



Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan oleh Kreditur yang Dilakukan Sebelum Jatuh Tempo Perjanjian

(Studi Putusan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3/Yur/Ag/2018)

Sarah Nabila^{1*}, Ruslan², Adi Mansar Lubis³

¹⁻³ Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

*Penulis Korespondensi: sarahhnblaa@gmail.com

Abstract: The execution of Mortgage Rights (Hak Tanggungan) represents legal certainty as regulated in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. Execution of the collateral object can be carried out through private sale, parate execution, or based on an executorial title. This mechanism reflects good faith and trust between the creditor and debtor in a lending agreement. In line with Sharia principles, the murabahah financing contract also allows for collateral (*rahn tasjily*), granting the creditor the authority to execute the collateral object if the debtor defaults. This study aims to analyze the implementation of Mortgage Rights execution in Sharia financing, specifically under the murabahah contract. The method used is normative juridical research with a descriptive approach, employing statutory and case study analysis, and based on literature and relevant regulations. The results indicate that land rights can serve as collateral under Mortgage Rights in Sharia financing. This is confirmed in the Supreme Court Decision Number 179K/Pdt/2017, which serves as jurisprudential precedent for Decision Number 3/Yur/2018, where the collateral is executed through a Deed of Granting Mortgage Rights. The position of the creditor in a murabahah contract is equivalent to that in conventional financing, as confirmed in the DSN-MUI Fatwa, thus the creditor retains the right to execute even if the debtor defaults before the due date.

Keywords: Default; Execution; Legal Certainty; Murabahah Financing; Sharia Mortgage Rights.

Abstrak: Pelaksanaan eksekusi terhadap Jaminan Hak Tanggungan merupakan bentuk kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Eksekusi terhadap objek jaminan dapat dilakukan melalui penjualan di bawah tangan, parate eksekusi, maupun berdasarkan titel eksekutorial. Mekanisme ini mencerminkan adanya itikad baik dan rasa kepercayaan antara kreditur dan debitur dalam perjanjian pinjam-meminjam. Sejalan dengan prinsip syariah, akad pembiayaan murabahah juga memperbolehkan adanya jaminan (*rahn tasjily*) sehingga kreditur memiliki kewenangan untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Penelitian ini bertujuan menganalisis pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam pembiayaan syariah, khususnya akad murabahah. Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif, dengan pendekatan perundang-undangan serta studi kasus, dan bersumber dari data kepustakaan serta regulasi terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jaminan hak atas tanah dapat dijadikan objek Hak Tanggungan dalam akad pembiayaan syariah. Hal ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 179K/Pdt/2017 yang menjadi dasar yurisprudensi Putusan Nomor 3/Yur/2018, di mana jaminan dilaksanakan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan. Kedudukan kreditur dalam akad murabahah setara dengan kreditur pada pembiayaan konvensional, sebagaimana ditegaskan dalam Fatwa DSN-MUI, sehingga kreditur tetap berhak melakukan eksekusi meskipun debitur ingkar janji sebelum jatuh tempo.

Kata Kunci: Eksekusi; Hak Tanggungan Syariah; Kepastian Hukum; Pembiayaan Murabahah; Wanprestasi.

1. PENDAHULUAN

Perkembangan masyarakat modern membawa dampak signifikan terhadap meningkatnya kebutuhan hidup, khususnya kebutuhan dalam bentuk dana. Kebutuhan tersebut sering kali tidak dapat dipenuhi secara mandiri oleh sebagian besar masyarakat karena keterbatasan kondisi ekonomi. Hal ini mendorong masyarakat untuk mencari solusi melalui pinjaman dana kepada lembaga keuangan, salah satunya bank. Bank memiliki fungsi strategis sebagai lembaga intermediasi, yakni menghimpun dana dari pihak yang memiliki kelebihan modal untuk

kemudian disalurkan kepada pihak yang membutuhkan, sekaligus memberikan kontribusi bagi pertumbuhan ekonomi.

Dalam praktiknya, bank tidak hanya menyalurkan dana, tetapi juga memerlukan jaminan yang dapat memberikan kepastian hukum. Jaminan tersebut menjadi bentuk perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur tidak memenuhi kewajiban pembayaran. Dalam sistem hukum Indonesia, jaminan dikenal dalam dua bentuk, yaitu jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata, serta jaminan kebendaan yang memberikan hak khusus (hak preferen) kepada kreditur tertentu.

Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang memiliki posisi penting adalah Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak tanggungan bersifat aksesoir, mengikuti perjanjian pokok berupa utang-piutang. Hak ini memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur sebagai kreditur preferen, dengan hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutang, serta kemudahan dalam eksekusi apabila debitur wanprestasi.

Mekanisme eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memungkinkan eksekusi dilakukan melalui tiga cara, yaitu parate eksekusi, titel eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan. Parate eksekusi memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mengeksekusi objek hak tanggungan tanpa harus melalui putusan pengadilan, selama syarat-syarat hukum telah terpenuhi. Namun, praktik pelaksanaannya sering menimbulkan perdebatan, terutama terkait pelaksanaan eksekusi sebelum jatuh tempo perjanjian kredit.

Persoalan ini mendapat perhatian serius dari lembaga peradilan. Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 3/Yur/Ag/2018 yang bersumber dari Putusan Nomor 179K/Pdt/2017 menegaskan bahwa kreditur memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan sebelum jatuh tempo apabila debitur terbukti melakukan wanprestasi. Putusan tersebut memperkuat yurisprudensi dan memberikan kepastian hukum bagi kreditur, sekaligus melindungi kepentingan debitur agar eksekusi tidak dilakukan secara sewenang-wenang.

Selain dalam sistem perbankan konvensional, permasalahan eksekusi hak tanggungan juga relevan dalam sistem perbankan syariah. Dalam akad pembiayaan syariah, seperti murabahah, diperbolehkan adanya jaminan (rahn tasjily) untuk menjamin kepatuhan debitur. Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily menegaskan bahwa jaminan dalam pembiayaan syariah dapat dieksekusi jika debitur wanprestasi, selaras dengan prinsip kepastian hukum dalam hukum positif. Bahkan Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 juga menyatakan bahwa hak tanggungan dapat tetap dieksekusi meskipun akad

pembiayaan syariah belum jatuh tempo, dengan syarat debitur terbukti lalai dalam kewajibannya.

Dengan demikian, persoalan mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebelum jatuh tempo menjadi isu penting dalam praktik hukum perjanjian, baik dalam konteks perbankan konvensional maupun syariah. Urgensi penelitian ini terletak pada kebutuhan untuk menegaskan kepastian hukum, melindungi hak-hak kreditur, dan pada saat yang sama memastikan perlindungan terhadap debitur agar tidak dirugikan secara sepihak. Kajian yang mendalam terhadap aspek yuridis, yurisprudensi, dan penerapan prinsip syariah diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan hukum jaminan di Indonesia, sekaligus memperkuat landasan teoritis dan praktis dalam pelaksanaan pembiayaan berbasis hak tanggungan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang bertumpu pada kajian kepustakaan (*library research*) dengan meneliti bahan hukum sekunder. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, dengan menganalisis ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, serta Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Sifat penelitian ini adalah deskriptif-analitis, yaitu memaparkan serta menganalisis fenomena hukum yang terkait dengan pelaksanaan perjanjian pembiayaan dengan jaminan hak tanggungan. Menurut Abdul Kadir Muhammad, penelitian deskriptif bertujuan memberikan gambaran menyeluruh mengenai keadaan hukum yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu. Data yang diperoleh dari studi kepustakaan dan dokumen dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif, yaitu menguraikan secara sistematis teori-teori dan ketentuan hukum yang relevan, kemudian menarik kesimpulan berdasarkan gejala hukum serta peristiwa yuridis yang diteliti.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Eksekusi Hak Tanggungan Syariah oleh Kreditur sebelum Jatuh Tempo

Eksekusi Hak Tanggungan merupakan Hak kebendaan yang diikat dengan hak tanggungan sebagai penjamin pelunasan utang bagi Pinjam-meminjam, jika debitur (peminjam uang) cidera janji (*wanprestasi*) maka debitur pemegang hak tanggungan dapat mengambil atau memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda tersebut melalui balai pelelangan umum (Marnita, 2016).

Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan Pinjam-meminjam selaku penerima hak tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan Pinjam-meminjam selaku penerima hak tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Dalam UUHT ada beberapa jenis eksekusi antara lain (Salim HS, 2004) :

Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT atau Parate eksekusi eks Pasal 6 UUHT. Mengenai Parate eksekusi eks Pasal 6 UUHT yang berbunyi selengkapnya sebagai berikut : Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri karena pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan masih memerlukan fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri karena menurut Pengadilan Negeri pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya Sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah- irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ harus dilakukan atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 dengan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang dicantumkan dalam sertifikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya Kekuatan Eksekutorial. Titel Eksekutorial berdasarkan keputusan Pengadilan yaitu putusan perkara Perdata yang sudah berkekuatan Hukum tetap seperti diuraikan diatas. Sedangkan sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata- kata “Demi Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

Eksekusi dibawah tangan, maksudnya adalah penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, dengan cara ini akan diperoleh harga tinggi. Eksekusi hak tanggungan pada praktik bank syariah adalah hak kebendaan yang dimiliki oleh nasabah kemudian diikat oleh hak pihak Pinjam-meminjam yang mana dijadikan jaminan agar suatu pembiayaan berjalan dengan baik. Namun jika debitur melakukan wanprestasi maka Pinjam-meminjam berhak melakukan eksekusi hak jaminan sebagai langkah terakhir penyelesaian sengketa.

Sebagaimana yang dimaksud dengan rahn tasjily yang berdasarkan fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang rahn tasjily adalah suatu jaminan dalam bentuk berupa

barang atas utang tetapi barang jaminan tersebut (marhun) tetap berada di dalam penguasaan (pemanfaatan) rahin dan bukti kepemilikannya diserahkan kepada pihak murtahin (Pinjam-meminjam) (Adrian, 2011).

Rahn Tasjily adalah jaminan yang diberikan oleh nasabah sebagai syarat dari pemanfaatan dana yang diberikan oleh bank sebagai pembiayaan yang mana jaminan tersebut dapat digunakan bila nasabah melakukan wanprestasi. Jaminan tersebut berupa benda berbentuk sertifikat tanah atau kendaraan yang nilainya tidak melebihi besar pembiayaan yang diajukan (Mardani, 2017). Ada beberapa hadits mengenai Rahn yaitu: (Mardani, 2017)

“Aisyah r.a berkata bahwa Rasulullah membeli makanan dari seorang Yahudi dan menjaminkan kepadanya baju besi.” (HR. Bukhari no. 1926, Kitab al-Buyu, dan Muslim).

Anas r.a berkata, “Rasulullah menggadaikan baju besinya kepada seorang Yahudi di Madinah dan mengambil darinya gandum untuk keluarga beliau”. (HR. Bukhari no. 1927 Kitab al-Buyu, Ahmad, Nasa’i dan Ibnu Majah).

Rahn Tasjily adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima jaminan (murtahin) hanya bukti sah kepemilikannya, sedangkan fisik barang jaminan tersebut (marhun) tetap berada dalam penguasaan dan pemanfaatan pemberi jaminan (rahin). Hal ini diperbolehkan karena terdapat pada Fatwa DSN MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily. Pada fatwa ini pun memuat ketentuan-ketentuan yang dalam penerapan dan penyelesaian bila terjadi pesengketaan (Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily)

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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Pinjam-meminjaman tertentu terhadap Pinjam-meminjaman lain (Pasal 1 angka 1 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah).

Eksekusi hak tanggungan pada praktik bank syariah adalah hak kebendaan yang dimiliki oleh nasabah kemudian diikat oleh hak pihak Pinjam-meminjaman yang mana dijadikan jaminan agar pembiayaan berjalan dengan baik. Namun jika debitur melakukan wanprestasi maka Pinjam-meminjam berhak melakukan eksekusi hak jaminan sebagai langkah terakhir penyelesaian sengketa.

Hal ini sesuai dengan Penetapan Fatwa No.47/DSN-MUI/II/2005 oleh Dewan Syariah Nasional ditujukan sebagai pedoman terkait dengan penyelesaian piutang dalam pembiayaan murabahah apabila nasabah sudah tidak mampu membayar dan menyelesaikan kewajibannya kepada lembaga keuangan (Fatwa Dewan Syariah Nasioanl Majelsi Ulama Indoensia Nomor 47/DSN-MUI/II/2005). Adapun isi fatwa dsn tersebut Lembaga keuangan Syariah (LKS) diperbolehkan menyelesaikan pembiayaan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau membayar pembiayaannya sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditetapkan dan disepakati, dengan ketentuan sebagai berikut (Fatwa Dewan Syariah Nasioanl Majelsi Ulama Indoensia Nomor 47/DSN-MUI/II/2005). Objek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar yang disepakati.

Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utangnya maka Lembaga Keuangan Syariah mengembalikan sisanya kepada nasabah. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utangnya maka, sisa utang tetap menjadi utang nasabah.

Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Lembaga Keuangan Syariah dapat membebaskannya

Hal yang menarik untuk diperbincangkan, baik dalam tataran teori maupun praktisnya, yaitu problematika aspek jaminan dan lembaga jaminan dalam praktek perbankan syari'ah di Indonesia yang konon tidak atau belum berlandaskan pada prinsip-prinsip syari'ah itu sendiri. Penggunaan lembaga jaminan konvensional seperti hak tanggungan masih menjadi pilihan bagi bank-bank syari'ah. Syarat adanya jaminan (collateral) dalam pembiayaan syari'ah yang di-cover dengan menggunakan lembaga jaminan konvensional, kiranya patut dicermati bahkan dikritisi keberadaannya (Noor Hafidah, 2017).

ANALISIS PUTUSAN HAKIM DALAM PUTUSAN YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3/YUR/AG/2018

Duduk Perkara Putusan Yurisprudensi Nomor 3/Yur/AG/2018

Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3/Yur/AG/2018, merupakan putusan yang yurisprudensi terhadap pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan. Sebagaimana telah dijelaskan di atas putusan yurisprudensi ini bersumber dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 179K/Pdt/2017 Duduk perkara dalam putusan yang diteliti dan di analisis adalah Putusan yang berasal dari Pengadilan Agama Makasar, yang menjadi sumber dalam putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3/Yur/AG/2018. Pada putusan Kasasi ini akan menjadikan dasar bahwa debitur (Nasabah) yang tidak menjalankan prestasinya dalam akan (Perjanjian) Murabahah dengan Jaminan Hak Tanggungan dapat dilakukan Eksekusi oleh kreditur sebelum jatuh tempo.

Perkara ini bermula dari akad pembiayaan murabahah antara Penggugat, Hajjah Andi Syamsiar (Debitur) dengan Tergugat I, PT. Bank BNI Syariah pada tanggal 27 November 2013, di hadapan Notaris Hj. Andi Mindaryana Yunus, SH. Dalam akad tersebut, Penggugat menerima pembiayaan sebesar Rp200.000.000 dengan kewajiban pengembalian (bi tsaman ajil) sebesar Rp344.000.000 dalam jangka waktu 60 bulan (27 November 2013 – 26 November 2018). Sebagai jaminan, Penggugat menyerahkan sebidang tanah dengan Sertipikat HGB No. 23251/Sudiang Raya seluas 217 m².

Pembayaran angsuran berjalan lancar hingga Juli 2014, namun sejak Agustus 2014 usaha Penggugat menurun akibat berlakunya program BPJS, sehingga terjadi tunggakan. Bank kemudian mengeluarkan somasi (9 Januari 2015) dan beberapa surat peringatan (Juni 2015), dengan total kewajiban yang harus dilunasi mencapai Rp192.336.525.

Karena kewajiban tidak dipenuhi, Bank melalui KPKNL (Tergugat II) menjadwalkan lelang eksekusi tanah jaminan pada 23 Desember 2015 dengan limit lelang Rp312.600.000. Hal ini mendorong Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Makassar (Perkara No. 2279/Pdt.G/PA.Mks).

Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung melalui Putusan No. 179 K/Pdt/2017 menegaskan bahwa kreditur berhak mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan meskipun akad murabahah belum jatuh tempo, apabila debitur wanprestasi. Putusan ini kemudian menjadi dasar terbentuknya Yurisprudensi MA No. 3/Yur/AG/2018 mengenai eksekusi objek hak tanggungan.

Berdasarkan penjelasan duduk perkara sebagaimana perkara Nomor 2779/Pdt.G/Pa.Mks tersebut telah dijelaskan di atas, menjadi dasar bagi hakim dalam melakukan pertimbangan-pertimbangan terhadap duduknya perkara, adapun yang menjadi dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Agama antara lain: (Putusan Pengadilan Agama Makasar Nomor 2779/Pdt.G/PA.Mks) :

- a. Bahwa Tergugat merupakan Bank Umum Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/ investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan Akad Murabahah, Musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan prinsip Syariah.
- b. Bahwa dalil Gugatan Penggugat dalam posita angka 1 s/d 5 yang pada intinya telah mengakui telah menerima Fasilitas Pembiayaan Murabahah untuk renovasi tempat usaha dan pembelian peralatan dari Tergugat berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No. 103 yang dibuat dihadapan Notaris Hajjah Andi Mindaryana Yunus, SH tanggal 27 November 2013.
- c. Bahwa pada dasarnya Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) 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 (pasal 1 angka 1 UUHT).
- d. Bahwa di dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) telah tegas menyatakan bahwa 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 apabila debitur cidera janji.
- e. Bahwa tentang petitum gugatan untuk membatalkan akad, karena tidak memiliki prinsip syariah (mengandung unsur riba dan gharar), Penggugat mendalilkan praktik perbankan syariah dapat dinyatakan tidak memiliki prinsip syariah yang syirkah, mudharabah wa musyarakah, tidak jelas/samar-samar (gharar).
- f. Bahwa tentang petitum untuk membatalkan Akad Pembiayaan Murabahah, bahwa akad pembiayaan murabahah yang dibuat oleh dan atau di hadapan Notaris Hj. Andi Mindaryana Yunus, S.H. No. 130 tanggal 27 November 2013 sebagaimana tersebut adalah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (*gezag van gewijsde*), karena:

1. Dilindungi oleh Undang-Undang perbankan syariah, sehingga akad tersebut merupakan perjanjian yang kekuatannya sama dengan Undang-Undang bagi para pihak.
2. Akta Pembiayaan Murabahah tersebut dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang sehingga kedudukannya menjadi akta otentik.
3. Hal-hal yang diperjanjikan di dalam Akta Pembiayaan Murabahah tidak melanggar hukum.
4. Ditandatangani oleh kedua belah pihak yang berkepentingan bersama Notaris dan saksi-saksi.

maka atas dasar pertimbangan tersebut, maka pengadilan tidak dapat membatalkan akta dimaksud.

- g. Bahwa tentang petitum gugatan untuk dibebaskan dari seluruh kewajiban karena terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*), bahwa "*Force majeure* merupakan kondisi objektif yang harus dapat dibuktikan dengan fakta hukum. Sehingga seseorang menurut hukum, tidak dibenarkan menyatakan diri berada dalam kondisi *force majeure* tanpa fakta hukum tersebut.
- h. bahwa surat-surat bukti Penggugat tentang terjadinya kondisi *force majeure* hanyalah sebatas alasan, bukan keadaan memaksa yang sesungguhnya, sehingga dengan demikian menurut hukum objek hak tanggungan sebagaimana tersebut dalam Akta Pembiayaan Murabahah, dapat dijual lelang oleh Tergugat untuk menutupi kelalaian Penggugat menjalankan kewajibannya.
- i. Bahwa tergugat yang menyatakan Penggugat telah melakukan wanprestasi, adalah terbukti, karena Penggugat menunggak pembayaran kewajibannya terhadap Tergugat terhitung sejak bulan September 2015.

Putusan Pengadilan Agama Makasar Nomor 2779/Pdt.G/PA.Mks Dasar-dasar pertimbangan yang sebagaimana di maksud di atas menjadi dasar hakim pada pengadilan Agama untuk melakukan putusan, dalam putusan tersebut antara lain:

a. DALAM EKSEPSI

- 1) Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat.

b. DALAM POKOK PERKARA

- 1) Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
- 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 881.000 (delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah).

Berdasarkan terhadap putusan Pengadilan Agama Makassar sebagaimana telah menolak gugatan Penggugat (Hj. Andi Syamsiar). terhadap putusan tersebut, Penggugat/Pembanding mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Agama Makassar melalui Kepaniteraan Pengadilan Agama Makassar dengan Akta Permohonan Banding Nomor 2279/Pdt.G/2015/PA Mks, tanggal 12 Mei 2016, dan permohonan banding tersebut telah disampaikan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 25 Mei 2016, dan kepada Turut Tergugat/Turut Terbandoing pada tanggal 30 Mei 2016.

Adapun dasar Penggugat (selanjutnya disebut pembanding), pada pengajuan Banding dalam hal ini berkaitan dengan ditolaknya keseluruhan gugatan Penggugat pada tingkat pertama baik pada keseluruhan posita/alasan-alasan dalam pengajuan dan atau fakta-fakta nya dan hal-hal yang diinginkan dan atau permintaan Penggugat (Petitum) terhadap Tergugat dan turut Tergugat. Akan tetapi memori banding sebagaimana dimaksud tidak diajukan oleh Pembanding berdasarkan Surat Keterangan Nomor 2279/Pdt.G/2015/PA Mks, tanggal 8 Juni 2016 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Agama Makassar.

Oleh karena tidak diajukannya memori banding oleh Pembanding, maka Pengadilan Tinggi Agama melakukan untuk membaca dan memeriksa berkas (Inzage) sesuai surat pemberitahuan tanggal 27 Mei 2016 dan kepada Tergugat/Terbandoing pada tanggal 25 Mei 2016, serta kepada Turut Tergugat// Turut Terbandoing pada tanggal 30 Mei 2016 namun para pihak tidak datang memeriksa dan membaca berkas perkara (Inzage) tersebut, baik Penggugat/ Pembanding sesuai Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Makassar, Nomor 2279/ Pdt.G/2015/PA Mks, tanggal 6 Juni 2016, maupun Tergugat/ Terbandoing dan Turut Tergugat/Turut Terbandoing, tidak ada yang datang memeriksa dan membaca berkas perkara (Inzage) tersebut Keterangan Panitera Pengadilan Agama Makassar, masing-masing Nomor 2279/Pdt.G/2015/PA Mks, tanggal 9 Juni 2016 (Tergugat/Terbandoing) dan Surat Keterangan Nomor 2279/Pdt.G/ 2015/PA Mks, tanggal 14 Juni 2016 (Turut Tergugat/Turut Terbandoing). Oleh karena itu mengenai hal-hal dalam pokok perkara pada tingkat banding hal ini Pengadilan Tinggi Agama Makassar, hanya memberikan pertimbangan Sebagai berikut:

- a. Bahwa oleh karena permohonan banding Penggugat/ Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara sebagaimana ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan, maka permohonan banding tersebut harus dinyatakan dapat diterima untuk diperiksa dan diadili dalam Tingkat Banding.
- b. bahwa setelah memperhatikan dengan seksama surat gugatan Penggugat/Pembanding, tertanggal 18 Desember 2015, yang mendalilkan bahwa Penggugat/Pembanding telah mengadakan perikatan dengan akad Pembiayaan Murabahah pada PT.Bank BNI

Syari'ah, di hadapan Notaris Hj. Andi Mindaryana Yunus, S.H, berkedudukan di Makassar, sebesar Rp 200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah), dengan total pengembalian angsuran kepada Tergugat/Terbanding selama 60 bulan, terhitung dari tanggal 27 Nopember 2013 sampai dengan 26 Nopember 2018, sebesar Rp 344.000.000,00 (Tiga ratus empat puluh empat juta rupiah) dengan agunan sebidang tanah, Serifikat Hak Guna Bangunan Nomor 23251/Sudiang Raya, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan kota Makassar, tertanggal 24 Juli 2007, atas nama Penggugat/Pembanding.

- c. bahwa ternyata Penggugat/Pembanding tidak mampu membayar/melunasi hutangnya dengan kewajiban angsuran, terakhir membayar pada tanggal 31 Juli 2015 sebesar Rp 100.000,00 (Seratus ribu rupiah), sehingga pada tanggal 24 Nopember 2015 pihak Tergugat/ Pembanding (PT. BANK BNI SYARI'AH Kantor Cabang Pembantu Tamalanrea Makassar) menyampaikan Surat Pemberitahuan Lelang, dengan limit lelang sebesar Rp 312.000.000,00 (Tiga ratus dua belas juta rupiah) yang akan dilaksanakan pada tanggal 23 Desember 2015 dari Turut Tergugat.
- d. bahwa atas gugatan Penggugat/Pembanding yang ditujukan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding, tidak dapat diperkarakan karena lelang atas obyek perkara *a quo* telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang, Surat Pernyataan Pembatalan lelang Nomor SPL-164/WKN.15/KNL.0205/2015 pada tanggal 23 Desember 2015, oleh karena itu tuntutan Penggugat/ Pembanding tersebut tidak berdasar hukum dan *premature*, sehingga gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat di terima.
- e. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dalil gugatan Penggugat/Pembanding tidak berlandaskan hukum dan dinilai cacat dan kabur (Obscuur Libel) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard), dengan demikian Putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor 2279/Pdt.G/2015/PA Mks, tanggal 12 Mei 2016 Masehi, bertepatan dengan tanggal 5 Sya'ban 1437 Hijriyah, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri, sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana di atas, pada tingkat Banding Hakim pada Pengadilan Tinggi Agama Makassar, memberikan putusan dengan amar putusan sebagaimana berikut (Putusan Pengadilan Tinggi Agama Nomor 101/Pdt.G/PTA.Mks) :

a. Mengadili

- 1) Menyatakan, bahwa permohonan banding Penggugat/Pembanding dapat diterima.
- 2) Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor 2279/Pdt.G/ 2015/PA Mks, tanggal 12 Mei 2016 Masehi, bertepatan dengan tanggal 5 Syakban 1437 Hijriyah, yang dimohonkan banding.

b. Dan pada amar putusan ini juga memberikan amar putusan dengan Mengadili Sendiri antara lain:

1) Dalam Eksepsi

Mengabulkan eksepsi Tergugat/Terbanding dan eksepsi Turut Tergugat/ Turut Terbanding.

2) Dalam Pokok Perkara

- a) Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).
- b) Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada Tingkat Pertama sejumlah Rp 881.000,00 (Delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah).
- c) Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada Tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah).
- d) Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Makassar pada hari Kamis, tanggal 25 Agustus 2016.

Pada amar putusan Pengadilan Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Agama, walaupun menerima permohonan banding dari pembanding akan tetapi Pengadilan Tinggi Agama Makassar membuat amar putusan mengadili sendiri yang dalam hal ini Pengadilan Tinggi Agama telah memeriksa dan membaca dan hingga menolak putusan Pengadilan Agama dengan tidak mengembalikan kembali kepada Pengadilan Agama Makassar.

Oleh karena Pengadilan Tingkat Agama telah mengadili sendiri sebagaimana pada amar putusannya tersebut. Penggugat yang pada saat tingkat banding sebagai Pembanding mengajukan Upaya Hukum Kasasi pada Mahkamah Agung sebagaimana permohonan kasasi pada tanggal 17 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 2279/Pdt.G/2015/PA.Mks. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Makassar, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Makassar tersebut pada tanggal 25 Oktober 2016. Dan ori

kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima oleh Panitera Pengadilan Agama Makassar tanggal 3 November 2016.

Adapun alasan-alasan Pemohon kasasi dalam mengajukan upaya hukum terhadap Putusan tingkat pertama dan putusan banding sebagaimana terdapat pada memori kasasi Pemohon antara lain (Putusan Mahkamah Agung Nomor 179K/Pdt/2017):

- a. Mengenai keberatan pertama, Putusan Hakim Pertama pada bagian mengadili menyatakan: Demikian Putusan ini dijatuhkan pada Hari Kamis tanggal 12 Mei 2016 M bertepatan dengan tanggal 5 Sya'ban 1437 Hijriah oleh kami Drs.Muh. Arief Musi, SH. Sebagai Ketua Majelis, Dra. Hj. Mardianah R.SH dan Drs. H. Muh. Anwar Saleh, SH. MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh Haryati, SH sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri Penggugat bersama kuasanya dan Tergugat bersama kuasanya tanpa hadirnya kuasa Turut Tergugat; Kalimat Putusan tersebut di atas adalah keliru oleh karena tidak ada katakata pada hari itu juga sehingga Putusan tersebut telah memenuhi syarat sebagai alasan kasasi pada poin c yang menyatakan: "Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangundangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.
- b. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan atau dalil-dalil eksepsi Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding tersebut di atas pada pokoknya beralasan hukum dan benar sehingga eksepsi-eksepsi aquo harus dikabulkan (Vide Putusan Halaman 6); Pertimbangan Hakim Banding tersebut di atas yang hanya menyetujui eksepsi-eksepsi dari Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding tanpa ada pertimbangan sedikitpun dari Hakim Banding adalah keliru/tidak benar sama sekali sehingga hal tersebut telah memenuhi syarat sebagai alasan kasasi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas UndangUndang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yaitu pada poin b dan c yang menyatakan:
 - a) pada poin b, tentang Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku
 - b) pada poin c, tentang Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

Adapun alasan-alasan pertimbangan yang diajukan oleh Pembanding dalam upaya hukum pada tingkat Kasasi, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut dan setelah membaca putusan *Judex Facti*, maka Mahkamah Agung (Putusan Mahkamah Agung Nomor 179K/Pdt/2017) mempertimbangkan sebagai berikut: antara lain:

- a. Bahwa dalil-dalil Termohon Kasasi/Tergugat dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat a quo dinilai tidak terbukti karena gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat telah menjelaskan fakta peristiwa dan fakta hukum yang saling berkaitan serta mendukung petitum, sedangkan pencantuman pasal-pasal peraturan perundang-undangan bukan merupakan syarat sebuah gugatan. Demikian pula dalil eksepsi yang menyatakan bahwa dalil-dalil gugatan tentang force majeure adalah kabur atau tidak jelas tidak dapat dibenarkan karena dalil force majeure yang dimaksud Termohon Kasasi/Tergugat bukan yang termaktub dalam posita angka 14 huruf b, melainkan posita angka 14 huruf a yang berkaitan dengan dalil angka 6, yaitu terbitnya kebijakan BPJS yang menyebabkan usaha Pemohon Kasasi/Penggugat menurun. Oleh sebab itu, dalil-dalil eksepsi Termohon Kasasi/Tergugat dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat a quo harus ditolak seluruhnya;
- b. bahwa oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Agama Makassar harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan. pertimbangan *judex facti*/Pengadilan Agama Makassar yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang Termohon Kasasi/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan dalil-dalil Pemohon Kasasi/Penggugat dalam kondisi force majeure telah tepat dan benar sehingga diambil alih menjadi pertimbangan Mahkamah Agung dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut:
 - 1) Bahwa akad dalam perkara a quo adalah pembiayaan murabahah yang telah disetujui oleh para pihak dan terbukti tidak bertentangan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan Nomor 17/DSNMUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda Pembayaran, oleh sebab itu tuntutan Pemohon Kasasi/Penggugat tentang pembatalan akad harus ditolak;
 - 2) Bahwa dalil gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat agar dibebaskan dari kewajiban pembayaran utang karena terjadi force majeure dimana usaha Pemohon Kasasi mengalami penurunan disebabkan adanya kebijakan tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) yang mengakibatkan pelanggan Pemohon Kasasi/Penggugat beralih menggunakan BPJS, sehingga usaha Pemohon Kasasi/Penggugat mengalami

penurunan, tidak dapat dibenarkan karena kebijakan pemerintah tersebut tidak secara langsung menyebabkan terjadinya penurunan terhadap usaha Pemohon Kasasi/Penggugat, lagi pula Pemohon Kasasi/Penggugat tidak membuktikan bahwa kebijakan pemerintah tentang BPJS tersebut telah secara langsung menyebabkan bankrutnya usaha Pemohon Kasasi/Penggugat, oleh karena itu dalil-dalil gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat tentang force majeure harus ditolak.

- 3) Bahwa sebaliknya Termohon Kasasi/Tergugat telah berhasil membuktikan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat telah wanprestasi atas akad murabahah yang telah disetujuinya (Pasal 14 akad Murabahan nomor 103 tanggal 27 November 2013), dimana sejak bulan Agustus 2014 Pemohon Kasasi/Penggugat tidak melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan akad, bahkan telah mengabaikan tiga kali peringatan yang diberikan oleh Termohon Kasasi/Tergugat, sehingga tindakan Termohon Kasasi/Tergugat yang melelang obyek agunan utang dalam akad tersebut tidak termasuk unsur melawan hukum. Oleh karena itu dalil-dalil gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat tentang Termohon Kasasi/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum harus ditolak;

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi HAJJAH ANDI SYAMSIAR, S.K.M., M.Kes. binti A. ILYAS dan membatalkan Pengadilan Tinggi Agama Makassar Nomor 101/Pdt.G/2016/PTA.Mks. tanggal 25 Agustus 2016 Masehi bertepatan dengan tanggal 22 Zulkaidah 1437 Hijriah yang membatalkan Putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor 2279/Pdt.G/ 2015/PA.Mks. tanggal 12 Mei 2016 Masehi bertepatan dengan tanggal 5 Syakban 1437 Hijriah serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini:

- a. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi HAJJAH ANDI SYAMSIAR, S.K.M., M.Kes. binti A. ILYAS tersebut;
- b. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Agama Makassar Nomor 101/Pdt.G/2016/PTA.Mks tanggal 25 Agustus 2016 Masehi bertepatan dengan tanggal 22 Zulkaidah 1437 Hijriah yang membatalkan Putusan Pengadilan Agama Makassar Nomor 2279/Pdt.G/2015/PA.Mks. tanggal 12 Mei 2016 Masehi bertepatan dengan tanggal 5 Syakban 1437 Hijriah, dengan mengadili sendiri.

Pertimbangan Hakim Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3/Yur/AG/2018

Pertimbangan Hakim dalam Eksepsi Para Pihak

Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menunjukkan pendekatan yang komprehensif dalam menilai eksepsi yang diajukan oleh tergugat dan turut tergugat. Pengadilan Tinggi Agama Makassar sebelumnya telah mengabulkan eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan penggugat kabur (*obscure libel*) dan tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan. Namun, Mahkamah Agung memberikan koreksi fundamental terhadap penilaian tersebut.

Pertimbangan Mahkamah Agung menunjukkan bahwa "dalil-dalil Termohon Kasasi/Tergugat dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat a quo dinilai tidak terbukti karena gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat telah menjelaskan fakta peristiwa dan fakta hukum yang saling berkaitan serta mendukung petitum". Hal ini mengindikasikan bahwa Mahkamah Agung menerapkan prinsip *substance over form*, di mana substansi gugatan yang memuat fakta peristiwa dan fakta hukum yang koheren lebih diutamakan daripada formalitas teknis semata. Lebih lanjut, Mahkamah Agung menegaskan bahwa "pencantuman pasal-pasal peraturan perundang-undangan bukan merupakan syarat sebuah gugatan". Pertimbangan ini menunjukkan pemahaman yang progresif dari Mahkamah Agung bahwa akses keadilan tidak boleh terhambat oleh formalitas teknis yang berlebihan, selama substansi gugatan telah memuat unsur-unsur yang diperlukan untuk pemeriksaan perkara.

Klarifikasi Terhadap Dalil Force Majeure

Salah satu aspek penting dalam pertimbangan Mahkamah Agung adalah klarifikasi mengenai dalil *force majeure* yang dikemukakan oleh penggugat. Pengadilan Tinggi sebelumnya menilai bahwa dalil *force majeure* dalam gugatan bersifat kabur atau tidak jelas. Namun, Mahkamah Agung memberikan koreksi dengan menyatakan bahwa "dalil *force majeure* yang dimaksud Termohon Kasasi/Tergugat bukan yang termaktub dalam posita angka 14 huruf b, melainkan posita angka 14 huruf a yang berkaitan dengan dalil angka 6, yaitu terbitnya kebijakan BPJS yang menyebabkan usaha Pemohon Kasasi/Penggugat menurun".

Pertimbangan ini menunjukkan kehati-hatian Mahkamah Agung dalam menganalisis substansi gugatan secara menyeluruh dan tidak terpaku pada interpretasi parsial yang dapat menyesatkan. Mahkamah Agung melakukan pembacaan sistematis terhadap keseluruhan gugatan untuk memahami maksud sebenarnya dari dalil yang dikemukakan oleh penggugat.

Pertimbangan Substantif Terhadap Pokok Perkara

Dalam menilai pokok perkara, Mahkamah Agung memberikan pertimbangan yang mendalam mengenai validitas akad *murabahah* yang menjadi objek sengketa. Mahkamah Agung menyatakan bahwa "akad dalam perkara a quo adalah pembiayaan *murabahah* yang

telah disetujui oleh para pihak dan terbukti tidak bertentangan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda Pembayaran".Pertimbangan ini menunjukkan pendekatan yang komprehensif dari Mahkamah Agung dalam menilai kesesuaian akad dengan prinsip syariah. Mahkamah Agung tidak hanya menilai aspek formil akad, tetapi juga menguji substansi akad dengan standar yang ditetapkan oleh otoritas syariah yang kompeten, yaitu Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).Penggunaan fatwa DSN-MUI sebagai parameter validitas akad menunjukkan pengakuan Mahkamah Agung terhadap otoritas keagamaan dalam menentukan kesesuaian praktik perbankan dengan prinsip syariah. Hal ini mencerminkan implementasi dari ketentuan Pasal 55 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan sesuai dengan isi akad dan prinsip syariah.

Pertimbangan Mahkamah Agung terhadap klaim *force majeure* menunjukkan analisis yang mendalam dan berdasarkan pada prinsip-prinsip hukum yang established. Mahkamah Agung menyatakan bahwa "dalil gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat agar dibebaskan dari kewajiban pembayaran utang karena terjadi *force majeure* dimana usaha Pemohon Kasasi mengalami penurunan disebabkan adanya kebijakan tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) yang mengakibatkan pelanggan Pemohon Kasasi/Penggugat beralih menggunakan BPJS, sehingga usaha Pemohon Kasasi/Penggugat mengalami penurunan, tidak dapat dibenarkan".dari penolakan klaim *force majeure* ini didasarkan pada beberapa pertimbangan fundamental yaitu, Mahkamah Agung menilai bahwa "kebijakan pemerintah tersebut tidak secara langsung menyebabkan terjadinya penurunan terhadap usaha Pemohon Kasasi/Penggugat". Pertimbangan ini menunjukkan penerapan prinsip kausalitas langsung (*direct causation*) sebagai syarat esensial dalam menentukan *force majeure*. Mahkamah Agung mensyaratkan adanya hubungan kausal yang langsung dan tidak terputus antara peristiwa yang diklaim sebagai *force majeure* dengan kerugian yang dialami, dan yang kedua Mahkamah Agung menekankan aspek pembuktian dengan menyatakan bahwa "Pemohon Kasasi/Penggugat tidak membuktikan bahwa kebijakan pemerintah tentang BPJS tersebut telah secara langsung menyebabkan bankrutnya usaha Pemohon Kasasi/Penggugat". Hal ini menunjukkan penerapan prinsip beban pembuktian (*onus probandi*) yang ketat dalam klaim *force majeure*, di mana pihak yang mengklaim harus dapat membuktikan secara meyakinkan bahwa peristiwa tersebut benar-benar merupakan penyebab langsung dari ketidakmampuan memenuhi kewajiban kontraktual.

Penilaian dalam terjadinya wanprestasi

Mahkamah Agung dalam pertimbangannya juga melakukan evaluasi menyeluruh terhadap aspek wanprestasi dalam akad murabahah. Pertimbangan yang diberikan menunjukkan bahwa "Termohon Kasasi/Tergugat telah berhasil membuktikan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat telah wanprestasi atas akad murabahah yang telah disetujuinya (Pasal 14 akad Murabahan nomor 103 tanggal 27 November 2013), dimana sejak bulan Agustus 2014 Pemohon Kasasi/Penggugat tidak melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan akad, bahkan telah mengabaikan tiga kali peringatan yang diberikan oleh Termohon Kasasi/Tergugat". Pertimbangan ini menunjukkan penerapan prinsip *pacta sunt servanda* dalam konteks akad syariah, di mana kesepakatan yang telah dibuat harus dipenuhi oleh para pihak. Mahkamah Agung juga mempertimbangkan prosedur yang telah dilakukan oleh bank syariah sebelum melakukan eksekusi, yaitu pemberian peringatan sebanyak tiga kali, yang menunjukkan bahwa bank telah mengikuti prosedur yang seharusnya sebelum melakukan tindakan eksekusi. Lebih lanjut, Mahkamah Agung menyatakan bahwa "tindakan Termohon Kasasi/Tergugat yang melelang obyek agunan utang dalam akad tersebut tidak termasuk unsur melawan hukum". Pertimbangan ini menunjukkan bahwa eksekusi agunan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan akad dan peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan tindakan yang sah dan tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Putusan ini juga menetapkan standar pembuktian yang ketat untuk klaim *force majeure* dalam transaksi syariah. Mahkamah Agung mensyaratkan adanya hubungan kausal langsung antara peristiwa yang diklaim sebagai *force majeure* dengan ketidakmampuan memenuhi kewajiban kontraktual. Standard ini sejalan dengan prinsip *dharar* (kerugian) dalam fiqh yang mensyaratkan bahwa kerugian yang diklaim harus nyata dan dapat dibuktikan secara objektif.

Pertimbangan Mahkamah Agung yang menggunakan fatwa DSN-MUI sebagai parameter validitas akad syariah memberikan legitimasi hukum terhadap otoritas DSN-MUI dalam menentukan kesesuaian praktik perbankan dengan prinsip syariah. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi pelaku industri keuangan syariah dalam mengembangkan produk dan layanan yang sesuai dengan prinsip syariah.

Putusan Mahkamah Agung menunjukkan pendekatan yang komprehensif dan berimbang dalam menyelesaikan sengketa akad murabahah. Pertimbangan hakim menunjukkan pemahaman yang mendalam terhadap prinsip-prinsip syariah sekaligus penerapan prinsip-prinsip hukum yang established dalam sistem hukum Indonesia. Melalui pertimbangannya, Mahkamah Agung berhasil memberikan kejelasan mengenai standar validitas akad syariah, kriteria *force majeure* dalam transaksi syariah, dan prosedur eksekusi yang sah dalam

perbankan syariah. Putusan ini memberikan kontribusi signifikan dalam pengembangan hukum ekonomi syariah di Indonesia dan dapat menjadi rujukan bagi penyelesaian sengketa serupa di masa mendatang. Pertimbangan hakim dalam putusan ini mencerminkan keseimbangan antara perlindungan kepentingan nasabah dan menjaga stabilitas sistem perbankan syariah, yang pada akhirnya berkontribusi terhadap pengembangan ekonomi syariah yang sehat dan berkelanjutan di Indonesia.

Studi Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3/Yur/AG/2018

Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3/Yur/AG/2018, merupakan putusan yang yurisprudensi terhadap pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan. Sebagaimana telah dijelaskan di atas putusan yurisprudensi ini bersumber dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 179K/Pdt/2017 yang dalam amar putusannya membenarkan alasan-alasan wanprestasi yang didasarkan *force majeure* yang didalilkan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi.

Problematisasi dan atau Sengketa kredit macet di bank jika terus dibiarkan, dapat menimbulkan masalah apabila tidak segera diselesaikan, permasalahan ini juga akan berdampak sangat luas. Salah satu risiko dalam perjanjian kredit bank ialah saat debitur tidak melunasi pinjamannya ketika tiba saat pelunasan, yang dapat berpengaruh pada likuiditas bank, kemudian berdampak pada pengembalian dana nasabah, mengingat sumber dana bank juga dari himpunan dana (nasabah).

Pada duduk Perkara yang telah dijelaskan di atas, pokok perkara yang didasarkan kepada akad pembiayaan murabahah yang menggunakan jaminan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB). Yang menjadi objek dalam jaminan hak tanggungan merupakan hak-hak atas sebagaimana pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, artinya akad pembiayaan murabahah walaupun akad yang sering digunakan dalam jual beli juga dapat dilakukan pembiayaan pinjama dan atau hutang piutang dengan memberikan jaminan sebagai bentuk itikad baik dan kepercayaan kepada pihak Kreditur.

Karakteristik utama dari jaminan syariah adalah bahwa dalam konsep jaminan syariah tidak dikenal adanya bunga jaminan yang merupakan biaya tambahan yang harus dibayar oleh pihak pemberi jaminan kepada pihak penerima jaminan. Dalam hukum Islam terkait jaminan kebendaan, dikenal istilah *Ar-Rahn* atau yang lebih sering disebut *Rahn*. Secara etimologi, kata *Rahn* berarti tetap, kekal dan jaminan. Menurut *syara'*, *rahn* berarti menahan sesuatu dengan cara yang dibenarkan, yang memungkinkan untuk ditarik kembali (Muhammad dan Solikhun Hadim, 2003).

Secara Muamalah, *rahn* berarti menjadikan suatu benda bernilai menurut pandangan *syara'* sebagai tanggungan utang, dengan adanya benda yang menjadi tanggungan itu untuk seluruh

atau sebagian utang yang diterima. Berbeda dengan hak tanggungan yang merupakan jaminan kebendaan yang objeknya khusus untuk benda tidak bergerak, *rahn* merupakan jaminan kebendaan yang berlaku pada seluruh harta, baik harta yang berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak ((Muhammad dan solikhun hadim, 2003).

Penjelasan *Rahn* sebagaimana di atas sejalan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Bahwa objek jaminan pada hak tanggungan adalah benda yang tidak bergerak yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah, baik Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lainnya.

Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Duduk Perkara pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 179K/Pdt/2017, merupakan akad pembiayaan murabahah antara Hj. Andi Syamsiar selaku debitur dengan PT.Bank BNI Syariah selaku Kreditur dalam pembiayaan dengan objek jaminan adalah Hak Guna Bangunan (HGB), sebagaimana pada Putusan tingkat Pertama di Pengadilan Agama Nomor 2779/Pdt.G/2015/PA.Mks.Akad pembiayaan murabahah tersebut tertuang dalam akta, yang pada hari Jumat tanggal 27-11-2013 Penggugat telah mengadakan perikatan (akad pembiayaan murabahah) dengan Perseroan Terbatas PT. Bank BNI Syariah, di hadapan Notaris Hajjah Andi Mindaryana Yunus, Sarjana Hukum, berkedudukan di Kota Makassar. Artinya akte pada perikatan tersebut tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tentunya juga mengakibatkan adanya sanksi apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Demikian juga dengan kewajiban PPAT yang berhubungan terkait dengan praktek pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan, juga terdapat sanksi tertentu apabila tidak dilaksanakan sesuai Peraturan Perundang Undangan yang berlaku (Arif Indiarto, 2022).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan kewenangannya berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan PPAT pada Pasal 2 sampai dengan Pasal 4, dimana salah satu kewenangan PPAT adalah membuat akta pemberian hak tanggungan (APHT).

Dalam pelaksanaan pembuatan akta APHT itu sendiri menurut Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan dibagi menjadi 2 (dua) tahap yaitu (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016) :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin atau didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan.
- b. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Ketentuan hukum memberikan kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya dalam pembuatan akta jual beli tanah, tetapi juga akta pembiayaan dengan jaminan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UU Hak Tanggungan. Dalam perkara ini, Penggugat menjaminkan sebidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan kepada Tergugat melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Proses pembebanan hak tanggungan meliputi perjanjian utang-piutang, pembuatan APHT, serta pendaftaran sertifikat hak tanggungan.

APHT memberikan kepastian hukum bagi kreditur, dalam hal ini PT. BNI Syariah, jika debitur wanprestasi. Kedudukan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan bersifat istimewa karena berhak menjual objek jaminan untuk pelunasan utang, meski tanpa menguasai fisiknya. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan melalui parate eksekusi atau fiat eksekusi sesuai Pasal 200 HIR dan Pasal 20 UUHT, dengan kekuatan yang setara dengan putusan pengadilan berkekuatan tetap.

Dalam perkara yang diteliti, Tergugat telah melakukan lelang objek jaminan setelah memberikan peringatan kepada debitur. Alasan *force majeure* yang diajukan Penggugat ditolak hakim, karena tidak terbukti memenuhi syarat keadaan memaksa sebagaimana dimaksud dalam hukum perdata. Hakim berpendapat kegagalan usaha akibat aturan BPJS tidak termasuk kategori *force majeure*, sehingga dalil debitur untuk menghindari kewajiban pembayaran dianggap tidak dapat diterima. Adapun macam-macam keadaan memaksa, yaitu:

- a. keadaan memaksa yang absolut (*absolut onmogelijkheid*) dan keadaan memaksa yang relatif (*relatieve onmogelijkheid*). Keadaan memaksa yang absolut merupakan suatu keadaan dimana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangannya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar.
- b. Sedangkan keadaan memaksa yang relatif, merupakan suatu keadaan yang menyebabkan debitur mungkin untuk melaksanakan prestasinya. Pada pelaksanaan

prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban yang besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar.

Tindakan Tergugat (PT. Bank BNI Syariah) menjual objek jaminan melalui lelang sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan Pasal 6, 14, dan 20 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, karena kreditur memiliki kedudukan yang diutamakan. Penjualan jaminan tidak harus menunggu hingga jatuh tempo sepanjang kreditur telah memberikan peringatan kepada debitur sebagai bentuk itikad baik. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 179K/Pdt/2019, yang menegaskan bahwa tindakan kreditur dalam menjual objek jaminan sah secara hukum dan menjadi wujud kepastian hukum atas perjanjian pembiayaan murabahah dalam APHT.

5. KESIMPULAN

Akad pembiayaan dengan jaminan hak atas tanah dalam hukum positif maupun hukum syariah memiliki dasar yang saling melengkapi. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan kepastian hukum bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi jaminan, yang sejalan dengan konsep Rahn Tasjily sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI. Kedudukan kreditur sebagai kreditur preferen memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan, termasuk pada akad pembiayaan syariah seperti murabahah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3/Yur/2018 yang bersumber dari Putusan Nomor 179K/Pdt/2017 mempertegas yurisprudensi mengenai keselarasan eksekusi jaminan antara akad pembiayaan syariah dan perjanjian jaminan konvensional, sehingga semakin menguatkan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur dalam praktik pembiayaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2005). Fatwa Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2008). Fatwa Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily.
- Firmansyah, R. (2020). Perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam akad murabahah berbasis jaminan hak tanggungan. Bandung: Alfabeta.
- Lubis, M. (2018). Analisis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam perbankan syariah di Indonesia. Jakarta: Rajawali Pers.
- Mahkamah Agung. (2017). Putusan Nomor 179K/Pdt/2017.
- Mardani. (2017). Aspek hukum lembaga keuangan syariah di Indonesia. Jakarta: Kencana.
- Marnita. (2016). Eksekusi jaminan hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung). Fiat Justisia, 3(10). <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no3.791>
- Muhammad, & Solikhun Hadim. (2003). Pegadaian syariah: Suatu alternatif konstruksi sistem pegadaian nasional (Edisi 1). Jakarta: Salemba Diniyah.
- Noor Hafidah. (2017). Hukum jaminan syariah; Implementasinya dalam perbankan syariah di Indonesia. Yogyakarta: UII Press.
- Pengadilan Agama Makasar. (n.d.). Putusan Nomor 2779/Pdt.G/PA.Mks.
- Pengadilan Tinggi Agama. (n.d.). Putusan Nomor 101/Pdt.G/PTA.Mks.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Penjelasan kewenangan PPAT. <https://doi.org/10.46601/juridicaugr.v6i2.408>
- Puspoyudo, A. I., & Handok, W. (2022). Pertanggungjawaban pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT). Notarius, 15(2). <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.36548>
- Salim, H. S. (2004). Perkembangan hukum jaminan di Indonesia. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sutedi, A. (2011). Hukum gadai syariah. Bandung: Alfabeta.