

**PENYELESAIAN EKSEKUSI PEMBIAYAAN TERHADAP DEBITUR
WANPRESTASI
(STUDI KASUS DI BANK PEREKONOMIAN RAKYAT SYARIAH (BPRS)
DANAGUNG SYARIAH)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGAI SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH GELAR
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

EMBUN LAHFAH EL KHALIEQY

22103040103

PEMBIMBING:

ISWANTORO, S.H., M.H.

**ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2026

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-588/Un.02/DS/PP.00.9/06/2026

Tugas Akhir dengan judul : **PENYELESAIAN EKSEKUSI PEMBIAYAAN TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI (STUDI KASUS DI BANK PEREKONOMIAN RAKYAT SYARIAH (BPRS) DANAGUNG SYARIAH)**

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : **EMBUN LAHFAH EL KHALIEQY**
Nomor Induk Mahasiswa : **22103040103**
Telah diujikan pada : **Kamis, 21 Mei 2026**
Nilai ujian Tugas Akhir : **A**

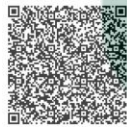
dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 6a2014b044573



Penguji I
Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 6a1e9c5ae026b



Penguji II
Dr. Faiq Tobroni, M.H.
SIGNED

Valid ID: 6a1ff8ce5a91d



Yogyakarta, 21 Mei 2026
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 6a20dfcb0d59e

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Embun Lahfah El Khaliqy
NIM : 22103040103
Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul “Penyelesaian Eksekusi Pembiayaan Terhadap Debitur Wanprestasi (Studi Kasus BPRS Danagung Syariah)” adalah asli, hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya, dan bukan merupakan plagiasi dari karya orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti terdapat penyimpangan dalam karya ini, maka saya siap untuk bertanggung jawab sepenuhnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 11 Mei 2026

Yang menyatakan,



Embun Lahfah El Khaliqy
22103040103

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudara Embun Lahfah El Khaliqy

Kepada Yth.,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara

Nama : Embun Lahfah El Khaliqy

NIM : 22103040103

Judul : "Penyelesaian Eksekusi Pembiayaan Terhadap Debitur Wanprestasi
(Studi Kasus BPRS Danagung Syariah)"

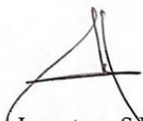
Sudah dapat diajukan kepada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 11 Mei 2026

Pembimbing,


Iswantoro, S.H., M.H.
NIP.19661010-199202 1 001

ABSTRAK

Perbankan syariah dalam menyalurkan pembiayaan wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, salah satunya dengan meningkatkan agunan melalui Hak Tanggungan sebagai mitigasi risiko terhadap potensi gagal bayar atau wanprestasi. Secara normatif, Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kemudahan eksekusi bagi bank melalui lembaga *parate executie* tanpa campur tangan pengadilan. Namun, dalam praktiknya di BPRS Danagung Syariah, mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) tidak serta-merta menggunakan hak tersebut, melainkan menempuh mekanisme fiat eksekusi di pengadilan akibat nasabah yang tidak kooperatif dan mengajukan gugatan perlawanan. Berdasarkan hal tersebut, rumusan masalah yang akan dianalisis dalam penyusunan skripsi ini adalah apa pertimbangan BPRS Danagung Syariah dalam memilih mekanisme fiat eksekusi sebagai penyelesaian pembiayaan bermasalah dan apa saja hambatan yang dihadapi dalam proses eksekusi Hak Tanggungan.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan teknik pengumpulan data hasil wawancara dan observasi sebagai data primer, serta studi kepustakaan sebagai data sekunder. Penelitian dilakukan di BPRS Danagung Syariah dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta. Hasil penelitian dikaji dan dikorelasikan antara fakta di lapangan dengan ketentuan hukum yang berlaku yang selanjutnya dipaparkan secara deskriptif analisis. Analisis data dilakukan melalui metode deskriptif kualitatif dengan penalaran induktif yang berangkat dari data di lapangan untuk menemukan pola hubungan sebagai dasar merumuskan hipotesis. Hasil penelitian dikorelasikan dengan kerangka teoritik yang digunakan antara lain teori kepastian hukum, teori epektifitas hukum, dan teori perlindungan hukum.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa: Pertama, pertimbangan utama BPRS Danagung Syariah memilih mekanisme fiat eksekusi melalui Pengadilan Agama pada sengketa pembiayaan IMBT adalah demi memperoleh kepastian hukum absolut akibat tidak adanya iktikad baik debitur. Jalur litigasi ini menjadi langkah mitigasi paling aman dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) untuk mencegah hambatan lelang akibat perlawanan hukum (*verzet*), sekaligus memberikan legitimasi yuridis yang sah atas dualisme kedudukan jaminan dalam akad IMBT. Kedua, hambatan-hambatan yang dihadapi dalam proses eksekusi Hak Tanggungan meliputi hambatan yuridis, teknis, dan administratif. Hambatan tersebut antara lain adanya perlawanan hukum (*verzet*) dari debitur maupun perlawanan pihak ketiga, aset belum terjual atau berstatus Tidak Ada Peminat (TAP), kendala pengosongan objek jaminan, serta ketatnya standar verifikasi kelengkapan dokumen administratif lelang oleh pihak KPKNL.

Kata Kunci: *Eksekusi, Hak Tanggungan, Kepastian Hukum, Wanprestasi.*

ABSTRACT

Islamic banking, in distributing financing, is obliged to apply the prudential principle, one of which is by binding collateral through Mortgage Rights (Hak Tanggungan) as a risk mitigation against potential default. Normatively, the Law on Mortgage Rights facilitates execution for banks as preferred creditors through the parate executie mechanism without court intervention. However, in practice at BPRS Danagung Syariah, the settlement mechanism for non-performing financing in Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) contracts does not necessarily utilize such rights; instead, it pursues the fiat execution mechanism through the court due to uncooperative customers and the filing of legal opposition. Based on this background, the research problems analyzed in this thesis are: what are the considerations of BPRS Danagung Syariah in choosing the fiat execution mechanism as a settlement for non-performing financing, and what are the obstacles faced in the Mortgage Rights execution process.

This research is an empirical legal study (field research) using interviews and observations as primary data collection techniques, supplemented by literature studies as secondary data. The research was conducted at BPRS Danagung Syariah and the Office of State Wealth and Auction Services (KPKNL) Yogyakarta. The research results were examined and correlated between field facts and applicable legal provisions, subsequently presented through descriptive-analytical methods. Data analysis was conducted using a qualitative descriptive method with inductive reasoning, deriving from field data to identify relationship patterns as a basis for formulating hypotheses. The findings were correlated with the theoretical frameworks used, namely the theory of legal certainty, the theory of legal effectiveness, and the theory of legal protection.

The results of the study conclude that: First, the primary consideration for BPRS Danagung Syariah in choosing the fiat execution mechanism through the Religious Court in IMBT financing disputes is to obtain absolute legal certainty in the absence of good faith from the debtor. This litigation path serves as the safest mitigation step with permanent legal force (inkracht) to prevent auction obstacles caused by legal opposition (verzet), while also providing valid juridical legitimacy for the dual status of collateral within IMBT contracts. Second, the obstacles faced in the Mortgage Rights execution process include juridical, technical, and administrative factors. These obstacles involve legal opposition (verzet) from debtors or third parties, unsold assets or "No Bidders" (TAP) status, difficulties in vacating the collateral objects, and stringent verification standards for auction administrative documents by the KPKNL.

Keywords: Execution, Mortgage Rights, Legal Certainty, Breach of Contract.

MOTTO

حَسْبُنَا اللَّهُ وَنِعْمَ الْوَكِيلُ نِعْمَ الْمَوْلَى وَنِعْمَ النَّصِيرُ

Cukuplah Allah bagi kami, Dia sebaik-baik pelindung dan sebaik-baik penolong.

(QS. Ali 'Imran: 173; QS. Al-Anfal: 40; QS. Al-Hajj: 78)

Bahwa manusia tidak memperoleh selain apa yang telah diusahakannya. Dan sesungguhnya usahanya itu kelak akan diperlihatkan (kepadanya). Kemudian akan diberi balasan kepadanya dengan balasan yang paling sempurna.

(QS. An-Najm: 39-41)

What is meant to be will always find its way.

Long story short, it was a bad time.

Long story short, I survived.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji dan Syukur kepada Allah SWT

Saya Embun Lahfah El Khalieqy mempersembahkan skripsi ini untuk:

Kedua orang tua saya yang sangat saya cintai, Abi Surahman Parlanto dan Umi Tri Suryani, yang telah menjadi sumber kekuatan terbesar dalam hidup saya. Terimakasih atas segala doa yang tidak pernah putus, kasih sayang yang tulus, serta pengorbanan yang tidak terhingga dalam mendukung setiap langkah saya hingga pada titik ini.

Sebagai anak tunggal, merupakan kebahagiaan dan kebanggaan tersendiri bagi saya dapat mewujudkan harapan Abi dan Umi untuk melihat saya meraih gelar sarjana. Di setiap proses yang saya lalui, selalu ada doa, dukungan dan kepercayaan dari kalian yang menguatkan saya untuk tetap bertahan dan terus berjuang. Segala jerih payah yang telah Abi dan Umi berikan tidak akan pernah mampu saya balas sepenuhnya. Namun, melalui pencapaian ini, saya berharap dapat memberikan sedikit kebahagiaan dan rasa bangga di hati kalian.

Semoga pencapaian ini menjadi awal dari langkah saya untuk terus berusaha membahagiakan dan membanggakan Abi dan Umi. Karya sederhana ini saya persembahkan dengan penuh cinta, rasa hormat, dan terima kasih yang sebesar-besarnya.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, puji syukur penyusun panjatkan ke hadirat Allah SWT Tuhan yang Maha Esa yang melimpahkan nikmat, taufiq, dan hidayah-Nya sehingga penyusun telah menyusun skripsi yang berjudul **“PENYELESAIAN EKSEKUSI PEMBIAYAAN TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI (STUDI KASUS DI BANK PEREKONOMIAN RAKYAT SYARIAH (BPRS) DANAGUNG SYARIAH)”**. Tidak lupa sholawat beriringan salam tercurah limpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umatnya keluar dari masa kegelapan menuju risalah kebenaran yang terang benderang.

Penyusun menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan namun telah berusaha sebaik mungkin untuk menyelesaikannya. Harapan penyusun adalah bahwa skripsi ini dapat memberikan manfaat yang luas bagi pembaca dan calon peneliti lainnya. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan untuk perbaikan skripsi ini.

Penyusun juga mengakui bahwa skripsi ini tidak dapat terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dukungan dari beberapa pihak. Dengan kerendahan hati, penyusun mengucapkan terima kasih dan penghormatan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu, terutama kepada:

1. Prof. Noorhaidi, M.A., M. Phil., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;

2. Prof. Dr. Ali Sodiqin, M. Ag. selaku Dekan, Dr. Octoberrinsyah, M. Ag. selaku Wakil Dekan I, Dr. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A. selaku Wakil Dekan II, Dr. Saifuddin, S.H.I., M.S.I. Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
3. Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum. selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
4. Bapak Iswantoro, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing penyusun yang di tengah kesibukannya, beliau masih menyempatkan diri untuk membimbing dengan sabar sekaligus secara teliti dan cermat memeriksa, mengoreksi, dan memberikan petunjuk dalam menyusun dan terselesaikannya skripsi ini;
5. Ibu Annisa Dian Arini, S.H., M.H. selaku Dosen Penasihat Akademik penyusun yang di tengah kesibukannya, beliau dengan sabar memeriksa, dan mencermati judul yang dipilih serta memberikan petunjuk dalam menyusun skripsi ini;
6. Segenap dosen khususnya program studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan ilmu dan pengalamannya serta mendidik penyusun selama masa kuliah;
7. Segenap karyawan Tata Usaha Fakultas Syariah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah bersedia menguruskan segala administrasi penyusun untuk kelancaran perizinan penelitian dan penyusunan skripsi ini;

8. Bapak Gufron Ashar, selaku Koordinator Remedial di BPRS Danagung Syariah yang telah membantu penyusun dalam memperoleh data dan informasi yang diperlukan untuk penyusunan skripsi ini;
9. Bapak Totok Risdiyanto selaku staf pada KPKNL Yogyakarta yang telah membantu penyusun dalam memperoleh data dan informasi yang diperlukan untuk penyusunan skripsi ini;
10. Kedua orang tua saya, Abi Surahman Parlanto dan Umi Tri Suryani yang sangat saya cintai. Terima kasih atas segala doa dan dukungan yang tidak pernah putus. Memberikan cinta, kasih sayang, doa, dan pengorbanan yang mengiringi setiap langkah untuk menyelesaikan pendidikan penyusun. Terima kasih sudah berjuang membesarkan dan mendidik penyusun hingga pada titik ini;
11. Kepada sahabat yang telah saya anggap seperti saudara sendiri, Radjani Shafa Permana dan Bening Suluah Hati, terimakasih atas kebersamaan, dukungan, dan kebaikan yang selalu kalian berikan kepada penyusun. Terima kasih telah menjadi sahabat yang selalu ada, menjadi tempat penyusun berbagi cerita dan keluh kesah dalam setiap proses yang dilalui penyusun. Semoga persahabatan ini senantiasa terjaga dan terus berlanjut di masa yang akan datang;
12. Kepada sahabat yang saya anggap sebagai saudara sendiri, Jasmine Az-Zahra Nasywa Nabila dan Adriana Kusuma Yanuar, terima kasih atas kebersamaan selama empat tahun masa perkuliahan yang telah kita lalui bersama. Terima kasih telah senantiasa menemani dan kebersamai penyusun dalam setiap proses perkuliahan, serta atas segala dukungan, bantuan, dan waktu yang telah

kita lewati bersama. Semoga persahabatan ini selalu terjaga dan terus berlanjut hingga kapan pun;

13. Kepada Ani Uswatun Khasanah, teman selama perkuliahan yang penulis temui pada semester akhir, penulis mengucapkan terima kasih atas segala bantuan, dukungan, dan kebersamaan yang telah diberikan. Semoga pertemanan dan tali silaturahmi ini dapat terus terjalin dengan baik di masa yang akan datang;
14. Kepada teman-teman dalam grup “Mie Ayam”, terima kasih atas kebersamaan, canda tawa, dan dukungan selama masa perkuliahan. Semoga kebersamaan ini tetap terjaga di masa yang akan datang;
15. Kepada teman dekat saya, Azka, Ana, dan Nia, terima kasih telah menjadi teman yang baik serta selalu memberikan kebersamaan yang berarti. Semoga pertemanan ini tetap terjalin dan semakin erat di masa yang akan datang;
16. Kepada teman saya, Dian Anggraeni Putri, teman semasa SMA yang kini menjadi teman satu prodi beda angkatan, terima kasih atas bantuan dan dukungannya dalam penyusunan skripsi ini;
17. Kepada teman-teman KKN Kelompok 129, terima kasih atas kebersamaan, dukungan, dan pengalaman berharga yang telah kita lalui bersama selama pelaksanaan KKN;
18. Kepada seluruh teman-teman saya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terima kasih banyak atas peran kalian di hidup saya, yang membuat saya tidak pernah merasa sendiri karena saya memiliki kalian sebagai teman saya.

Penyusun berharap semoga para pihak selalu diberikan kesehatan, panjang umur, dilancarkan rezekinya, dan selalu diberikan kemudahan serta kelancaran

dalam setiap langkah yang ditempuh. Semoga kebaikan yang telah diberikan kepada penyusun akan dibalas lebih oleh Allah SWT. Aamiin Ya Rabbal 'alaamiin.

Tidak dapat dipungkiri bahwasanya penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, sehingga penyusun memohon maaf atas segala kekurangan dan ataupun kekeliruan dalam penyusunan skripsi ini. Senantiasa dengan senang hati penyusun menerima dan membutuhkan berbagai kritik dan saran demi perbaikan penyusunan karya ilmiah penyusun di masa mendatang. Akhir kata, penyusun berharap skripsi ini dapat membawa manfaat baik bagi diri penyusun dan seluruh pembaca skripsi ini. Aamiin.

Yogyakarta, 12 Mei 2026



Embun Lahfah El Khalieqy

NIM. 22103040103



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	6
D. Telaah Pustaka.....	8
E. Kerangka Teori.....	12
1. Teori Kepastian Hukum.....	12
2. Teori Efektivitas Hukum.....	13
3. Teori Perlindungan Hukum.....	15
F. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis Penelitian	17
2. Sifat Penelitian	18
3. Sumber Data	18
G. Sistematika Penulisan	21

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, PEMBIAYAAN SYARIAH, WANPRESTASI, DAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN.....	23
A. Perlindungan Hukum	23
1. Pengertian Perlindungan Hukum	23
2. Bentuk Perlindungan Hukum.....	24
B. Pembiayaan Syariah	26
1. Pengertian Pembiayaan Syariah.....	26
2. Prinsip Pembiayaan Syariah	28
3. Bank Perekonomian Rakyat Syariah (BPRS).....	29
4. Akad.....	31
C. Wanprestasi	38
1. Pengertian Wanprestasi	38
2. Unsur Wanprestasi	40
3. Akibat Hukum.....	41
D. Hak Tanggungan dan Eksekusinya	43
1. Pengertian Hak Tanggungan	43
2. Objek dan Subjek Hak Tanggungan	48
3. Pembebanan dan Pendaftaran Hak Tanggungan.....	49
4. Eksekusi Hak tanggungan.....	52
5. Hapusnya Hak Tanggungan	56
BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN DAN PAPARAN DATA KASUS.....	58
A. Gambaran Umum BPRS Danagung Syariah	58
B. Visi	59
C. Misi	59
D. Struktur Organisasi.....	60
E. Produk Pembiayaan pada BPRS Danagung Syariah.....	62
1. Produk pengerahan dana masyarakat.....	62
2. Penyaluran Dana	63
F. Paparan Kasus (posisi kasus)	65

1. Tahapan Pra-Akad.....	68
2. Tahapan Pelaksanaan Akad.....	66
3. Tahapan Akhir.....	71
BAB IV PENYELESAIAN EKSEKUSI PEMBIAYAAN TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI.....	80
(STUDI KASUS BPRS DANAGUNG SYARIAH).....	80
A. Analisis Pertimbangan BPRS Danagung Syariah dalam Memilih Mekanisme <i>Fiat</i> Eksekusi.....	80
B. Hambatan yang dihadapi dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan.	96
BAB V KESIMPULAN.....	107
A. Kesimpulan.....	107
B. Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA.....	110
LAMPIRAN.....	I
CURRICULUM VITAE.....	III



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	I
Lampiran 2	I
Lampiran 3	II



DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Kronologi Kasus Wanprestasi BPRS Danagung Syariah Dengan Nasabah H.	65
---	----



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan memiliki peran strategis dalam dinamika ekonomi nasional sebagai lembaga yang memfasilitasi perputaran modal masyarakat. Dalam perkembangannya, sistem perbankan di Indonesia menganut sistem perbankan ganda (*dual banking system*), di mana salah satu pilar utamanya adalah perbankan syariah. Secara yuridis, Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menegaskan bahwa Bank Syariah, termasuk BPRS, wajib menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yang melarang unsur *riba*, *maysir*, dan *gharar*. Melalui penyaluran pembiayaan, bank syariah memberikan kontribusi nyata bagi pemenuhan kebutuhan finansial masyarakat.¹

Secara filosofis, penyaluran dana oleh lembaga perbankan berakar dari istilah "*credere*" yang berarti "kepercayaan". Unsur kepercayaan menjadi dasar utama dalam hubungan hukum antara bank dan nasabah,² di mana bank memberikan fasilitas pembiayaan dengan keyakinan bahwa nasabah mampu dan mau memenuhi kewajibannya di masa depan. Dalam penyaluran pembiayaan tersebut, bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian. Pasal 23 ayat (1) UU Perbankan Syariah mewajibkan bank untuk memiliki keyakinan

¹ Nurhadi, *Hukum Kontrak Dalam Perjanjian Bisnis*, (Bogor: Guepedia, 2015), hlm. 60.

² Thomas Suyatno, Chalik, Made Sukada, Tinon Yuniarti Ananda, Djuhaepah T. Marala, *Dasar-Dasar Perkrditan Edisi Keempat*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1995), hlm. 12.

atas kemauan dan kemampuan nasabah melalui analisis mendalam. Sebagai bentuk mitigasi risiko terhadap potensi gagal bayar, bank diwajibkan mengikat agunan melalui perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa Hak Tanggungan untuk agunan tanah dan bangunan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).³

Secara normatif, Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan keistimewaan bagi bank sebagai kreditur *preferen* melalui lembaga *parate executie* yang diatur dalam Pasal 6 UUHT.⁴ *Parate executie* merupakan kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa melalui putusan pengadilan apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*). Selain itu, Sertipikat Hak Tanggungan juga memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT karena memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Kekuatan tersebut dikenal sebagai *title eksekutorial*, yaitu kekuatan yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).⁵ Berdasarkan *title eksekutorial* tersebut, kreditur juga dapat mengajukan pelaksanaan *fiat* eksekusi kepada pengadilan sebagai bentuk

³ Nur Islamiyah Puspitasari, Novilia Safitri Dewik, Sinta Amipatul Aisiyah, Nur Putri Hidayah, “Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Di Kota Malang”, *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum UMSU*, Vol. 5, No. 1 (2020), hlm. 125.

⁴ Joni Hendra. K., Haris Riadi Johan Andriesgo, Hidayati, *Bank Dan Lembaga Keuangan Bukan Bank (Prespektif Ekonomi Syariah)*, (Riau: Dotplus Publisher, 2022), hlm. 276.

⁵ Habib Adjie, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang, Dan Cessie*, (Yogyakarta: CV Bintang Semesta Media, 2023), hlm. 82-83.

permohonan penetapan atau perintah eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Dengan demikian, UUHT pada prinsipnya telah memberikan beberapa alternatif mekanisme eksekusi guna memberikan kepastian hukum serta perlindungan bagi kreditur dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah secara efektif, cepat, dan efisien.

Namun demikian, dalam praktiknya tidak semua bank memilih menggunakan hak *parate executie* secara langsung. Dalam praktik perbankan, pembiayaan bermasalah menjadi salah satu risiko utama yang mempengaruhi kesehatan bank dan stabilitas kegiatan usaha. Risiko *wanprestasi* nasabah mendorong bank untuk menerapkan langkah penyelesaian yang tidak hanya efektif, tetapi juga mampu memberikan perlindungan hukum terhadap kemungkinan timbulnya sengketa dalam proses eksekusi jaminan. Berdasarkan data internal BPRS Danangung Syariah, dalam kurun waktu lima tahun terakhir terdapat 48 debitur yang mengalami *wanprestasi* dalam melaksanakan pembiayaan. Dari jumlah tersebut, sebanyak 8 perkara berlanjut hingga tahap pelelangan objek jaminan karena penyelesaian secara musyawarah dan restrukturisasi tidak berhasil dilakukan.⁶ Kondisi tersebut menunjukkan bahwa sengketa pembiayaan bermasalah dalam pelaksanaan eksekusi jaminan masih menjadi persoalan yang relevan dalam praktik perbankan, khususnya pada pembiayaan dengan jaminan Hak Tanggungan.

⁶ Wawancara dengan Bapak Gufron Ashar, Koordinator Remedial BPRS Danangung Syariah, Sleman, 17 April 2026.

Kondisi tersebut tercermin dalam penyelesaian pembiayaan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlak* (IMBT) bermasalah pada BPRS Danagung Syariah. Dalam perkara tersebut, bank telah melakukan berbagai upaya persuasif kepada nasabah, mulai dari pembinaan hingga pemberian Surat Peringatan (SP). Akan tetapi, debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya dan menunjukkan sikap tidak kooperatif selama proses penyelesaian pembiayaan. Selain itu, debitur juga mengajukan gugatan perlawanan (*verzet*) yang berdampak pada terhambatnya pelaksanaan eksekusi jaminan. Keadaan tersebut menyebabkan mekanisme *parate executie* yang secara normatif dirancang untuk mempercepat penyelesaian piutang tidak dapat berjalan secara efektif dalam praktik.

Dalam upaya penyelesaian pembiayaan IMBT bermasalah tersebut, BPRS Danagung Syariah tidak secara langsung menggunakan hak *parate executie*, melainkan memilih pelaksanaan *title eksekutorial* melalui mekanisme *fiat* eksekusi di Pengadilan Agama. Mengingat kedudukan BPRS Danagung Syariah sebagai lembaga keuangan syariah, kewenangan penyelesaian sengketa pembiayaan tersebut tunduk pada yurisdiksi Pengadilan Agama sesuai Pasal 49 Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama serta diperkuat melalui Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012. Langkah ini ditempuh sebagai strategi manajemen risiko guna memperoleh kepastian hukum dan mengantisipasi hambatan yuridis maupun konflik fisik dalam pelaksanaan lelang dan pengosongan objek jaminan di lapangan..

Fenomena tersebut menarik untuk dikaji karena secara normatif UUHT telah memberikan kemudahan kepada kreditur melalui hak *parate executie* tanpa perlu campur tangan pengadilan. Akan tetapi, dalam praktiknya bank justru memilih mekanisme *fiat* eksekusi melalui pengadilan untuk memperoleh legitimasi dan perlindungan hukum yang lebih kuat. Kondisi ini menunjukkan adanya tarik-menarik antara tujuan pemberian norma *parate executie* yang mengedepankan efisiensi eksekusi dengan realitas praktik di lapangan yang masih memerlukan keterlibatan pengadilan.

Di satu sisi, kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki hak eksekutorial yang secara hukum dapat dijalankan secara langsung apabila debitur *wanprestasi*. Namun di sisi lain, debitur juga memiliki hak untuk mengajukan gugatan atau perlawanan hukum yang berpotensi menghambat pelaksanaan eksekusi. Situasi tersebut menimbulkan masalah normative mengenai efektivitas pelaksanaan *parate executie* dalam praktik perbankan, khususnya terkait kepastian hukum pelaksanaan Hak Tanggungan ketika mekanisme eksekusi langsung justru tidak digunakan oleh kreditur. Dengan demikian, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis pertimbangan hukum BPRS Danagung Syariah dalam memilih mekanisme *fiat* eksekusi melalui Pengadilan Agama serta mengkaji implikasinya terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam pembiayaan syariah. Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik melakukan penelitian lebih lanjut dalam skripsi yang berjudul. **“Penyelesaian Eksekusi Pembiayaan Terhadap Debitur**

**Wanprestasi (Studi Kasus Di Bank Perekonomian Rakyat Syariah (BPRS) Danagung Syariah)”.
Danagung Syariah)”.
Danagung Syariah)”.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apa pertimbangan BPRS Danagung Syariah dalam memilih mekanisme *fiat* eksekusi sebagai penyelesaian pembiayaan bermasalah?
2. Apa saja hambatan yang dihadapi dalam proses eksekusi Hak Tanggungan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang penelitian dan rumusan masalah yang sudah dijelaskan, penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis secara mendalam mengenai pertimbangan BPRS Danagung Syariah dalam memilih mekanisme *fiat* eksekusi Hak Tanggungan melalui yurisdiksi Pengadilan Agama guna menyelesaikan pembiayaan bermasalah.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan-hambatan yuridis maupun teknis yang dihadapi dalam proses eksekusi Hak Tanggungan.

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat teoretis maupun praktis dalam dunia keilmuan sebagai berikut:

a) Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan keilmuan hukum, khususnya pada rumpun Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Jaminan terkait problematika eksekusi jaminan. Secara spesifik, penelitian ini memberikan landasan akademik mengenai implementasi hak *preferen* bank dan bagaimana hukum memandang tindakan hukum berupa penyitaan serta pelelangan objek Hak Tanggungan sebagai bentuk penegakan keadilan atas wanprestasi. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memperkuat teori kepastian hukum dalam menghadapi upaya-upaya perlawanan yang menghambat kekuatan eksekutorial agunan pada perbankan.

b) Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat langsung bagi berbagai pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa pembiayaan:

1. Bagi Lembaga Perbankan: Memberikan gambaran mengenai urgensi perlindungan hukum melalui pengadilan dan bagaimana memitigasi risiko perlawanan debitur dalam proses pemulihan aset pembiayaan bermasalah.
2. Bagi Masyarakat: Memberikan edukasi hukum mengenai hak dan kewajiban debitur maupun kreditur dalam proses eksekusi jaminan yang sah menurut peraturan perundang-undangan.

3. Bagi KPKNL: Memberikan masukan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, khususnya terkait koordinasi antar lembaga, kepastian prosedur pelelangan, serta upaya meminimalisasi hambatan hukum dalam proses eksekusi jaminan pembiayaan bermasalah.
4. Bagi Peneliti: Sebagai sarana untuk menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh selama masa perkuliahan di UIN Sunan Kalijaga dan memperdalam pemahaman mengenai praktik hukum acara di lapangan.

D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka atau *literatur review* adalah kajian yang berfungsi meninjau ulang literatur guna memperoleh pemahaman mengenai penelitian-penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan topik penelitian, serta mencegah terjadinya kesamaan penelitian. Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan disusun oleh penyusun terdapat pada :

Pertama, skripsi dengan judul “Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang)”, yang ditulis oleh Karelina Fatimatun Izza.⁷ Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan disusun oleh penulis terdapat pada isi pembahasan yang sama-sama membahas mengenai mekanisme penyelesaian wanprestasi pada fasilitas pembiayaan yang diikat dengan jaminan Hak

⁷ Karelina Fatimatun Izza, “Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang)”, *Skripsi* Universitas Islam Sultan Agung (2022).

Tanggung. Sedangkan perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang akan disusun oleh penulis terletak pada penelitian terdahulu berfokus pada bank perkreditan konvensional di Semarang, sedangkan penelitian ini difokuskan pada praktik eksekusi beserta kendala yang dihadapi secara spesifik oleh lembaga perbankan syariah.

Kedua, Tesis dengan judul “Peran Notaris dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit dan penyelesaian Wanprestasi dengan Jaminan Hak Tanggungan”, yang ditulis oleh Ananta Mega Rahmatillah.⁸ Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan disusun oleh penulis terdapat pada pembahasan yang mengkaji penyelesaian wanprestasi pada perjanjian dengan jaminan Hak Tanggungan beserta kendala pelaksanaannya. Sedangkan perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang akan disusun oleh penulis terletak pada penelitian terdahulu menitikberatkan pada peran dan tanggung jawab hukum Notaris/PPAT dalam mencegah cacat hukum pada akta jaminan. Sebaliknya, penelitian ini berfokus pada langkah-langkah penyelesaian eksekusi serta kendala yang dihadapi langsung oleh pihak kreditur (perbankan)

Ketiga, Skripsi dengan judul “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Tamziz Baituttamwil

⁸ Ananta Mega Rahmatillah, “Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dan penyelesaian Wanprestasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan”, *Tesis Universitas Islam Sultah Agung* (2025).

Cabang Sleman”, yang ditulis oleh Adhy Prasetyo.⁹ Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan disusun oleh penulis terdapat pada penggunaan metode yuridis-empiris untuk membedah penyelesaian dan eksekusi jaminan pada lembaga keuangan syariah. Sedangkan perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang akan disusun oleh penulis terletak pada fokus rumusan masalahnya. Penelitian ini dilakukan pada tingkat Koperasi/BMT dengan mencari faktor penyebab pembiayaan bermasalah, sedangkan penelitian penulis menargetkan sektor perbankan dengan fokus pada analisis kendala eksekusi di lapangan beserta upaya penyelesaiannya.

Keempat, Artikel dengan judul “Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Debitur Wanprestasi”, yang ditulis oleh Nur Rizki Siregar dan Mohamad Fajri Mekka Putra.¹⁰ Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang akan disusun oleh penulis terdapat pada penyelesaian wanprestasi melalui instrumen lelang eksekusi Hak Tanggungan sebagai jalan terakhir setelah upaya negosiasi gagal. Sedangkan perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang akan disusun oleh penulis terletak pada metode penelitiannya. Jurnal tersebut menggunakan pendekatan yuridis normatif yang membedah kedudukan hukum dan teori kekuatan eksekutorial berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan

⁹ Adhy Prasetyo, “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Tamziz Baituttamwil Cabang Sleman”, *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2023).

¹⁰ Nur Rizki Siregar, Mohamad Fajri Mekka Putra, “Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi”, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5, No. 1 (2022).

(UUHT). Sedangkan, penelitian yang akan dilakukan oleh penulis bersifat empiris dengan objek kajian di Bank Danagung Syariah.

Kelima, Artikel dengan judul “Kajian Yuridis Efektivitas Penyelesaian Kredit Macet melalui Lelang Hak Tanggungan”, yang ditulis oleh Ayup Suran Ningsih.¹¹ Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian yang akan disusun oleh penulis terdapat pada penggunaan metode empiris dalam mengkaji proses penyelesaian dan pelaksanaan eksekusi jaminan pada lembaga keuangan. Sedangkan perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang akan disusun oleh penulis terletak pada fokus kajian serta objek penelitian. Penelitian terdahulu menitikberatkan pada kajian mekanisme pelaksanaan lelang dari perspektif lembaga pelaksana eksekusi yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang. Sementara, penelitian yang akan dilakukan penulis mengambil sudut pandang sisi kreditur, yaitu Bank Danagung Syariah, dengan fokus analisis pada pertimbangan hukum bank dalam memilih mekanisme *fiat* eksekusi melalui Pengadilan Agama dibanding menggunakan hak *parate executie* yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Selain itu, penelitian ini juga mengkaji problem normatif mengenai efektivitas pelaksanaan *parate executie* dalam praktik pembiayaan syariah akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT), khususnya ketika pelaksanaan eksekusi masih menghadapi hambatan yuridis maupun nonyuridis di lapangan.

¹¹ Ayup Suran Ningsih, “Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan”, *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 14, No. 3 (2021).

E. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, kepastian hukum menjadi aspek penting untuk menjamin terlindunginya hak dan kewajiban para pihak, khususnya bagi kreditur dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah. Maka pada penelitian ini menggunakan Teori Kepastian Hukum sebagai salah satu landasan teoritis untuk menganalisis pelaksanaan *fiat* eksekusi Hak Tanggungan pada pembiayaan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) di BPRS Danagung Syariah. Hans Kelsen memandang hukum sebagai suatu tatanan norma (*normenordnung*) yang tersusun secara sistematis dan harus diterapkan secara konsisten. Pemikiran Kelsen digunakan untuk menganalisis aspek formal dan prosedural pelaksanaan *fiat* eksekusi, khususnya terkait kesesuaian tindakan hukum BPRS Danagung Syariah dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan mengenai Peradilan Agama.¹²

Selanjutnya, Gustav Radbruch mengartikan kepastian hukum sebagai salah satu nilai dasar hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Pemikiran Radbruch digunakan untuk menilai sejauh mana mekanisme *fiat* eksekusi mampu memberikan perlindungan hukum dan kepastian bagi kreditur. Dalam konteks rumusan masalah kedua, teori ini digunakan untuk

¹² Irawiranti, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Atas Penyitaan Oleh Pengadilan Akibat Gugatan Pihak Ketiga Terhadap Pemberi Jaminan", *Skripsi* Universitas Sriwijaya (2016), hlm 13.

menganalisis hambatan nonyuridis dalam pelaksanaan eksekusi, seperti pengosongan objek jaminan maupun kendala koordinasi dengan instansi terkait hambatan-hambatan tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan aturan tertulis, tetapi juga efektivitas pelaksanaannya di lapangan.¹³ Melalui teori tersebut, penelitian ini berupaya untuk menjelaskan bahwa pelaksanaan *fiat* eksekusi tidak hanya berkaitan dengan keabsahan prosedur menurut hukum positif, tetapi juga menyangkut tercapainya atau tidaknya kepastian hukum dalam praktik. Melalui kedua pendekatan tersebut, penelitian ini dapat menjelaskan bahwa pilihan BPRS Danagung Syariah menggunakan mekanisme *fiat* eksekusi melalui Pengadilan Agama bertujuan memperoleh perlindungan dan kepastian hukum yang lebih kuat, meskipun dalam praktiknya masih menghadapi berbagai hambatan yuridis maupun nonyuridis.

2. Teori Efektivitas Hukum

Teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto digunakan dalam penelitian ini sebagai salah satu landasan untuk menganalisis pelaksanaan hukum dalam praktik, khususnya terkait eksekusi Hak Tanggungan pada pembiayaan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) di BPRS Danagung Syariah. Menurut Soerjono Soekanto, efektivitas hukum dapat dilihat dari kesesuaian antara hukum

¹³ Etty Mulyati, Fajrina Aprilianti Dwiputri, "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, No. 2 (2018), hlm. 144.

yang seharusnya berlaku (*das Sollen*) dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat (*das Sein*). Efektivitas tersebut dipengaruhi oleh lima faktor, yaitu faktor hukumnya sendiri (peraturan perundang-undangan), faktor penegak hukum (mentalitas dan perilaku aparat), faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan, faktor masyarakat (tingkat kesadaran dan kepatuhan hukum), serta faktor kebudayaan (nilai-nilai yang berlaku). Apabila salah satu faktor tersebut tidak berjalan dengan baik, maka pelaksanaan hukum tidak akan mencapai tujuan yang diharapkan.¹⁴

Dalam penelitian ini, teori efektivitas hukum digunakan untuk menganalisis pertimbangan BPRS Danagung Syariah dalam memilih mekanisme *fiat* eksekusi melalui Pengadilan Agama sebagai upaya memperoleh pelaksanaan eksekusi yang lebih efektif dan memiliki kekuatan hukum yang jelas. Pilihan tersebut menunjukkan bahwa bank tidak hanya mempertimbangkan keberadaan norma hukum mengenai Hak Tanggungan, tetapi juga mempertimbangkan efektivitas pelaksanaan eksekusi di lapangan. Penggunaan mekanisme *fiat* eksekusi dipandang dapat memperkuat perlindungan hukum bagi kreditur melalui keterlibatan lembaga peradilan dalam proses eksekusi.

Selain itu, teori ini juga digunakan untuk menganalisis berbagai hambatan yang muncul selama pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2019), hlm. 8.

Hambatan yuridis seperti gugatan perlawanan (*verzet*) maupun penundaan eksekusi menunjukkan adanya kendala dalam faktor hukum dan faktor penegak hukum. Di sisi lain, hambatan nonyuridis seperti tidak ada iktikad baik debitur, penolakan pengosongan objek jaminan, serta kendala koordinasi dengan instansi terkait menunjukkan adanya pengaruh faktor masyarakat dan faktor sarana atau fasilitas dalam efektivitas pelaksanaan hukum. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa keberhasilan pelaksanaan eksekusi tidak hanya ditentukan oleh kekuatan aturan hukum, tetapi juga dipengaruhi oleh kesiapan aparat, kepatuhan masyarakat, serta efektivitas pelaksanaan di lapangan.

3. Teori Perlindungan Hukum

Dalam hubungan hukum pembiayaan syariah, perlindungan hukum menjadi aspek penting untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak, baik bank sebagai kreditur maupun nasabah sebagai debitur. Maka, dalam penelitian ini menggunakan Teori Perlindungan Hukum untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap BPRS Danagung Syariah dalam pelaksanaan fiat eksekusi Hak Tanggungan pada pembiayaan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT). Satjipto Rahardjo memandang perlindungan hukum sebagai upaya untuk melindungi hak-hak subjek hukum melalui aturan hukum yang berlaku.¹⁵ Sejalan dengan itu, Setiono

¹⁵ JH. Sinalau, "Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat", *Jurnal Ideas*, Vol.4, No. 1 (2018), hlm.81.

menjelaskan bahwa perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya yang dilakukan untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang yang tidak sesuai dengan aturan hukum, guna mewujudkan ketertiban dan kepastian hukum.¹⁶ Dalam konteks perbankan syariah, perlindungan hukum tidak hanya diberikan kepada nasabah, tetapi juga kepada bank sebagai pihak yang menyalurkan dan mengelola dana masyarakat.

Secara teoretis, perlindungan hukum dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan preventif dilakukan sebelum terjadinya sengketa, sedangkan perlindungan represif dilakukan setelah terjadi pelanggaran hukum. Dalam penelitian ini, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui penerapan prinsip kehati-hatian, analisis kelayakan pembiayaan dengan prinsip 5C, serta pengikatan jaminan melalui Hak Tanggungan. Pengikatan tersebut memberukan kedudukan kepada bank sebagai kreditur preferen yang memiliki hak didahulukan apabila debitur melakukan wanprestasi.¹⁷

Sementara itu, perlindungan hukum represif diwujudkan melalui penggunaan mekanisme *fiat* eksekusi di Pengadilan Agama sebagai upaya pemulihan hak bank atas objek jaminan. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan perlindungan hukum tersebut masih menghadapi hambatan,

¹⁶ Khalisha Nabila Winanti, "Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik", *Jurnal Riset Hukum, Sosial dan Politik*, Vol. 1, No. 2 (2024), hlm. 211.

¹⁷ M. Zamroni, *Himpunan Teori Hukum & Konsep Hukum Untuk Penelitian Hukum*, (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2024), hlm. 81-82.

seperti gugatan perlawanan hukum (*verzet*), penolakan pengosongan objek jaminan, serta kendala koordinasi dengan instansi terkait. Kondisi ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak hanya bergantung pada aturan hukum, tetapi juga pada efektivitas pelaksanaannya di lapangan.

F. Metode Penelitian

Metode merupakan cara utama yang dirancang secara teratur dan logis untuk mencapai penelitian, memastikan tingkat ketelitian yang diperlukan, dan menentukan jenis data yang akan dihadapi. Inti dari metodologi penelitian dalam penulisan hukum adalah untuk menguraikan bagaimana suatu penelitian hukum akan dilaksanakan.¹⁸

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini secara keseluruhan dirinci sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian yang mengkaji penerapan hukum dalam kenyataan atau praktik sosial. Jenis penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian lapangan (*field research*)¹⁹ yang dilakukan secara sistematis dan metodologis guna memperoleh data primer langsung dari lokasi objek penelitian.

¹⁸ Fauzan Shaufi, "Tinjauan Yuridis Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Pada Kantor Notaris PPAT Juli Indrayanti Siregar, SH di Kota Medan)", *Skripsi Universitas Medan Area* (2018), hlm.32.

¹⁹ Muhammad Chairul Huda, *Metode penelitian Hukum (pendekatan Yuridis Sosiologi)*, (semarang: The Mahfud Ridwan institute, 2021), hlm.331.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu dengan cara mengumpulkan, menguraikan, dan menjelaskan data yang berkaitan dengan pokok permasalahan pada skripsi ini untuk kemudian dianalisis secara mendalam guna memberikan gambaran yang jelas serta pemahaman yang menyeluruh terhadap permasalahan yang diteliti. Data diperoleh secara langsung melalui observasi, wawancara, dan survei di lapangan.

3. Sumber Data

- a. Sumber Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung melalui kegiatan penelitian lapangan, seperti observasi dan wawancara terhadap Pihak BPRS Danagung Syariah dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
- b. Sumber Data Sekunder merupakan data yang telah tersedia dan dihimpun sebelumnya, sehingga peneliti dapat mengaksesnya dari berbagai sumber yang relevan. Pengumpulan data ini dilakukan secara tidak langsung melalui studi kepustakaan, kajian literatur, serta norma yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

Data sekunder terbagi menjadi 3 (tiga) bahan hukum, yaitu:

1) Bahan Hukum Primer, antara lain:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)

- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).
 - c) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (sebagai dasar perluasan kewenangan Pengadilan Agama dalam bidang Ekonomi Syariah).
 - d) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
 - e) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).
 - f) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 2) Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan yang didapatkan dari buku hukum, jurnal hukum yang berisikan asas hukum ataupun doktrin para ahli yang berkenaan dengan masalah yang menjadi objek penelitian.
- 3) Bahan Hukum Tersier merupakan bahan yang berfungsi sebagai pendukung atau pelengkap dari bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, karya ilmiah, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan hasil penelitian para sarjana yang berkaitan
- c. Teknik Pengumpulan Data

1) Studi Lapangan (*Field Research*)

Studi lapangan adalah cara mengumpulkan data secara langsung melalui wawancara, pengamatan, dan survei untuk memperoleh informasi penelitian serta membangun dan memperdalam teori yang akan digunakan dalam penelitian ini. Wawancara dilakukan dengan Pihak Perbankan Danagung Syariah dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta.

2) Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan menelaah berbagai literatur atau bahan bacaan yang relevan dengan topik penelitian. Sumber data dapat berupa buku, jurnal ilmiah, artikel, hasil penelitian, maupun dokumen yang mendukung kerangka teori dan analisis masalah.

3) Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Menurut Sugiyono, analisis data kualitatif bersifat induktif, yaitu proses analisis yang berangkat dari data yang diperoleh di lapangan, kemudian dianalisis untuk menemukan pola hubungan tertentu yang selanjutnya digunakan sebagai dasar dalam merumuskan hipotesis. Berdasarkan hipotesis tersebut, penelitian akan kembali mencari data yang relevan secara berkelanjutan hingga

diperoleh kesimpulan mengenai dapat atau tidaknya hipotesis tersebut diterima.²⁰

Dalam penelitian ini, data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan terlebih dahulu dikumpulkan, kemudian diolah dan disajikan dalam bentuk uraian yang bersifat deskriptif, logis, dan sistematis. Selanjutnya, dari hasil analisis tersebut ditarik kesimpulan secara induktif berdasarkan fakta dan temuan yang diperoleh selama penelitian.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini akan disusun secara sistematis yang tercantum pada 5 (lima) bab, yakni :

Bab *Pertama*, berisi pendahuluan yang menguraikan latar belakang, rumusan masalah yang akan diteliti, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan. Bab ini merupakan awal dari pembahasan pada bab-bab berikutnya, selain itu bab ini juga sebagai kerangka dasar yang merupakan penjelasan atas isi yang akan disajikan.

Bab *Kedua*, berisi tinjauan umum dan landasan teori yang berkaitan dengan perjanjian pembiayaan, konsep wanprestasi, serta aturan mengenai jaminan Hak Tanggungan. Teori-teori yang dimuat dalam bab ini akan digunakan sebagai pisau analisis untuk membedah data dan fakta yang ditemukan di lapangan.

²⁰ Abdul Fattah Nasution. *Metode penelitian kualitatif*. (Bandung: CV Harta Kreatif, 2023).

Bab *Ketiga*, berisikan gambaran umum lokasi penelitian serta paparan fakta empiris di lapangan. Bagian ini akan menguraikan profil lokasi penelitian, prosedur pembiayaan, sekaligus pemaparan mengenai kronologi kejadian terjadinya wanprestasi oleh nasabah. Seluruh rangkaian fakta ini nantinya akan menjadi dasar sebelum dianalisis lebih lanjut pada bab berikutnya.

Bab *Keempat*, berisikan jawaban, penjelasan, serta analisis terhadap data dan fakta lapangan yang diperoleh melalui penelitian empiris. Data dan fakta yang ditemukan di lapangan tersebut kemudian disandingkan dengan teori-teori yang digunakan untuk menjawab alasan mengapa BPRS Danagung Syariah memilih *fiat* eksekusi sebagai penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam akad pembiayaan IMBT. Selain itu, pada bagian ini akan diuraikan analisis mengenai kendala-kendala yang dihadapi oleh pihak bank dalam pelaksanaan eksekusi di lapangan, beserta upaya penyelesaian yang dilakukan untuk menjamin terciptanya kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Bab *Kelima*, berisikan penutup yang memaparkan kesimpulan serta saran. Kesimpulan diperoleh dari ringkasan jawaban rumusan masalah. Sedangkan, saran merupakan solusi dari permasalahan yang diteliti.

BAB V

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pertimbangan utama BPRS Danagung Syariah dalam memilih mekanisme fiat eksekusi melalui Pengadilan Agama pada pembiayaan akad IMBT Nasabah H didasarkan pada kebutuhan memperoleh kepastian hukum akibat tidak adanya iktikad baik debitur dalam memenuhi kewajibannya. Meskipun UUHT menyediakan alternatif eksekusi lain, seperti *parate executie* dan penjualan di bawah tangan, bank menilai *fiat* eksekusi lebih memberikan legitimasi yuridis serta perlindungan hukum dalam pelaksanaan eksekusi. Selain itu, karakteristik akad IMBT yang memadukan prinsip syariah dengan sistem hukum pertanahan nasional berpotensi menimbulkan sengketa, sehingga keterlibatan pengadilan dipandang sebagai langkah yang paling tepat untuk menjamin kelancaran pelaksanaan eksekusi dan menjaga keamanan dana pihak ketiga.
2. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam praktik perbankan syariah masih menghadapi berbagai hambatan, baik yuridis, administratif, maupun sosial. Hambatan utama dalam kasus Nasabah H berupa adanya perlawanan hukum (*verzet*) dari debitur hingga tingkat kasasi yang menyebabkan proses eksekusi tertunda sampai putusan berkekuatan hukum tetap. Selain itu, ketatnya verifikasi dokumen lelang, potensi

gugatan pihak ketiga, serta sulitnya penjualan aset yang masih dikuasai debitur turut memperlambat proses pemulihan piutang bank. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tidak hanya dipengaruhi oleh kekuatan norma hukum, tetapi juga oleh pelaksanaan hukum dan kondisi di lapangan.

B. Saran

Berikut saran-saran penyusun yang ditujukan bagi pihak-pihak yang tertera dalam penyusunan tugas akhir penyusun. Semoga saran ini dapat memberikan manfaat bagi pihak dalam penyusunan skripsi ataupun pihak lain yang akan menjalani proses perjanjian atau pembiayaan dengan jaminan Hak Tanggungan, khususnya dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah pada lembaga perbankan syariah.

1. Bagi BPRS Danagung Syariah, disarankan untuk memperkuat penerapan prinsip kehati-hatian dalam analisis pembiayaan, khususnya pada akad IMBT dengan jaminan Hak Tanggungan. Bank juga perlu mengoptimalkan pengawasan, restrukturisasi, dan mediasi sebelum menempuh upaya eksekusi, serta memastikan kelengkapan dokumen hukum dan administratif guna meminimalisasi hambatan dalam proses lelang.
2. Bagi debitur, diharapkan memiliki iktikad baik dalam memenuhi kewajiban pembiayaan sesuai akad yang telah disepakati. Apabila mengalami kesulitan pembayaran, debitur sebaiknya mengedepankan

komunikasi dan musyawarah dengan pihak bank agar penyelesaian dapat dilakukan tanpa menimbulkan sengketa berkepanjangan.

3. Bagi pemerintah dan pembentuk regulasi, disarankan untuk memperjelas pengaturan mengenai mekanisme eksekusi Hak Tanggungan pada akad IMBT guna menutup celah hukum bagi debitur yang sengaja mengulur waktu gugatan litigasi. Selain itu, diperlukan penguatan koordinasi antara Pengadilan Agama, KPKNL, dan lembaga pertanahan melalui sistem yang terintegrasi demi mempercepat verifikasi pemenuhan dokumen lelang serta mempercepat penyelesaian perlawanan dari pihak ketiga (*derden verzet*). Pemerintah juga perlu menyusun regulasi jalur cepat (*fast-track*) terkait eksekusi pengosongan objek jaminan pasca-lelang, sehingga dapat meminimalkan risiko sosial, meningkatkan minat pembeli terhadap aset Tanggungan Agunan Pembiayaan (TAP) yang belum terjual, serta memberikan kepastian hukum yang efektif bagi para pihak sekaligus menjaga kesehatan finansial bank syariah.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Herziene Indonesisch Reglement (HIR).

Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg).

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.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Buku

Adjie, Habib. *Relasi Hak Tanggungan, Lelang, Dan Cessie*, Yogyakarta: CV Bintang Semesta Media, 2023.

Anggraini, Tuti. *Desain Akad Perbankan Syariah*, Medan: CV. Merdeka Kreasi Group, 2021.

Aravik, Havis, Achmad Irwan Hamzani, Nur Khasanah, Ahmad Tohir. *Pembiayaan Syariah Konsep Filosofi, dan Implementasi*, Pekalongan: PT Nasya Expanding management, 2025.

Asyhadie, Zaeni, Hasan Asy'ari. *Hukum Keperdataan Dalam Dimensi Tatanan Hukum Indonesia Masa Kini*, Jakarta: Kencana, 2024.

Chairul, Muhammad, Huda. *Metode penelitian Hukum (pendekatan Yuridis Sosiologi)*, Semarang: The Mahfud Ridwan institute, 2021.

Darmawan, Muhammad Iqbal Fasa. *Manajemen Lembaga Keuangan Syariah*, UNY Press: Yogyakarta, 2020.

Fattah, Abdul Nasution. *Metode penelitian kualitatif.*, Bandung: CV Harta Kreatif, 2023.

- Ganis, Nasokha, Vitayanty. *Eksekusi Jaminana Fidusia Akibat Debitur Wanprestasi*, Jakarta Selatan: Damera Press, 2023.
- Hendra, Joni. K, Haris Riadi Johan Andriesgo. Hidayati, *Bank Dan Lembaga Keuangan Bukan Bank (Prespektif Ekonomi Syariah)*, Riau: Dotplus Publisher, 2022.
- Kasmir. *Manajemen Perbankan Edisi Revisi* , Rajawali Pres, Jakarta 2017.
- Kelly, Dhiraj, Sawlani. *Perlindungan Hukum Peserta Lelang Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Bank Asas Keadilan Dan Kepastian Hukum*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2025.
- Mardani. *Hukum Kontrak Keuangan Syariah Dari Teori Ke Aplikasi*, Jakarta: Kencana, 2021.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Novita, Dwi. *Hukum Lembaga Keuangan Syariah Bank & Non Bank*, Bengkulu: CV. Sinar Jaya Berseri, 2024.
- Nurhadi. *Hukum Kontrak Dalam Perjanjian Bisnis*, Bogor: Guepedia, 2015.
- Nurul, Reza Ichsan, *Mengenal Lembaga Keuangan Syari'ah (Lembaga Bank Syari'ah Dan Non Bank Syari'ah)* , CV. Sentosa Deli Mandiri: Medan, 2024.
- Nur, Siti Azizah Ma'ruf Amin. *Buku Ajar Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: CV Budi Utama, 2023.
- P., Trisandi, Usanti, Abd. Shomad. *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: Bumu Aksara, 2013.
- P., Trisansi. *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2013.
- Ramadhani, Rahmat. *Hukum Pertanahan Indonesia Dan Perkembangannya*, Medan: UMSU Redaksi, 2022.
- Remy, Sutan Sjahdeini. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, 2018.
- Romli. *Perlindungan Hukum*, Palembang: CV. Doki Course and Training, 2024.
- Simanjuntak. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2005.
- Supeno, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan Hukum Perjanjian Pada Umumnya, Perjanjian Dalam Prespektif Hukum Internasional, dan Perjanjian Dalam Prespektif Hukum Islam*, Jambi: Salim Media Indonesia, 2019.

- Sutarip, Sukawi. *Rekontruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan Di Indonesia Berlandaskan Asas keadilan*, Semarang:CV Lawwana, 2024.
- Suyatno, Thomas, Chalik, Made Sukada, Tinon Yuniarti Ananda, Djuhaepah T. Marala. *Dasar-Dasar Perkrditan Edisi Keempat*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2019.
- Solahuddin, Muhammad, Lukman Hakim, *Lembaga Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2018.
- Thahir. *Pengantar Hukum Indonesia*, Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024.
- Triwulan, Titi, Tutik. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana, 2008.
- Wahyu, Eka Hestya Budianto. *Konsep Akad Dalam Islam Kajian Turats Dan Kontemporer*, Malang: PT Afanin Media Utama, 2025.
- Zamroni, M. *Himpunan Teori Hukum & Konsep Hukum Untuk Penelitian Hukum*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2024.

Jurnal

- Aziz, Abdul, Iis Nur'aisyah, Leonita Silvyna Dora, Kholishoh. "Peran Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Dalam Pengembangan UMKM Di Indonesia". *Jurnal Inklusif Syariah, Syekh Nurjati State Islamic University*, Vol. 5, No. 2, (2020).
- Frastiawan, Devi, Amir Sup, Slamet Hartanto, Rokhmat Muttaqin, "Konsep Terminasi Akad Dalam Hukum Islam", *Ijithad: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, Vol. 12, No. 2 (2020).
- Aziz, Abdul, Iis Nur'aisyah, Leonita Silvyna Dora, Kholishoh. "Peran Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Dalam Pengembangan UMKM Di Indonesia". *Jurnal Inklusif Syariah, Syekh Nurjati State Islamic University*, Vol. 5, No. 2, (2020).
- Gumanti, Retna, " Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPperdata) ", *Jurnal pelangi Ilmu*, Vol. 5, No. 1 (2012).
- Hanavia, Evie, Widodo tresno Novianto, "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertipikat Hak Tanggungan.", *Journal Diss Sebelas Maret University*, (2017).

- Hasanah, Noer, Anna Zakiyah Hastriana, “Akad-Akad Dalam Asuransi Syariah”, *Journal Aharia And Humaninties*, Vol. 3, No. 1, (2024).
- Hidayati, Tri, Muhammad Syarif Hidayatullah, “Analisis Hadits Akad Ijarah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik dan Ijarah Maushufah Fi Dzimmah (Telaah Fatwa DSN-MUI)”, *Al- Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 6, No. 2 (2021).
- Islamiyah, Nur, Puspitasari, Novilia Safitri Dewik, Sinta Amipatul Aisiyah, Nur Putri Hidayah, “Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Di Kota Malang”, *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum UMSU*, Vol. 5, No. 1, (2020).
- Joni Irawan, “Peranan Pembiayaan Produktof Pada PT. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Pembantu Duri Dalam Meningkatkan Perekonomian Warga Non Muslim Menurut Aspek Ekonomi Islam”, *Journal of Chemical Information and Modeling*, Vol. 53, No. 9 (2015).
- Mulyati, Ety, Fajrina Aprilianti Dwiputri, “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan”, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, No. 2 (2018).
- Nabila, Khalisha, Winanti, “Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik”, *Jurnal Riset Hukum, Sosial dan Politik*, Vol. 1, No. 2 (2024).
- Ni'matul, Husna Ulya, "Penerapan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah " *El-Wasathiya: Jurnal Studi Agama*, Vol. 6, No. 1 (2018).
- Novita, Intan, Sari, Lysa Ledista, “Gharar Dan Maysir Dalam Transaksi Ekonomi Islam”, *Izdihar: Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 2 (2022).
- Prisna, Restianika, Subroto, ”Analisis Hukum Terhadap Kewenangan Bank Syariah Dalam Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Transaksi Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) Di Indonesia”, *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, Vol. 8, No. 2, (2017).
- Rahmawati, Widya, Kristi W. Simanjuntak, A. Sakti. R.S Rakia, “Analisis Yuridis Penyelesaian Kredit Macet Tanpa Jaminan hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor: 11/PDT.G.S/2018/PN SON)”, *Judge: Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 2 (2025).
- Rusydatul, Dzakkiyah Umam, Rachmi Sulistyarini, Siti Hamidah, “Analisis Yuridis Akad Ijarah Mutahiyah Bittamlik (IMBT) Dalam Prespektif Huku Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ”, *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum universitas Brawijaya*, (2024).

Sinalau, JH. “Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat”, *Jurnal Ideas*, Vol.4, No. 1 (2018).

Syam, Akbar, Muh. Harisa P, Muhammad afandy Asyam, “Analisis Penerapan Strategi 3R (Rescheduling, Reconditionin, dan Restructuring) Guna Mengatasi Pembiayaan Bermasalah pada PT Bank Sulselbar Cabang Utama Bone”, *Journal of Artificial Intelligence and Dihital Business*, Vol. 5, No. 1, (2006).

Skripsi

Fatimatun, Karelina Izza. *Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Bank BPR BKK Kota Semarang)*, Skripsi Universitas Islam Sultan Agung (2022).

Irawiranti. *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Atas Penyitaan Oleh Pengadilan Akibat Gugatan Pihak Ketiga Terhadap Pemberi Jaminan*, Skripsi Universitas Sriwijaya (2016).

Mega, Ananta Rahmatillah. *Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dan penyelesaian Wanprestasi Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Tesis Universitas Islam Sultah Agung (2025).

Prasetyo, Adhy. *Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Tamziz Baituttamwil Cabang Sleman*, Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta (2023).

Rizki, Nur Siregar, Mohamad Fajri Mekka Putra. *Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi*, Jurnal USM Law Review, Vol. 5, No. 1 (2022).

Fauzan Shaufi. *Tinjauan Yuridis Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Pada Kantor Notaris PPAT Juli Indrayanti Siregar, SH di Kota Medan)*, Skripsi Universitas Medan Area (2018).

Suran, Ayup Ningsih. *Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan*, Jurnal Arena Hukum, Vol. 14, No. 3 (2021).

Wawancara

Wawancara dengan Bapak Totok Risdiyanto, Pelelang pada KPKNL Yogyakarta, Yogyakarta, 15 April 2026.

Wawancara dengan Bapak Gufron Ashar, Koordinator Remedial BPRS Danagung Syariah, Sleman, 17 April 2026.