

**TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI JAMINAN DALAM PRODUK MURABAHAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH DAN BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH**

Oleh :

**Aprilyanto Nura' Bandaso<sup>1</sup> dan Yulkarnain Harahap<sup>2</sup>**

**INTISARI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kesesuaian Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah terhadap eksekusi jaminan perjanjian murabah dan kesesuaian prinsip syariah terhadap pelaksanaan lelang eksekusi jaminan dalam perjanjian *murabahah*.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan serta menggunakan data primer sebagai data pendukung yang diperoleh melalui wawancara dengan narasumber. Data yang terkumpul kemudian diolah dan dianalisis. Analisis data dilakukan secara kualitatif dan diuraikan secara deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian, penjualan jaminan tanah/bangunan dalam perjanjian *Murabahah* ditempuh Bank Syariah sebagai langkah terakhir penyelesaian pembiayaan bermasalah. Undang-undang Hak Tanggungan dan Undang-undang Perbankan Syariah masing-masing mengatur mengenai ketentuan penjualan jaminan. Kedua undang-undang ini bersesuaian dalam hal pengaturan bentuk eksekusi jaminan yaitu penjualan melalui lelang maupun di luar lelang. Ketentuan yang tidak bersesuaian dalam hal ketentuan untuk melelang jaminan. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan bagi pihak bank/kreditor untuk melakukan eksekusi sendiri sementara Pasal 40 ayat (1) Undang-undang Perbankan Syariah mensyaratkan adanya kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah atau adanya surat kuasa dari nasabah untuk melakukan lelang terhadap jaminan. Dalam hal penjualan di luar lelang, Undang-undang Hak Tanggungan membolehkan nasabah untuk melakukan penjualan atas jaminan dengan persetujuan dari pihak bank. Sementara penjualan di luar lelang dalam Undang-undang Perbankan Syariah mensyaratkan penjualan jaminan harus kepada atau melalui pihak bank. Pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan terhadap jaminan dalam produk *murabahah* merupakan hak yang ada pada bank syariah yang dilakukan dengan mengedepankan komunikasi dengan pihak nasabah sehingga tidak melanggar prinsip syariah.

**Kata Kunci : Hak Tanggungan, Jaminan, Perjanjian Murabahah**

---

<sup>1</sup> Mahasiswa, Tondon Mamullu, Makale, Tana Toraja, Sulawesi Selatan

<sup>2</sup> Dosen, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

**JURIDICAL REVIEW OF GUARANTEE EXECUTION IN *MURABAHAH* PRODUCTS BASED ON THE LAW OF NUMBER 4 OF 1996 ABOUT MORTGAGE RIGHT AND LAND RELATED TO OBJECTS AND LAW NUMBER 21 OF 2008 CONCERNING ISLAMIC BANKING OF LAW**

By  
**Aprilyanto Nura' Bandaso<sup>3</sup>, Yulkarnain Harahap<sup>4</sup>**

**ABSTRACT**

This study intends to determine and analyze the conformity of Law Number 21 of 2008 concerning Islamic Banking to Law of Number 4 of 1996 about Mortgage Right and Land related to Objects for the executing of *murabahah* agreement guarantees and the appropriation of sharia principles to implementation the auction of guarantee execution in *murabahah* agreement.

This research is a normative legal research. The data used is a secondary data and obtaining through library research as well as by using primary data as supporting data which do through interviews with informants. The collected data is processed and analyzed then. Furthermore, Data analysis is carried out qualitative than illustrating by descriptive.

Based on the results of the research, the disposition of land / building collateral under the Murabahah agreement was taken by the Sharia Bank as the final step in resolving problem financing. The Law on Mortgage Rights and the Sharia Banking Act respectively regulate the terms of guarantee disposing. These two laws are compatible in regulating the form of guarantee execution that is selling through auction and outside auction. On the other side, Inconsistent stipulation in terms of provision for auctioning guarantees can be seen in the Article 6 of Law on Mortgage that giving the bank / creditor authority to carry out the execution by themselves while the Article 40 paragraph (1) of the Sharia Banking Law requires an agreement between the bank and the customer or a power of attorney from the customer to auction off collateral. In the case of sale outside the auction, the Law of Mortgage right allows customers to make sales on collateral with the approval of the bank. Meanwhile, the sale outside auction in the Sharia Banking Act requires the sale of collateral have to sell through a bank. The implementation of the execution by auction, based on Article 6 of the Law on Mortgage guarantees in *murabahah* product, is a right that existing in a sharia bank which is carried out by promoting communication with the customer, therefor it does not break the sharia principles.

Keywords: Mortgage Right, Collateral, *Murabahah* Contract

---

<sup>3</sup> Student, Tondon Mamullu, Makale, Tana Toraja, Sulawesi Selatan

<sup>4</sup> Lecturer, Law Faculty Gadjah Mada University