan

Hukum jaminan memiliki lima asas sebagai berikut:

- a. Asas *publiciet*, yaitu yaitu semua hak, baik hak tanggungan, fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran dimaksudkan agar pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan sedang dilakukan pembebanan. Pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota atau Kabupaten. Sedangkan pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia. Kemudian, pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat dan pencatat balik nama, yaitu sahbandar.

---

<sup>31</sup> Ahmad Musadad, *Hukum Jaminan Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam*, *Op.cit.*, Halaman 28.

- b. Asas *specialitet*, yaitu hak tanggungan, fidusia, hipotek hanya dapat dibebankan atas persil atau barang-barang yang telah terdaftar atas nama orang tertentu.
- c. Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya utang tidak mengakibatkan dapat dibagikannya hak tanggungan, fidusia dan hipotek.
- d. Asas *inbezitsteling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
- e. Asas *horizontal*, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan

### 3. Prinsip-Prinsip Hukum Jaminan

Beberapa prinsip hukum jaminan sebagaimana yang diatur oleh ketentuan-ketentuan KUHPerdota sebagaimana berikut.

#### a. Kedudukan harta pihak peminjam

Pasal 1131 KUHPerdota memberikan ketentuan mengenai posisi harta milik peminjam, di mana seluruh harta yang dimiliki oleh pihak peminjam dianggap sebagai jaminan penuh atas utangnya. Pasal 1131 KUHPerdota menyatakan bahwa segala jenis harta yang dimiliki oleh pihak peminjam, termasuk baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, serta yang sudah ada atau yang akan ada di masa mendatang yang dijadikan sebagai jaminan terhadap kewajiban utang yang dimilikinya. Ketentuan ini merupakan salah satu prinsip utama dalam hukum jaminan yang mengatur posisi harta milik pihak yang berutang (peminjam) terkait dengan perjanjian utangnya.

#### b. Kedudukan pihak pemberi pinjaman

Berdasarkan ketentuan pasal 1132 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa posisi pihak pemberi pinjaman dapat diklasifikasikan menjadi dua kelompok utama, yaitu sebagai berikut.

1. Mereka yang memiliki posisi seimbang sesuai dengan jumlah piutang yang dimilikinya.
2. mereka yang mendapatkan prioritas dibandingkan dengan pihak pemberi pinjaman lainnya berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

Pasal 1132 KUHPerdara menegaskan bahwa seluruh harta milik pihak peminjam berfungsi sebagai jaminan bagi semua pihak pemberi pinjaman dan hasil penjualan harta tersebut akan dibagi secara proporsional sesuai dengan besar kecilnya piutang masing-masing pemberi pinjaman, kecuali jika ada alasan yang sah untuk memberikan prioritas tertentu di antara mereka. Pemberi pinjaman yang mendapatkan prioritas biasanya disebut sebagai kreditur preferensi, sementara pemberi pinjaman yang memiliki posisi seimbang disebut sebagai kreditur konkuren.

c. Larangan memperjanjikan pemilikan objek jaminan utang oleh pihak pemberi pinjaman

Pihak pemberi pinjaman tidak diperbolehkan membuat perjanjian yang menjanjikan kepemilikan atas objek jaminan utang dalam kasus wanprestasi oleh peminjam. Ketentuan ini diatur dalam pasal 1154 KUHPerdara tentang Gadai dan Pasal 1178 KUHPerdara mengenai Hipotek. Larangan serupa juga tercantum dalam peraturan perundang-undangan lain, seperti pasal 12 Undang-undang Nomor 4

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

### **C. Kredit Pemilikan Rumah**

Produk KPR ialah produk yang dikeluarkan oleh komunitas perbankan dalam rangka membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah. KPR merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.<sup>32</sup> Menurut Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pembiayaan pemilikan rumah sejahtera syariah adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan program FLPP (fasilitas liquiditas pembiayaan perumahan) yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli oleh perorangan atau badan hukum.<sup>33</sup>

Jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menurut Otoritas Jasa Keuangan, di Indonesia saat ini dikenal dua jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR), antara lain adalah KPR Subsidi dan KPR Non-Subsidi. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah

---

<sup>32</sup> Hudyanto dkk,2017,Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan:Kredit Pemilikan Rumah (KPR),Jakarta:Departemen Perlindungan Konsumen OJK, halaman 18.

<sup>33</sup> Okky Budi Nurlita dan Ahmad Perdana Indra,2024,Penerapan Akad Murabahah dalam Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Marelana Raya, Trending: Jurnal Ekonomi, Akuntansi dan Manajemen, Volume 2 Nomor 1, Halaman 11.

dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. KPR non-subsidi disediakan oleh bank, dengan persyaratan yang mengikuti ketentuan umum perbankan dan penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan. KPR Non-Subsidi bisa digunakan untuk keperluan pembelian rumah sebagai berikut; Pembelian rumah dari *developer* ataupun *non developer*; Pembelian rumah bekas (*secondhand*), Pembelian rumah siap huni (*ready stock*), Pembelian rumah belum jadi (*indent*) dan Pembelian rumah *take over* kredit dari bank lain.<sup>34</sup>

Dalam perbankan syariah KPR disebut juga dengan pembiayaan pemilikan rumah (PRR). KPR dengan sistem syariah selain didasarkan pada ketentuan terkait perjanjian didalam KUHPerdara, juga didasarkan pada prinsip yang telah diatur didalam fatwa MUI terkait perjanjian pembiayaan. Perjanjian yang digunakan untuk KPR syariah diantaranya adalah *murabahah*, *istishna*, *mudharabah*, dan *musyarakah mutanaqisah*.<sup>35</sup>

Dalam menjalankan produk KPR, Bank Syari'ah memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Akad yang banyak digunakan oleh perbankan syari'ah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah akad *murabahah*

---

<sup>34</sup> Felicia O.O Sarayar<sup>1</sup>, Robby J. Kumaat<sup>2</sup>, Mauna Th. B. Maramis,*Locit*, halaman 27.

<sup>35</sup> Hudyanto dkk, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan:Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, *Op.cit.*, Halaman 20

dan *istisna*. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam KPR Syariah Menggunakan Akad *Murabahah* adalah sebagai berikut:<sup>36</sup>

- a. Pihak bank harus memberitahukan biaya pembelian rumah kepada nasabah KPR Syariah;
- b. Kontrak transaksi KPR Syariah harus sah;
- c. Kontrak harus bebas dari riba;
- d. Pihak bank harus memberikan kejelasan tentang rumah yang dijadikan objek transaksi KPR Syariah;
- e. Penjual harus menjelaskan semua hal yang berkaitan dengan proses perolehan barang tersebut.

Dalam mekanisme pemberian KPR kepada nasabah bank harus menyampaikan segala sesuatu yang terkait dengan pembelian rumah kepada nasabah.

#### **D. Kredit Bermasalah**

Istilah Kredit berasal dari bahasa latin "*credere*" (*kredo dan reditum*), yang berarti adalah kepercayaan (dalam bahasa inggris "*faith* dan *trust*"). Istilah kredit dalam pasal 1 angka 11 undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Okky Budi Nurlita dan Ahmad Perdana Indra, Penerapan Akad Murabahah dalam Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Marelan Raya, *Op.cit.*, halaman 13.

<sup>37</sup> Dora Kusumastuti, 2019, *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State*, Yogyakarta : Deepublis, Halaman 50

Dikatakan kredit bermasalah apabila debitor mengingkari janjinya membayar bunga dan atau kredit induk yang telah jatuh tempo, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran, dengan demikian mutu kredit menjadi merosot. Kredit bermasalah adalah kredit dengan kolektibilitas macet ditambah dengan kredit-kredit yang memiliki kolektibilitas diragukan yang mempunyai potensi menjadi macet. Dalam dunia perbankan, suatu kredit dikategorikan dalam kredit bermasalah apabila:<sup>38</sup>

1. Terjadi keterlambatan pembayaran bunga dan atau kredit induk lebih dari 90 hari semenjak tanggal jatuh temponya.
2. Tidak di lunasi sama sekali, atau
3. Diperlukan negoisasi kembali atas syarat pembayaran kembali kredit dan bunga yang tercantum dalam pemberian kredit.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 membagi tingkatan skor kredit atau kolektibilitas kredit sebagai berikut:

1. Kolektibilitas 1 (Lancar): Kredit yang pembayarannya tepat waktu.
2. Kolektibilitas 2 (DPK): Kredit yang pembayarannya terlambat 1-90 hari.
3. Kolektibilitas 3 (Kurang Lancar): Kredit yang pembayarannya terlambat 91-120 hari.
4. Kolektibilitas 4 (Diragukan): Kredit yang pembayarannya terlambat 121-180 hari.

---

<sup>38</sup> Muhammad Yasid, Penyelesaian kredit macet di lembaga keuangan perbankan, *Op.cit.*, halaman 39-40.

5. Kolektibilitas 5 (Macet): Kredit yang pembayarannya terlambat lebih dari 180 hari.

Adapun kolektibilitas yang dapat dikategorikan sebagai kredit bermasalah, yaitu kolektibilitas 3 (kurang lancar), kolektibilitas 4 (diragukan), dan kolektibilitas 5 (macet).<sup>39</sup>

Ada beberapa faktor penyebab terjadinya kredit bermasalah, yaitu:<sup>40</sup>

#### 1. Faktor Internal Bank

- a. Rendahnya kemampuan atau ketajaman bank melakukan analisa kelayakan permintaan kredit yang diajukan debitor
- b. Lemahnya sistem informal kredit, pengawasan dan sistem administrasi
- c. Campur tangan yang berlebihan dari para pemegang saham bank dalam keputusan pemberian kredit
- d. Pengikatan jaminan kredit yang kurang sempurna.

#### 2. Faktor Debitur

Debitur bank terdiri dari 2 (dua) kelompok, yaitu perorangan dan perusahaan atau koperasi. Sumber dana pembayaran bunga dan angsuran kredit sebagian besar berasal dari debitor perorangan, yang berasal dari penghasilan tetap mereka, misalnya gaji, upah, honorarium dan sebagainya.

Penyebab kredit bermasalah perorangan yang lain, yang erat hubungannya dengan gangguan terhadap diri pribadi debitor, misalnya

---

<sup>39</sup> <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/pinjaman/kredit-bermasalah> Diakses Pada tanggal 07 Juli 2025 Pukul 02.20 WIB.

<sup>40</sup> *Ibid.*, Halaman 43-45

kecelakaan, sakit, kematian dan perceraian. Sedangkan penyebab kredit korporasi bermasalah, pada umumnya disebabkan karena salah satu arus (misalnya management), kurangnya pengetahuan dan pengalaman pemilik perusahaan dalam bidang usaha yang mereka jalankan. Karena adanya penipuan (*fraud*).

### 3. Faktor Eksternal Bank

- a. Kegagalan Usaha Debitor
- b. Penurunan kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga.
- c. Musibah yang terjadi pada debitor atau kegiatan usahanya.
- d. Pemanfaatan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitor

## **E. Pengertian dan Dasar Hukum *Murabahah***

Salah satu jenis kontrak yang paling umum digunakan dalam perbankan syariah adalah *murabahah*. *Murabahah* adalah praktik di mana barang dijual dengan margin yang ditambahkan sebagai keuntungan bank. Saat ini, sebagian besar pembiayaan Perbankan Syariah Indonesia berasal dari pembiayaan dengan akad *murabahah*.<sup>41</sup>

Secara etimologis, *murabah* berasal dari kata “*ar-ribh*” yang berarti keuntungan. Jadi, *murabahah* adalah perjanjian jual beli dengan mengambil keuntungan. Para ahli hukum islam mendefinisikan *murabahah* sebagai perjanjian

---

<sup>41</sup> Okky Budi Nurlita dan Ahmad Perdana Indra, Penerapan Akad Murabahah dalam Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Marelan Raya, *Opcit*, halaman 11.

jual beli yang berdasarkan pada harga pokok dengan tambahan keuntungan.<sup>42</sup> Secara yuridis, menurut pasal 19 huruf (d) penjelasan UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Akad *murabahah* adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Adapun menurut fatwa DSN-MUI, *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayar barangnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>43</sup> Adapun dasar hukum *murabahah* adalah sebagai berikut:

1. Pasal 1 ayat 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan
2. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha 12 Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*.
3. Peraturan Bank Indonesia No.9/19/PBI/2007 jo. PBI No.10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
4. Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
5. Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

---

<sup>42</sup> Faisal,2021,*Perlindungan Hukum bagi Bank Syariah dan Nasabah dalam Pembiayaan Murabahah*,Jakarta:Kencana, halaman 61.

<sup>43</sup> *Ibid*, halaman 62.

Penggunaan aplikasi pembiayaan *murabahah* dapat digunakan untuk membeli barang konsumsi seperti kendaraan bermotor, rumah dan properti lainnya, serta memenuhi kebutuhan rumah tangga. Selain itu, pembiayaan *murabahah* juga dapat memenuhi permintaan. aktivitas yang menghasilkan hasil, seperti membeli barang untuk investasi dan modal kerja bisnis.<sup>44</sup>

#### 1. Rukun *Murabahah*

Rukun secara umum adalah suatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan. Dalam jual beli berlandaskan pendapat dari ulama Hanafiah yang termaktub dalam bukunya Abdul Rahman Ghozali rukun jual beli adalah ijab dan qobul yang menunjukkan sikap saling tukar, atau saling memberi. Berdasarkan pendapat jumbuh ulama rukun jual beli ada 4 macam, yaitu:<sup>45</sup>

- a. Ba'i (Penjual)
- b. Musthari (Pembeli)
- c. Sighat (lafadz ijab dan qabul)
- d. Ma'qud 'alaihi (Benda-benda yang diperjual belikan)

Pelaksanaan akad *murabahah* harus memenuhi syarat-syarat berikut:<sup>46</sup>

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.

---

<sup>44</sup> Okky Budi Nurlita dan Ahmad Perdana Indra, Penerapan Akad Murabahah dalam Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Marelan Raya, *Loc.cit*, halaman 11

<sup>45</sup> Anggria Lastri dkk, 2022, Akad Jual Beli dalam Perspektif dalam Muamalah dan Peranan BMT di LKS, Yogyakarta: Pustaka Egaliter, halaman 11.

<sup>46</sup> Nur Wahid, 2021, *Perbankan Syariah Tinjauan Hukum Normatif dan Hukum Positif*, Jakarta: Kencana, halaman 83.

- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian. Misalnya, pembelian dilakukan secara utang.

## **F. Bank Syariah**

Istilah bank islam atau bank syarian merupakan fenomena baru dalam dunia ekonomi modern, kemunculannya sering dengan upaya gencar yang dilakukan oleh para pakar islam dalam mendukung ekonomi islam yang diyakini akan mampu menangani dan memperbaiki sistem konvensional yang berbasis pada bunga, karena itulah sistem bank syariah menerapkan sistem bebas bunga (*Interest Fee*) dalam operasionalnya.<sup>47</sup>

Bank syariah terdiri dari dua kata, yaitu bank dan syariah. Kata bank bermakna suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak, yaitu pihak yang berkelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Kata syariah dalam versi Bank Syariah di Indonesia adalah aturan perjanjian berdasarkan yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum islam.<sup>48</sup>

Menurut UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah disebutkan bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya

---

<sup>47</sup> Wasiaturrahma, 2022, *Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia dari Masa ke Masa*, Malang:Selaras Media Kreasindo, halaman 11.

<sup>48</sup> Abdul Nasser Hasibuan dan Nofinawati, 2021, *Pemahaman Masyarakat Kota Padangsidempuan Tentang Produk Perbankan Syariah*, Tulungagung: Akademia Pustaka, halaman 20.

berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Bank syariah suatu lembaga keuangan yang memiliki fungsi perantara dari dua belah pihak yang kelebihan dan kekurangan dana, yang memiliki tugas pokok menghimpun dan menyalurkan dana. Bank syariah menghimpun dana dengan produk tabungan, giro dan deposito sementara bank syariah menyalurkan dana dengan produk pembiayaan. Bank syariah di Indonesia beroperasi sesuai prinsip syariah berdasarkan ketentuan al-Quran dan al-Hadits.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> *Ibid*, halaman 1

### BAB III

#### PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

##### A. Pengaturan Agunan Menurut Peraturan Perundang-undangan

Jaminan merupakan salah satu instrumen penting dalam dunia perbankan, keuangan, dan hukum perdata di Indonesia. Menurut Sri Soedewi, hukum jaminan merupakan hukum yang mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit dengan cara menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Menurut J Satrio hukum jaminan merupakan peraturan hukum yang mengatur perihal jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitur. Jaminan merupakan objek yang dijaminkan oleh debitur kepada kreditor yang dijadikan sebagai sarana kepastian hukum bagi kreditor atau pemberi jaminan, untuk keamanan dan perlindungan apabila debitur wanprestasi.<sup>50</sup> Jika debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya (wanprestasi), jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk menutupi kerugian kreditor. Hukum jaminan yang didalamnya merupakan persoalan kredit yang bersangkutan paut atau berkaitan dengan pihak bank, dimana jaminan adalah benda yang dijadikan tanggungan bagi sebuah perjanjian utang piutang antar kreditor dan debitur.<sup>51</sup>

Hukum positif Indonesia memiliki berbagai bentuk peraturan perundang-undangan yang mengatur atau berkaitan dengan jaminan yang disebut sebagai hukum jaminan, yang berlaku sebagai ketentuan yang bertujuan melindungi pihak-

---

<sup>50</sup> Mirza Mar Ali, Muhammad Rafli Alghifari, and Priliyani Nugroho Putri, 'Analisis Pelindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Pengadilan', *Padjadjaran Law Review*, 10.1 (2022), Halaman. 4.

<sup>51</sup> Rizka Syafriana, (2016), "Fidusia Dalam Lingkup Hukum Jaminan Dilihat Dari Sudut Pandang Islam", *Jurnal EduTech*, Volume 2 Nomor 1, halaman 72.

pihak yang bekepentingan. Menurut hukum jaminan, terdapat beberapa jenis lembaga jaminan yang digolongkan berdasarkan cara terjadinya, sifatnya maupun jenis benda yang menjadi objeknya. Di Indonesia, undang-undang yang mengatur tentang jaminan mencakup berbagai jenis jaminan yang diakui dalam system hukum. Beberapa undang-undang utama yang mengatur jaminan adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sistem hukum jaminan di Indonesia terbagi dalam dua bagian yaitu sistem hukum jaminan perorangan dan sistem hukum jaminan kebendaan.

1. Pengaturan Agunan menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Dalam Pasal 1 Angka 26 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah disebutkan bahwa 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. Aturan tersebut dengan tegas menyebutkan agunan sebagai jaminan tambahan, maka menurut Wangsawidjaja secara *a contrario* jika ada jaminan tambahan, tentulah ada jaminan pokok. Jika melihat terminologi hukum yang ada dalam UU No. 21 Tahun 2008, jaminan pokok pada dasarnya tidak disebutkan secara jelas. Namun jika merujuk pada istilah jaminan dan agunan dalam praktik perbankan yang dikemukakan oleh A. Wangsawidjaja, bahwa istilah ini muncul dari SK No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan

Pemberian Kredit dan SE No. 23/6/UKU tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit Pasal 1 huruf b dan c SK No. 23/69/KEP/DIR yang menyebutkan: Jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>52</sup>

## 2. Pengaturan Agunan menurut KUHPerdota

Jaminan dan Agunan pada dasarnya merupakan dua istilah yang dapat saling dipertukarkan. Jaminan secara sederhana dimaknai sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima. Jaminan dalam nomenklatur hukum perdata di Indonesia ditemukan dalam Pasal 1131 KUHPerdota dan Penjelasan Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Hanya saja, kedua peraturan tersebut tidak mendefinisikan secara jelas apa yang dimaksud dengan jaminan, kedua aturan ini menyatakan jaminan berkaitan erat dengan masalah utang piutang. Sehingga, Jaminan dapat didefinisikan sebagai suatu perjanjian antara kreditur dengan debitur, di mana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan utang menurut ketentuan peraturan yang berlaku, apabila dalam waktu yang telah ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang debitur.

### Pasal 1131 KUHPerdota

---

<sup>52</sup> Ifa Latifa Fitriani, 2017, Jaminan Dan Agunan Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional, *Jurnal Hukum & Pembangunan* Nomor 1, halaman 128.

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.”

Mengacu pada ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara bahwa semua harta kebendaan milik si berutang menjadi jaminan pelunasan perikatannya ketika si berutang/debitur wanprestasi. Jaminan yang diatur Pasal 1131 KUHPerdara termasuk jaminan umum yang belum memberikan kedudukan yang diutamakan bagi Kreditur, sehingga ketika debitur wanprestasi kekayaannya menjadi jaminan pelunasan utang bagi semua kreditur-krediturnya (jika debitur mempunyai lebih dari 1 utang) atau dengan kata lain kreditur-kreditur tersebut kedudukannya menjadi kreditur konkuren (bersama). Kreditur konkuren akan mendapatkan bagian pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda jaminan dibagi secara proposional antar kreditur. Kedudukan sebagai kreditur konkuren kurang menguntungkan bagi bank.<sup>53</sup>

#### Pasal 1132 KUHPerdara

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut, keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing- masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

---

<sup>53</sup> Sri Budi Purwaningsih, 2019, *Hukum jaminan dan agunan kredit dalam praktek perbankan Indonesia*, Sidoarjo, halaman 28.

Dalam Pasal 1132 KUHPerdara terdapat kalimat yang berbunyi “kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”. dengan adanya kalimat tersebut dalam Pasal 1132 KUHPerdara, terdapat kemungkinan diadakan perjanjian yang menyimpang dari pengaturan jaminan umum. Bentuk jaminan khusus ditegaskan dalam Pasal 1133 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak Istimewa, dari gadai, dan dari hipotek”. Jadi adanya alasan untuk dapat didahulukan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang, dapat juga terjadi karena diperjanjikan antara debitur dan kreditur. Pasal ini memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur jika debitur wanprestasi. Pasal 1133 KUHPerdara mengatur jaminan khusus yaitu hak jaminan atas benda-benda tertentu milik debitur guna menjamin perikatannya. Pasal tersebut memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur jika debitur wanprestasi.<sup>54</sup>

Pemberian jaminan oleh debitur kepada kreditur dituangkan dalam perjanjian jaminan. Perjanjian/pengikatan jaminan dapat dibuat secara dibawah tangan atau secara otentik (jika dipersyaratkan oleh Undang-undang). Perjanjian jaminan dibuat sesuai dengan sifat atau tujuan dari jenis benda jaminan.<sup>55</sup> Ditinjau dari kaidah hukum perdata, perjanjian jaminan timbul karena adanya perjanjian kredit. Secara teori, perjanjian jaminan merupakan 'perjanjian ikutan' yang bersifat accesoir, sedangkan perjanjian kredit merupakan perjanjian pokoknya. Sehingga ada atau tidak adanya perjanjian jaminan sangat tergantung atas perjanjian kredit sebagai

---

<sup>54</sup> Sri Budi Purwaningsih, Hukum Jaminan Dan Agunan Kredit Dalam Praktek Perbankan Indonesia, *Loc.cit*, halaman 28.

<sup>55</sup> *Ibid*

perjanjian pokok. Perjanjian jaminan haruslah dibuat atas dasar adanya perjanjian pokok, oleh karenanya sifat *accessoir* dari jaminan dapat menimbulkan akibat hukum yaitu *accessoir* bergantung kepada perjanjian pokoknya.<sup>56</sup>

Sifat perjanjian jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, berupa perjanjian pemberian kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank. Kedudukan perjanjian penjaminan yang dipahami sebagai perjanjian *accessoir* memberikan jaminan yang kuat terhadap lembaga jaminan tersebut dalam konteks pemberian kredit oleh kreditor. Sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir*, perjanjian jaminan memperoleh akibat-akibat hukum, seperti :

- a. Adanya perjanjian pokok;
- b. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
- c. Jika perjanjian pokok batal-ikut batal;
- d. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;
- e. Jika perutusan pokok beralih karena cessi, subrogasi maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.<sup>57</sup>

Prakteknya, terdapat bentuk perjanjian pokok yang mencakup perjanjian jaminan. Hal ini merujuk pada perjanjian pokok yang merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non-bank, termasuk perjanjian utang piutang. Mengingat sampai dengan saat ini lembaga perbankan masih sangat dominan sebagai sumber pembiayaan utama dari

---

<sup>56</sup> Andyna Susiawati Achmad dan Astrid Athina Indradewi, 2024, Kedudukan dan Akibat Hukum Perjanjian Tambahan yang Tidak Diperbaharui dengan Perjanjian Pokoknya, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)*, Volume 4 Nomor 6, halaman 2044

<sup>57</sup> *Ibid.*,

pemberian kredit. Dalam pemenuhan persyaratan untuk mendapatkan kredit, lembaga perbankan terlebih dahulu melakukan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang akan kemudian diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accesssoir* atau perjanjian tambahan.<sup>58</sup>

Sistem pengaturan dalam perdata terbagi menjadi dua, yaitu sistem tertutup dan terbuka. Jika merujuk pada KUHPerdata, maka buku II tentang benda termasuk sistem tertutup, sedangkan buku III tentang perikatan sistem hukumnya terbuka. Hukum jaminan secara langsung bersentuhan dengan benda dan perikatan, jika yang menjadi pokok adalah benda karena subjek dalam hukum jaminan adalah benda. Perikatan merupakan awalan yang menyebabkan adanya jaminan.

Hukum jaminan dengan sistem tertutup adalah seseorang tidak dapat mengadakan hak jaminan baru selain yang telah ditetapkan dalam undang-undang. Sedangkan hukum jaminan sistem terbuka ialah seseorang dapat mengadakan perjanjian mengenai apapun baik yang telah ada aturannya di dalam KUHPerdata, seperti jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pinjam-meminjam uang, perjanjian kerja, kongsi, dan pemberian kuasa, maupun yang tidak tercantum dalam KUHPerdata seperti leasing, sewa-beli, franchise, dan lain-lain.<sup>59</sup>

Hingga kini, sistem hukum jaminan di Indonesia masih mengadopsi pendekatan dualisme. Di satu sisi, terdapat pengaturan berdasarkan hukum barat, khususnya terkait jaminan atas benda bergerak dalam bentuk gadai yang diatur dalam KUHPerdata. Sementara itu, hak jaminan lainnya terhadap benda bergerak yang

---

<sup>58</sup> *Ibid.*,

<sup>59</sup> Ahmad Musadad, Hukum Jaminan, *Op.cit.*, halaman 32.

dilakukan tanpa pengambilan fisik barangnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.<sup>60</sup>

3. Pengaturan Agunan menurut Undang-Undang 42 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah Jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang banyak diminta oleh bank adalah jaminan berupa hak atas tanah karena didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.<sup>61</sup> Menurut ketentuan pasal 1 butir 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, menyebutkan:

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.

Dari rumusan pasal 1 butir 1 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminannya)

---

<sup>60</sup> Sriono, Monograf Hukum Jaminan Perbankan, *Op.Cit.*, halaman 30

<sup>61</sup> Lilawati Ginting, (2016), Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan, *jurnal De Lega Lata*, Volume I, Nomor 2, halaman 369.

berupa Hak-hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.<sup>62</sup> Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam Pasal 51 UUPA, yang menyatakan “hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang.”<sup>63</sup>

Merujuk uraian definisi Hak Tanggungan diatas dapat dipahami bahwa Hak Tanggungan memiliki unsur sebagai berikut: a. Unsur Pertama Hak jaminan yang dibebankan pada suatu obyek benda berupa tanah. b. Unsur Kedua Benda selain tanah yang merupakan kesatuan dari tanah tersebut yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan sebagai obyek jaminan. c. Unsur Ketiga Obyek jaminan dimaksudkan untuk pelunasan utang tertentu. d. Unsur Keempat Memberikan hak kepada kreditur untuk didahulukan dalam pelunasan suatu utang dari hasil penjualan benda jaminan, daripada kreditur lainnya.

Hak tanggungan merupakan salah satu jenis kebendaan yang lahir dari perjanjian, meskipun dalam undang-undang tidak disebutkan secara tegas, namun jika dilihat lebih lanjut ketentuan yang diatur dalam pasal 10,11, dan pasal 12 UU Hak Tanggungan hanya dimungkinkan bila dibuat dalam bentuk perjanjian. Hak tanggungan membebani setara untuk objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya Sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan

---

<sup>62</sup> Muljadi Kartini, Gunawan Widjaja,2005, Hak Tanggungan,Jakarta:Prenada Media Group, halaman 13.

<sup>63</sup> *Ibid*

tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.<sup>64</sup>

Ketentuan dalam UUHT menjelaskan bahwa perjanjian pokok yang dapat diikat dengan hak tanggungan adalah perjanjian yang memiliki hubungan utang piutang. Hal ini sebagaimana diatur dalam pasal 3 ayat (1) UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

“Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.”

Dapat dipahami bahwa maksud dari konsep hubungan utang piutang dalam pasal 3 UUHT tidak hanya terbatas pada hubungan hukum pinjam-meminjam sebagaimana dalam konsep perjanjian pinjam-meminjam dalam pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tetapi juga perjanjian lain yang memiliki sifat obligatoir. Oleh sebab itu hak tanggungan dapat digunakan untuk menjamin pemenuhan perjanjian yang memiliki sifat obligatoir.<sup>65</sup>

Perjanjian KPR pada Bank Syariah yang menggunakan akad *murabahah* termasuk perjanjian obligator, karena nasabah (debitur) memiliki kewajiban untuk melunasi utang kepada pihak bank (kreditur) pada waktu yang sudah ditentukan

---

<sup>64</sup> Amran Suadi, 2019, Eksekusi Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, Jakarta;Kencana, halaman. 42

<sup>65</sup> Febrian Dwi Laksono, (2020), Status Hak Tanggungan Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Akad Musyarakah Mutarakah Mutanaqisah (MMQ), *Jurnal Hukum & Pembangunan* Volume 50 Nomor 3, halaman 657.

dalam perjanjian. Perjanjian yang memiliki sifat obligatoir adalah perjanjian yang mempunyai kewajiban dari satu pihak untuk melakukan prestasi kepada pihak yang lainnya. Obyek jaminan pada KPR di bank syariah adalah rumah yang dibiayai oleh bank (kreditur), yang kemudian obyek tersebut dibebani hak tanggungan oleh bank (kreditur) untuk menjamin pelunasan utang nasabah (debitur) dan sebagai perlindungan hukum untuk bank itu sendiri. Dengan demikian hak tanggungan dapat digunakan untuk menjamin pemenuhan kewajiban nasabah (debitur) kepada bank (kreditur) sebagaimana yang dituangkan dalam akad *murabahah* dalam kredit pemilikan rumah.

Karena hak tanggungan lahir dari perikatan, maka ada dua unsur yang lahir dari perikatan tersebut sebagai konsekuensi umum yang lahir secara bersama-sama oleh para pihak yaitu kreditur dan debitur. Unsur tersebut adalah *schuld* dan *hafting*, yaitu kewajiban yang dibebankan kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya atau pembayaran utang telah dibuat oleh dirinya tanpa memperhatikan ada atau tidaknya hak pada sisi kreditur untuk menuntut suatu pemenuhan pelaksanaan, pembiayaan suatu kewajiban, prestasi atau utang dari debitur.<sup>66</sup>

Dari penjelasan di atas semakin jelas bahwa salah satu sebab yang dapat mengakibatkan kreditur menggunakan haknya adalah apabila debitur cedera janji, Pasal 6 UUHT menegaskan:

---

<sup>66</sup> Amran Suadi, Eksekusi Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, *Loc.Cit*, halaman 43

“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.”

Eksekusi hak tanggungan dalam UUHT diatur dalam pasal 20 dan 21 UUHT, sesuai dengan penjelasan umum angka 9 UUHT bahwa eksekusi hak tanggungan pada dasarnya dapat dilaksanakan dengan syarat bila pemberi hak tanggungan atau debitor tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikannya dengan debitor.

#### Pasal 20

(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), 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.

(2) 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 menguntungkan semua pihak.

(3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang

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

(4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

(5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Sesuai dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.<sup>67</sup>

Selengkapnya UUHT telah menetapkan hapusnya Hak Tanggungan ditetapkan pada Pasal 18 ayat (1) antara lain sebagai berikut.

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, hal ini sebagai konsekuensi sifat aksesoir dari Hak Tanggungan
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, dinyatakan dengan akta yang diberikan kepada pemberi Hak Tanggungan.

---

<sup>67</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Jakarta; Sinar Grafika, halaman 172

c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, atas permohonan pembeli objek Hak Tanggungan, kalau hasil penjualan objek Hak Tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitur. Maka dari itu, jika tidak diadakan pembersihan, Hak Tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani objek yang dibeli.

d. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dalam hal ini, hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani, tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor.

#### **B. Bentuk Permasalahan Dan Upaya Penanganan Oleh Bank Syariah Terhadap Agunan Rumah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Yang Didasari Akad *Murabahah***

KPR syariah adalah pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. KPR Syariah menggunakan akad *murabahah*, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah. Yang kini telah banyak dikembangkan oleh lembaga intermediasi keuangan yang berbasiskan Syariah.<sup>68</sup>

Pembiayaan dengan konsep *murabahah* ini telah diatur dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 april tahun 2000 tentang Murabahah. Akad *murabahah* yaitu akad jual beli barang, dalam hal ini adalah

---

<sup>68</sup> Asti Marlina dan Sukamdani Ibrahim, 2023, Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah Dengan Lelang Pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor, *Moneter Jurnal Keuangan dan Perbankan*, Volume 11 Nomor 1, halaman 37.

rumah, dimana penjual menyatakan harga perolehannya dan margin. Sistem jual beli tersebut, nasabah mengetahui harga pokok dan margin yang diinginkan bank syariah untuk KPR syariah memiliki berbagai kelebihan dibanding dengan KPR konvensional. Sistem yang digunakan oleh Syariah islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan. Perbedaan pokok antara KPR Konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR syariah bisa dilakukan dengan pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, diantaranya KPR iB jual beli (skema murabahah), KPR iB sewa (skema iajrah), KPR iB sewa beli (skema ijarah muntahia bittamlik-IMBT), dan KPR iB kepemilikan bertahap (musyarakah mutanaqisah).<sup>69</sup>

Namun dalam prakteknya kredit pemilikan rumah (KPR) tidak terlepas dari resiko kredit bermasalah. Menurut Kuncoro dan suhardjono, kredit bermasalah adalah suatu keadaan dimana nasabah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajiban kreditnya. Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 dinyatakan, kredit dikelompokkan menjadi kredit bermasalah ataupun non-performing loan (NPL) yakni ketika tingkat kolektibilitas dari kredit itu tak lancar, macet, ataupun kredit diragukan. Kredit bermasalah adalah kredit dengan kolektabilitas macet ditambah dengan kredit-kredit yang memiliki kolektabilitas diragukan yang mempunyai potensi menjadi macet. Terdapat 3 faktor yang menjadi sebab terjadinya kredit bermasalah yaitu:

---

<sup>69</sup> Ibid, halaman 37

1. Faktor Internal: Kelemahan dari segi tahap analisis kredit, kelemahan dari segi pengawasan, dan kelemahan dari segi tahap pencairan kredit.
2. Faktor Debitur: Kesengajaan debitur untuk tidak melakukan kewajibannya, debitur bersedia melakukan kewajibannya, namun karena usaha yang di jalankan mengalami penurunan, sehingga terjadi kredit bermasalah, dan penggunaan dana kredit tidak digunakan sesuai dengan tujuan debitur.
3. Faktor Eksternal: Terjadi bencana alam, kondisi dari segi ekonomi, politik atau kebijakan pemerintah di luar jangkauan yang telah diperkirakan

Pembiayaan syariah menjadi hal yang dapat paling menguntungkan atau bahkan merugikan bagi bank syariah, hal ini dikarenakan bank syariah sebagai shahibul maal atau pemilik dana memberikan dana penuh untuk kegiatan proyek atau kegiatan usaha yang dijalankan oleh nasabah penerima fasilitas. Adanya penyimpangan dalam pembayaran atau pengembalian dana pembiayaan memerlukan tindakan yuridis untuk meminimalisir terjadinya *potensial loss*. Di sinilah bank syariah bertindak represif untuk melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah apabila kualitas pembiayaan mulai masuk golongan dalam kurang lancar sampai golongan macet. Untuk mengatasi pembiayaan bermasalah, bank syariah memiliki 2 (dua) pilihan penyelesaian. Langkah pertama yaitu dengan cara penyelamatan pembiayaan. Pihak Bank akan memberitahukan nasabah ketika terlambat atau belum melakukan kewajiban pembayaran kredit pemilikan rumah. Teguran dilakukan melalui telepon. Jika, sudah ditegur namun nasabah belum membayar kewajibannya juga maka bank akan mengirimkan surat peringatan kepada nasabah, peringatan diberikan sebanyak 3 kali dalam jangka waktu 14 hari

setelah penerimaan surat peringatan. Selain itu, upaya penyelamatan tersebut dilakukan dengan cara restrukturisasi.<sup>70</sup>

Terkait penyelamatan kredit yang bermasalah dilaksanakan dengan pedoman Pasal 1 angka 7 Peraturan Bank Indonesia No. 13/9/PBI/2011 tentang Perubahan atas PBI No. 10/18/PBI/2008 tentang Restruksisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah yaitu ;

Restrukturisasi Pembiayaan adalah upaya yang dilakukan Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui:

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya;
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan Pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank, antara lain meliputi: perubahan jadwal pembayaran, perubahan jumlah angsuran, perubahan jangka waktu, perubahan nisbah dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah, perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah; dan/atau pemberian potongan.
3. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan Pembiayaan yang antara lain meliputi: penambahan dana fasilitas Pembiayaan Bank, konversi akad Pembiayaan, konversi Pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah; dan/atau konversi Pembiayaan menjadi

---

<sup>70</sup> Nurbaedah dan Yudhy Machmud, 2023, Fungsi Agunan Dalam Perbankan Syariah Dari Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam, *Jurnal Qawanin* Volume. 5 Nomor. 1, halaman 27.

penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah, yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*.

Dalam penanganan pembiayaan bermasalah yang terjadi pada perbankan syariah memiliki ketentuan-ketentuan fatwa yang dijadikan landasan dalam mekanismenya. Landasan fatwa yang sesuai dengan penanganan pembiayaan bermasalah sebagai berikut:

1. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO.48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah<sup>201</sup>

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- a. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;
- b. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
- c. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

2. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar

Dewan syariah nasional setelah memutuskan bahwa Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- a. Obyek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan harga pasar yang disepakati;
- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dari hasil penjualan;
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Penyelesaian Piutang dalam *murabahah* mengembalikan sisanya kepada nasabah;
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat membebaskannya.

Apabila upaya penyeselamatan pembiayaan dengan restrukturisasi tidak kunjung dapat menyelesaikan permasalahan atau nasabah penerima fasilitas sejak awal tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalahnya, maka langkah kedua dapat ditempuh dengan melakukan upaya penyelesaian pembiayaan, yakni dengan memutuskan hubungan dengan nasabah. Upaya penyelesaian dimaksud meliputi cara-cara berikut:

1. Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).

Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui penyerahan agunan (AYDA) yaitu, dalam Peraturan Bank Indonesia tentang Penilaian Kualitas Asset Bank

Umum khususnya pasal 1 angka 15 dijelaskan pengertian AYDA yaitu: (PBI No 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum)<sup>71</sup>

“Agunan yang Diambil Alih yang untuk selanjutnya disebut AYDA, adalah aset yang diperoleh Bank, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank.”

Menurut PBI 7/2005 pasal 36- 39 tentang AYDA dan penjelasan pasal 70 ayat (4) PBI 7/2005 penyelesaian kredit dapat dilakukan dengan pengambilalihan agunan atau pelunasan oleh debitur.<sup>72</sup> Bank bisa mengambilalih agunan yg diserahkan nasabah ketika akan melakukan pembiayaan pada rangka penyelesaian pembiayaan, pengambilalihan agunan ini hanya bisa dilakukan jika penetapan kualitas pembiayaan nasabah berada dalam kolektibilitas macet. Bank kemudian berhak untuk menjual Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) menggunakan penjualan yg dilakukan sendiri (penjualan dibawah tangan), hukuman melalui lelang secara langsung atau fiat hukuman melalui pengadilan agama.<sup>73</sup>

Untuk pelaksanaan AYDA juga diatur dalam Pasal 40 Peraturan Otoritas Jasa

---

<sup>71</sup> Grace Ayu Prabandari,dkk, 2021, Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang, NOTARIUS, Volume 14 Nomor 1, halaman 583-584

<sup>72</sup> *Ibid.*,

<sup>73</sup> Rizki Amaliyah,2021,Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Proses Agunan Yang DiambilAlih (AYDA) Pada Bank Syariah, Hasina; *Jurnal Akuntansi Dan Bisnis Syariah*, Volume 2 Nomor 1, halaman 103.

Keuangan No. 29/POJK.03.2019 dengan ketentuan:<sup>74</sup>

- a. Bank Syariah dapat mengambil agunan untuk mempercepat penyelesaian pembiayaan yang memiliki kualitas macet;
- b. Pengambilalihan agunan sebagaimana dimaksud bersifat sementara;
- c. Pengambilalihan agunan sebagaimana dimaksud harus disertakan dengan surat pernyataan penyerahan agunan atau surat kuasa menjual dari nasabah.

Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pada pasal 78 ayat (1) Mengatur bahwa bank sebagai Kreditor dapat membeli agunannya melalui lelang, dengan ketentuan menyampaikan surat pernyataan dalam bentuk Akta Notaris, bahwa pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.<sup>75</sup>

Prinsip syariah dalam islam juga membolehkan harta benda menjadi jaminan utang berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.25/DSN-MUI/III/2002 mengatur ketentuan pelaksanaannya yang menyebutkan bahwa pada saat jatuh tempo Murtahin atau kreditur harus memerintahkan Rahin (debitur) untuk segera melunasi utangnya. Jika Rahin (debitur) masih tidak mampu membayar, maka marhun (jaminan) akan diambil alih menurut Syariah. Setelah itu, hasil penjualan

---

<sup>74</sup> Iva Latifah Permana, Implikasi Yuridis Agunan Yang Diambil Alih Oleh Perbankan Syariah Dalam Akad Murabahah, *Officium Notarium*, Volume 2 Nomor 2 Halaman 283.

<sup>75</sup> Grace Ayu Prabandari,dkk, 2021, Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang, *Loc.cit*, halaman 590.

agunan digunakan untuk melunasi utang, menutupi biaya penyimpanan dan pemeliharaan yang belum dibayar, dan menutupi biaya penjualan. Jika debitur lalai membayar utangnya setelah jatuh tempo perjanjian sesuai dengan syariah, hukum Islam juga mengamanatkan eksekusi agunan. Sebaliknya, dalam hal agunan berupa harta utang, agunan (*marhun*) tetap berada di bawah penguasaan (penggunaan) *rahin* (debitur), dan bukti kepemilikan diserahkan kepada *murtahin* (kreditur) dalam penyitaan agunan pada *Rahn Tasjily*. Prosedur yang sesuai dengan Syariah harus diikuti selama penyitaan. Dalam Islam, perampasan tidak boleh dilakukan dengan segera tanpa melalui proses prosedur yang ditetapkan. Sebelum penyitaan dilakukan, harus diberikan kelonggaran atau kesempatan untuk mengembalikan dana tersebut. *Murtahin* (kreditur) dapat menuntut ganti rugi kepada *rahin* (debitur) setelah masa konsesi atau pembayaran berakhir, dan sah menjual barang jaminan setelah habis masa berlakunya.<sup>76</sup>

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa agunan dapat diambil alih oleh bank jika nasabah tidak dapat menjalankan kewajibannya kepada bank, hal ini diatur dalam PBI No 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum. Untuk pelaksanaan teknis dalam AYDA diatur dalam Pasal 78 Ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk dan dalam Pasal 40 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 29/POJK.03.2019. Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.25/DSN-MUI/III/2002 mengatur pelaksanaan jika debitur mengalami pembiayaan bermasalah.

---

<sup>76</sup> Rizki Amaliyah, Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Proses Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Pada Bank Syariah, *Op.cit.*, halaman 100

## 2. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Eksekusi Jaminan Dengan Hak Tanggungan

Penjualan barang jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan berdasarkan janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cedera janji/*Bedding Van agnematic verkoop* (pasal 11 ayat (2) huruf e jjs. Pasal 20 ayat (1) huruf a dan pasal 6 UU no.4/1996 tentang hak tanggungan).<sup>77</sup>

## 3. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).

Arbitrase merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa (pasal 1 angka (1) undang-undang No.30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa/"UU arbitrase"). Lembaga arbitrase ini dapat dipergunakan untuk penyelesaian pembiayaan macet apabila dalam perjanjian/akad pembelian terdapat klausula tentang penyelesaian sengketa melalui arbitrase (*factum the compromittendo*), atau telah dibuat perjanjian arbitrase tersendiri setelah timbulnya sengketa (*akta compromiso*) (Pasal 1 angka (3) dan pasal 9 UU arbitrase).<sup>78</sup>

## 4. Penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui litigasi.

---

<sup>77</sup> Khofifah Indar Mawar Sari, Jeby Fahira & Zahratunisa, 2023, Strategi Penanganan Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah, JIOSE: Jurnal of Indonesian Sharia Economics , Volume 2 Nomor 1, halaman 100.

<sup>78</sup> *Ibid.*,

Penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan produk kredit kepemilikan rumah (KPR) dapat dilakukan dengan cara, pertama gugatan perdata melalui peradilan agama.

Peradilan agama sebagai salah satu badan peradilan yang melaksanakan kekuasaan kehakiman untuk menegakkan hukum dan keadilan bagi rakyat mencari keadilan perkara tertentu antara orang-orang yang beragama Islam, yang sebelumnya berdasarkan undang-undang nomor 7 tahun 1989 tentang peradilan agama hanya berwenang menyelesaikan perkara perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat sedekah maka sekarang berdasarkan pasal 49 huruf i undang-undang nomor 3 tahun 2006 sebagaimana diubah dengan UU No.50 tahun 2009 tentang peradilan agama (UU 50/2009), kewenangan pengadilan agama diperluas termasuk bidang ekonomi syariah. Namun untuk perbankan syariah, penyelesaian sengketa tidak hanya kompetensi peradilan agama tetapi juga dapat di pengadilan negeri sepanjang dalam perjanjian pembiayaan dibuat klausula khusus tentang hal tersebut (pasal 55 UU perbankan syariah).<sup>79</sup>

Kedua, Eksekusi agunan melalui Pengadilan Agama/Pengadilan Negeri; Pelaksanaan titel eksekutorial oleh Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana terdapat dalam Pasal 14 ayat (2) UU No. 4/1996 (Pasal 20 ayat (1) huruf b UU No. 4/1996).<sup>80</sup>

Ketiga, Permohonan pailit melalui Pengadilan Niaga. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) UU No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan

---

<sup>79</sup> *Ibid.*,

<sup>80</sup> *Ibid.*,

Kewajiban Pembayaran Utang dinyatakan bahwa debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang di atas, bank sebagai kreditor dalam rangka untuk mendapatkan penyelesaian pembiayaan macet, dapat melakukan upaya hukum pengajuan permohonan pailit. Dalam Pasal 16 ayat (1) UU No.37/2004 tersebut ditegaskan bahwa, kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan.<sup>81</sup>

### **C. Akibat Hukum Terhadap Agunan Rumah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Di Bank Syariah Yang Di Dasari Akad *Murabahah***

Pemberian kredit pemilikan rumah pada bank syariah akan menimbulkan hubungan hukum antara bank syariah sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur. Debitur memiliki kewajiban prestasi yaitu harus mengembalikan uang yang dipinjamnya melalui fasilitas kredit sesuai waktu yang di perjanjikan. Perjanjian kredit yang dilakukan antara kreditur dengan debitur tidak dapat dibatalkan begitu saja selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. 2 Hal tersebut pun didasari oleh Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat

---

<sup>81</sup> Ibid.,

secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya atau merupakan implementasi dari asas *Pacta Sunt Servanda*.<sup>82</sup>

Ketika pihak debitur terbukti secara sah tidak dapat melakukan prestasinya berupa pembayaran utang kepada kreditur atas persetujuan/perjanjian kredit yang sudah dipernjanjikan antara kedua belah pihak maka bank berhak untuk melakukan eksekusi agunan yang dibebankan hak tanggungan. Pembebanan hak tanggungan dilakukan dengan dua tahap yaitu:

1. Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 UUHT yaitu:
  - a. 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.
  - b. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - c. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

---

<sup>82</sup> Kevin Arya Muhamad, Itok Dwi Kurniawan, Ismawati Septiningsih (2025), Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan secara Elektronik di KPKNL Surakarta, *Verstek*, Volume 13 Nomor 1, halaman 110.

Ketentuan Pasal 10 ayat (1) menjelaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan janji itu dipersyaratkan harus dituangkan dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Selanjutnya ketentuan dalam pasal 10 ayat (2) UUHT dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT, bahwa setelah pemberian Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan atau diberikan dengan dituangkan dalam suatu akta tertentu yang dibuat oleh PPAT, yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT), sehingga pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan dengan perjanjian tertulis.

## 2. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 UUHT. APHT yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan dengan tata cara sebagai berikut:<sup>83</sup>

- a. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- b. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan;
- c. Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak

---

<sup>83</sup> Juli Asril, 2020, Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, *Jimea | Jurnal Ilmiah Mea (Manajemen, Ekonomi, Dan Akuntansi)* Volume 4 Nomor 5, Halaman 497

tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;

- d. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- e. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 UUHT);
- f. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Ketuhanan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Sertifikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah dalam pelaksanaan *parate executie*.<sup>84</sup> Ketentuan tentang jenis eksekusi obyek hak tanggungan secara menyeluruh diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Pertama, eksekusi menjual dengan kekuasaan sendiri. Eksekusi hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri adalah hak dari pemegang tanggungan untuk menjual sendiri objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa fiat

---

<sup>84</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2019, Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan, *Op.Cit*, halaman 149

pengadilan di saat pemberi tanggungan (debitur) wanprestasi.<sup>85</sup> Hak menjual dengan kekuasaan sendiri ini adalah hak yang semata-mata diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan melalui ketentuan Pasal 6 UUHT, yang berbunyi:

“Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Ketentuan Pasal 6 ini menegaskan bahwa pemegang hak yang ada pada dirinya melalui pelelangan umum tanpa bantuan pengadilan sama sekali, dari penjualan objek hak tanggungan tersebut akan diambil oleh pemegang hak tanggungan pertama dan kemudian digunakan untuk menutupi piutangnya. Meskipun menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama, namun hak tersebut harus didasarkan pada janji yang telah diberikan oleh pemberi hak tanggungan.<sup>86</sup>

Dalam prakteknya penyelesaian kredit pemilikan rumah (KPR) bermasalah dengan cara pelelangan jaminan berupa Hak Tanggungan yaitu sebuah rumah beserta tanah di lelang melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau Balai Lelang Swasta yang ada di Indonesia.

Pengaturan hukum terkait pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan

---

<sup>85</sup> Amran Suadi, 2019, *Eksekusi Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Jakarta;Kencana, halaman 57

<sup>86</sup> *Ibid.*,

Lelang. Berdasarkan Pasal 1 angka 1: “lelang merupakan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang”. Kreditur mengajukan lelang terhadap objek jaminan Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL) yang merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada dibawah Kementerian Keuangan, sehingga dalam setiap pelaksanaan lelangnya tunduk pada kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti, PMK Nomor 122 Tahun 2023, Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016, berkaitan dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010. Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang, tugas dari pejabat lelang antara lain adalah melakukan persiapan lelang, pelaksanaan lelang, dan membuat laporan terkait pelaksanaan lelang.<sup>87</sup>

KPKNL sebagai salah satu lembaga yang ditunjuk untuk dapat melakukan pelelangan objek Hak Tanggungan atau dapat juga melalui jasa pra-lelang Balai

---

<sup>87</sup> Nadia Apsari Sambodo , Admilla Wahyu Soeprapto , Febiyana Annisa Rahmawati, 2025, Pertanggungjawaban Bank Terhadap Proses Eksekusi Lelang Jaminan yang Dilaksanakan Sebelum Debitur Wanprestasi, *Op.Cit.*, halaman 2620

Lelang. Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 338/KMK.01/2000 tentang Pejabat Lelang, tugas dari pejabat lelang antara lain adalah melakukan persiapan lelang, pelaksanaan lelang, dan membuat laporan terkait pelaksanaan lelang.<sup>88</sup>

Kedua, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial secara fiat pengadilan.<sup>89</sup> Eksekusi dengan cara ini didasarkan pada pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang berbunyi :

(1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

(3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

(4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat

(3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

(5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

---

<sup>88</sup> *Ibid.*,

<sup>89</sup> *Ibid.*, halaman 60

Berdasarkan pada Pasal 20 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa dengan adanya “titel eksekutorial” yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, maka menurut Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, karena titel eksekutorial mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.<sup>90</sup>

Mengenai ketentuan parate eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini mengacu kepada ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg. sebagaimana yang dijelaskan dalam penjelasan umum angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 6 UUHT dilakukan dengan cara:

- a. Meminta fiat eksekusi kepada ketua pengadilan agama untuk objek sertifikat hak tanggungan syariah; dan
- b. Berdasarkan permintaan itu ketua pengadilan agama melaksanakan lelang.

Ketiga, cara menjual di bawah tangan oleh pemegang hak tanggungan objek hak tanggungan juga dapat dilakukan secara parate eksekusi (tanpa lewat pengadilan) dengan cara menjualnya oleh pemegang hak tanggungan di bawah

---

<sup>90</sup> Nadia Apsari Sambodo , Admilla Wahyu Soeprapto , Febiyana Annisa Rahmawati, 2025, Pertanggungjawaban Bank Terhadap Proses Eksekusi Lelang Jaminan yang Dilaksanakan Sebelum Debitur Wanprestasi, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)*, Volume 5 Nomor 3, halaman 2618

tangan, dengan ketentuan terpenuhinya syarat-syarat untuk itu.<sup>91</sup> Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT menyatakan syarat-syarat tersebut, sebagai berikut:

- a. Adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan di bawah tangan.
- b. Jika dengan cara penjualan di bawah tangan tersebut dicapai harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- c. Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau penerima hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Dimumkan paling kurang dua surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan.
- e. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan.
- f. tidak ada pihak yang keberatan, artinya persetujuan yang sudah dibuat diawal untuk menjual di bawah tangan tidak dapat diubah dengan mengajukan keberatan terhadap proses eksekusi tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, pembiayaan bermasalah pada produk kredit pemilikan rumah (KPR) mengakibatkan rumah yang dijadikan sebagai jaminan yang dibebankan hak tanggungan dieksekusi. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan maka eksekusi dilakukan dengan cara, pertama eksekusi melalui pelelangan umum yang dapat dilakukan melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau balai lelang swasta yang

---

<sup>91</sup> *Ibid.*, halaman 62

ada di Indonesia, Kedua, parate eksekusi secara fiat pengadilan agama, ketiga dengan cara penjualan di bawah tangan atas persetujuan kedua belah pihak.

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka Kesimpulan penelitian ini adalah:

1. Pengaturan hukum terhadap agunan rumah pada kredit kepemilikan rumah bermasalah bisa dilihat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yaitu, Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Perbankan Syariah, Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
2. Bentuk permasalahan yang di alami oleh bank dalam menangani KPR bermasalah karena adanya faktor internal dari bank maupun nasabah. Pertama, faktor Internal bank meliputi kelemahan dari segi tahap analisis kredit, kelemahan dari segi pengawasan, kelemahan dari segi tahap pencairan kredit. Kedua, faktor Debitur yaitu, kesengajaan debitur untuk tidak melakukan kewajibannya, debitur bersedia melakukan kewajibannya, namun karena usaha yang di jalankan mengalami penurunan, sehingga terjadi kredit bermasalah, Penggunaan dana kredit tidak digunakan sesuai dengan tujuan debitur. Ketiga, faktor Eksternal yaitu, terjadi bencana alam, kondisi dari segi ekonomi atau politik atau kebijakan pemerintah di luar jangkauan yang telah di perkirakan. Upaya penyelesaian kredit bermasalah dilakukan dengan melakukan restrukturisasi pembiayaan bermasalah pada produk kepemilikan rumah,

penyelesaian pembiayaan melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), penyelesaian Pembiayaan Bermasalah melalui Eksekusi jaminan dengan Hak Tanggungan, penyelesaian pembiayaan bermasalah Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui litigasi.

3. Pembiayaan bermasalah pada produk kredit kepemilikan rumah (KPR) mengakibatkan rumah yang dijadikan sebagai jaminan yang dibebankan hak tanggungan dieksekusi. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan maka eksekusi dilakukan dengan cara, pertama parate eksekusi secara fiat pengadilan agama. Kedua, eksekusi melalui pelelangan umum yang dapat dilakukan melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau balai lelang swasta yang ada di Indonesia, ketiga dengan cara penjualan di bawah tangan atas persetujuan kedua belah pihak.

## **B. Saran**

1. Peraturan perundang-undangan terkait jaminan hak tanggungan perlu diperbarui dan disempurnakan mengingat semakin kompleksnya perkembangan praktik pembiayaan dan dinamika kebutuhan hukum di masyarakat. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sudah tidak sepenuhnya relevan dengan kondisi saat ini, terutama dalam mengatasi berbagai permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pembiayaan, termasuk dalam hal pelaksanaan eksekusi jaminan.

2. Bank seharusnya memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai risiko terhadap agunan pada produk pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) bermasalah dengan harapan menambah kesadaran dan pengetahuan masyarakat terkait pembiayaan bermasalah dan dapat menjadi salah satu faktor mengurangi pembiayaan bermasalah.
3. Nasabah sebagai calon debitur perlu untuk meningkatkan pemahaman mengenai isi perjanjian kredit pemilikan rumah dan dokumen jaminan, khususnya mengenai hak dan kewajiban serta risiko hukum terhadap agunan. Nasabah juga diharapkan proaktif dalam berkomunikasi apabila mengalami kesulitan pembayaran angsuran.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Ahmad Musadad, 2020, *Hukum Jaminan Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam*, PT. Literasi Nusantara: Malang
- Amran Suadi, 2019, *Eksekusi Jaminan dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Kencana: Jakarta
- Anggria Lastri dkk, 2022, *Akad Jual Beli dalam Perspektif dalam Muamalah dan Peranan BMT di LKS*, Pustaka Egaliter: Yogyakarta
- Dora Kusumastuti, 2019, *Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State*, Deepublish: Yogyakarta
- Eka N.A.M. Sihombing, & Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*,: PT Citra Intrans Selaras (Citila): Malang
- Faisal, dkk, 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Faisal, 2021, *Perlindungan Hukum bagi Bank Syariah dan Nasabah dalam Pembiayaan Murabahah*, Jakarta: Kencana.
- Hudiyanto, dkk, 2017, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen OJK.
- I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- M Syamsudin. 2007. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada

- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram:Mataram University Press.
- Muhammad Yasid. 2023. *Penyelesaian kredit macet di lembaga keuangan perbankan*, Jakarta:Damera Press.
- Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Prenada Media Group: Jakarta
- Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, 2017,*Hukum Perbankan Syariah:Konsep dan Regulasi*,Jakarta:Sinar Grafika.
- Nur Wahid, 2021 ,*Perbankan Syariah Tinjauan Hukum Normatif dan Hukum Positif*, Jakarta:Kencana.
- Sriono. 2023. *Monograf hukum jaminan perbankan*. Jakarta:PT Literasi Nusantara Abadi Group.
- Sri Budi Purwaningsih, 2019, *Hukum Jaminan Dan Agunan Kredit Dalam Praktek Perbankan Indonesia*, Sidoarjo
- Syafrida Hanif Sahir, 2021, *Metodologi Penelitian*, Penerbit KBM Indonesia: Bantul
- Sukendar, Aris Prio Agus Santoso. 2021. *Pengantar Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.
- Peter Mahmud Marzuki. 2021. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana.
- Rachmadi Usman. 2024. *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah Hak Tanggungan*. Malang:PT.Literasi Nusantara Abadi Grup.
- Utami Yustihassana Untoro, dkk, 2023, *Pengantar Ilmu Hukum*, Malang;PT.Literasi Nusantara Abadi Grup

Wasiaturrahma. 2022. *Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia dari Masa ke Masa*. Malang:Selaras Media Kreasindo.

**B. Artikel, Makalah, dan Jurnal Ilmiah**

Ahmad Ismail, dkk, 2025, Analisis Peran Badan Usaha Milik Daerah Dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Studi Pada PDAM Tirta Batanghari), *Digital Bisnis: Jurnal Publikasi Ilmu Manajemen dan E-commerce*, Volume 4 Nomor 2

Andyna Susiawati Achmad dan Astrid Athina Indradewi, 2024, Kedudukan dan Akibat Hukum Perjanjian Tambahan yang Tidak Diperbaharui dengan Perjanjian Pokoknya, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)*, Volume 4 Nomor 6

Asti Marlina dan Sukamdani Ibrahim, 2023, Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah Dengan Lelang Pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor, *Moneter Jurnal Keuangan dan Perbankan*, Volume 11 Nomor 1

Clara Fransiska Olivia Siahaan dan Rica Gusmarani, 2023, Penggunaan Jaminan Perorangan Dalam Praktik Penyelesaian Kredit Bermasalah, *JURNAL NOTARIUS Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU* Volume 2, Nomor 2

Dermina Dalimunthe. Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). *Jurnal Al-Maqasid* Volume. 3 Nomor. 1.2017

- Devy Indah Pratiwi, dkk, 2020, Perbandingan Kualitas Pelayanan Pembuatan Kartu Tanda Penduduk Elektronik (KTP-EL) (Studi Pada Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Samarinda Dan Kabupaten Kutai Timur Periode 2018-2019), *eJournal Pemerintahan Integratif*, Volume 8, Nomor 1
- Febrian Dwi Laksono, (2020), Status Hak Tanggungan Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Akad Musyarakah Mutarakah Mutanaqisah (MMQ), *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Volume 50 Nomor 3
- Felicia O.O Sarayar<sup>1</sup>, Robby J. Kumaat<sup>2</sup>, Mauna Th. B. Maramis, Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Flpp) Di Indonesia, *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi* Volume. 22 Nomor. 7 2022.
- Grace Ayu Prabandari, dkk, 2021, Penyelesaian Kredit Yang Dijamin Hak Tanggungan Dengan Ayda (Agunan Yang Diambil Alih) Bank Melalui Lelang, *NOTARIUS*, Volume 14 Nomor 1
- Hilda Sanjayawati dkk. "Analisis Faktor – Faktor Terjadinya Pembiayaan Bermasalah Tanpa Agunan dan Strategi Penanganannya Bank Bank Aceh KCP Gresik". Rizquna : *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*. Volume 1. Nomor 4. 2023.
- Ifa Latifa Fitriani, 2017, Jaminan Dan Agunan Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional, *Jurnal Hukum & Pembangunan* Nomor 1.
- Juli Asril, 2020, Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, *Jimea | Jurnal Ilmiah Mea (Manajemen, Ekonomi, Dan Akuntansi)* Volume 4 Nomor 5

- Kevin Arya Muhamad, Itok Dwi Kurniawan, Ismawati Septiningsih (2025), Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan secara Elektronik di KPKNL Surakarta, *Verstek*, Volume 13 Nomor 1.
- Lilawati Ginting, 2016, Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan, *jurnal De Lega Lata*, Volume I, Nomor 2
- Mirza Mar Ali, Muhammad Rafli Alghifari, dan Priliyani Nugroho Putri, 'Analisis Pelindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Yang Sedang Dibebeani Hak Tanggungan Oleh Pengadilan', *Padjadjaran Law Review*, Volume 10.Nomor 1 (2022)
- Mohamad Kharis Umardani, 2020, Pembiayaan KPR-iB Dengan Akad Murabahah Pada Unit Usaha Syariah (Bank Pembangunan Daerah di Jakarta), *Adil: Jurnal Hukum*, Volume 10 Nomor 2
- Nadia Apsari Sambodo , Admilla Wahyu Soeprapto , Febiyana Annisa Rahmawati, 2025, Pertanggungjawaban Bank Terhadap Proses Eksekusi Lelang Jaminan yang Dilangsungkan Sebelum Debitur Wanprestasi, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)*, Volume 5 Nomor 3.
- Nurbaedah dan Yudhy Machmud, 2023, Fungsi Agunan Dalam Perbankan Syariah Dari Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam, *Jurnal Qawanin* Volume. 5 Nomor 1
- Nur Intan Yuniarti, Ambar Budhisulistiyawati. "Efektivitas Jaminan Perorangan (Personal Guarantee) Dalam Menunjang Penyelesaian Kredit

Bermasalah Di Bank Bri Cabang Surakarta Dan Bank Bni Syariah Cabang Surakarta”.*Jurnal Privat Law:Volume.VIII.Nomor.1.2020.*

Okky Budi Nurlita dan Ahmad Perdana Indra, Penerapan Akad Murabahah dalam Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Marelan Raya, *Trending: Jurnal Ekonomi, Akuntansi dan Manajemen*, Volume 2 Nomor 1, 2024.

Reza Fahmi, 2018, Pelelangan Objek Jaminan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara Dan Lelang Dalam Perspektif Bai’ Al-Muzayyadah, *Etita: Jurnal Kajian Ilmu Hukum Dan Syariah* Volume 3, No. 1.

Rizka Syafriana, (2016), “Fidusia Dalam Lingkup Hukum Jaminan Dilihat Dari Sudut Pandang Islam”, *Jurnal EduTech*, Volume 2 Nomor 1

Rizki Amaliyah, Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Proses Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Pada Bank Syariah, Hasina; *Jurnal Akuntansi Dan Bisnis Syariah*, Volume 2 Nomor 1

Sari Wahyuna, Zulhamdi.”Perbedaan Perbankan Syariah dengan Konvensional”.  
Al-Hiwalah: (Sharia Economic Law) Volume 1. Nomor. 1.2022.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang *Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok  
Agraria

Undang-Undang *Nomor 4 Tahun 1996* tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta  
Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan

Peraturan Bank Indonesia

Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI

Peraturan Menteri Keuangan