

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Pelaksanaan Proses Eksekusi Putusan/Penetapan Pengadilan Agama dalam perkara ekonomi Syariah yang berpedoman pada Hukum Acara Perdata Umum (Peradilan Umum) dalam H.I.R dan R.Bg. Serta Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Sengketa yang tidak dapat diselesaikan, baik melalui perdamaian (*sulh*) maupun secara arbitrase (*tahkim*) akan diselesaikan melalui lembaga pengadilan. Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 jo Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman secara eksplisit menyebutkan bahwa di Indonesia ada 4 lingkungan lembaga peradilan yaitu Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer dan Peradilan TUN. Dalam Pasal 2 juncto Pasal 49 UU Nomor 3 Tahun 2006 dinyatakan bahwa Peradilan Agama merupakan salah satu badan peradilan pelaku kekuasaan kehakiman untuk menyelenggarakan penegakan hukum dan keadilan bagi rakyat pencari keadilan perkara tertentu antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syariah. Dalam penjelasan Pasal 49 dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan

“antara orang-orang yang beragama Islam” adalah termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri dengan sukarela kepada Hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan Peradilan Agama sesuai dengan ketentuan pasal ini.

Peradilan Agama di Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari lima yuridiksi, yaitu :

1. Pengadilan Agama Sleman
2. Pengadilan Agama Yogyakarta
3. Pengadilan Agama Bantul
4. Pengadilan Agama Wonosari
5. Pengadilan Agama Wates

Kelima Peradilan Agama tersebut berinduk pada Pengadilan Tinggi Agama Yogyakarta. Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, data perkara ekonomi syariah yang ada di Pengadilan Agama se wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta, terdapat data sebagai berikut :

1. Pengadilan Agama Sleman

DAFTAR PERKARA EKONOMI SYARIAH

| NO | Nomor Perkara | Tanggal Putus | Jenis Putusan | Ket |
|-----|------------------------|---------------|--|-----|
| 1. | 1614/Pdt.G/2014/PA.Smn | 05/02/2015 | Gugur | |
| 2. | 01/Pdt.Eks/2015/PA.Smn | 21/07/2016 | Dikabulkan Eksekusi lelang melalui KPPL Kemenkeu | |
| 3. | 932/Pdt.G/2015/PA.Smn | 16/02/2016 | Cabut | |
| 4. | 223/Pdt.G/2016/PA.Smn | 27/06/2016 | Cabut | |
| 5. | 765/Pdt.G/2016/PA.Smn | 31/10/2016 | Cabut | |
| 6. | 766/Pdt.G/2016/PA.Smn | 31/10/2017 | Dikabulkan | |
| 7. | 767/Pdt.G/2016/PA.Smn | 07/11/2016 | Dikabulkan | |
| 8. | 768/Pdt.G/2016/PA.Smn | 03/10/2016 | Damai | |
| 9. | 769/Pdt.G/2016/PA.Smn | 19/09/2016 | Damai | |
| 10. | 770/Pdt.G/2016/PA.Smn | 10/05/2017 | Dikabulkan | |
| 11. | 771/Pdt.G/2016/PA.Smn | 27/06/2016 | Cabut | |
| 12. | 1326/Pdt.G/2016/PA.Smn | 29/05/2017 | Ditolak | |
| 13. | 1600/Pdt.G/2016/PA.Smn | 13/02/2017 | Cabut | |
| 14. | 1606/Pdt.G/2016/PA.Smn | 10/05/2017 | Dikabulkan | |
| 15. | 1607/Pdt.G/2016/PA.Smn | 01/03/2017 | Damai | |
| 16. | 1608/Pdt.G/2016/PA.Smn | 29/03/2017 | Damai | |
| 17. | 1609/Pdt.G/2016/PA.Smn | 12/07/2017 | Dikabulkan | |
| 18. | 1610/Pdt.G/2016/PA.Smn | 12/07/2017 | Dikabulkan | |
| 19. | 1611/Pdt.G/2016/PA.Smn | 13/02/2017 | Cabut | |
| 20. | 760/Pdt.G/2017/PA.Smn | 17/07/2017 | Cabut | |
| 21. | 1225/Pdt.G/2017/PA.Smn | Belum putus | | |
| 22. | 1226/Pdt.G/2017/PA.Smn | Belum putus | | |
| 23. | 1227/Pdt.G/2017/PA.Smn | Belum putus | | |
| 24. | 1253/Pdt.G/2017/PA.Smn | Belum putus | | |

2. Pengadilan Agama Yogyakarta

DAFTAR PERKARA EKONOMI SYARIAH

| NO | Nomor Perkara | Tanggal Putus | Jenis Putusan | Ket |
|----|----------------------|---------------|----------------|----------------------|
| 1 | 148/Pdt.G/2016/PA.Yk | 28/07/2016 | Cabut damai | <i>Musyarakah</i> |
| 2 | 463/Pdt.G/2016/PA.Yk | 15/06/2016 | Tidak diterima | <i>Murabahah</i> |
| 3 | 700/Pdt.G/2016/PA.Yk | 31/08/2016 | Banding | <i>Musyarakah</i> |
| 4 | 328/Pdt.G/2016/PA.Yk | 27/07/2016 | Banding | <i>Murabahah</i> |
| 5 | 319/Pdt.G/2016/PA.Yk | | Belum putus | Pembelian porsi haji |
| 6 | 240/Pdt.G/2017/PA.Yk | | Belum putus | <i>Murabahah</i> |
| 7 | 275/Pdt.G/2017/PA.Yk | | Belum putus | <i>Murabahah</i> |
| 8 | 311/Pdt.G/2017/PA.Yk | | Belum putus | |
| 9 | 449/Pdt.G/2017/PA.Yk | | Belum putus | |

| | | | | |
|----|----------------------|--|-------------|--|
| 10 | 454/Pdt.G/2017/PA.Yk | | Belum putus | |
| 11 | 475/Pdt.G/2017/PA.Yk | | Belum putus | |
| 12 | 514/Pdt.G/2017/PA.Yk | | Belum putus | |
| 13 | 595/Pdt.G/2017/PA.Yk | | Belum putus | |

3. Pengadilan Agama Bantul

DAFTAR PERKARA EKONOMI SYARIAH YANG SUDAH PUTUS

| NO | NO. PERKARA | Tanggal Putus | Jenis Putusan | Keterangan |
|----|------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 1 | 318/Pdt.G/2011/PA.Btl | 11/12/2011 | Dikabulkan | <i>Mudharabah</i> |
| 2 | 463/Pdt.G/2011/PA.Btl | 17/10/2017 | Tidak diterima | <i>Mudharabah</i> |
| 3 | 700/Pdt.G/2011/PA.Btl | 23/07/2012 | Dikabulkan | <i>Mudharabah</i> |
| 4 | 328/Pdt.G/2012/PA.Btl | 26/11/2012 | Tidak diterima | <i>Mudharabah</i> |
| 5 | 319/Pdt.G/2014/PA.Btl | 17/09/2014 | Tidak diterima | <i>Mudharabah</i> |
| 6 | 320/Pdt.G/2014/PA.Btl | 17/09/2014 | Tidak diterima | <i>Mudharabah</i> |
| 7 | 44/Pdt.G/2015/PA.Btl | 13/01/2015 | Dicabut | <i>Mudharabah</i> |
| 8 | 872/Pdt.G/2015/PA.Btl | 21/10/2015 | Dicabut | <i>Murabahah</i> |
| 9 | 948/Pdt.G/2015/PA.Btl | 22/03/2016 | Tidak diterima | <i>Ijarah</i> |
| 10 | 1063/Pdt.G/2015/PA.Btl | 29/02/2016 | Tidak diterima | <i>Murabahah</i> |
| 11 | 69/Pdt.G/2016/PA.Btl | 02/07/2016 | Putus damai | <i>Murabahah</i> |
| 12 | 384/Pdt.G/2016/PA.Btl | 26/07/2016 | Dicabut | <i>Murabahah</i> |
| 13 | 385/Pdt.G/2016/PA.Btl | 02/05/2016 | Dicabut | <i>Murabahah</i> |
| 14 | 386/Pdt.G/2016/PA.Btl | 24/05/2016 | Dicabut | <i>Mudharabah</i> |
| 15 | 387/Pdt.G/2016/PA.Btl | 24/08/2016 | Dicabut | <i>Ijarah</i> |
| 16 | 988/Pdt.G/2016/PA.Btl | 06/12/2016 | Dicabut | <i>Murabahah</i> |
| 17 | 989/Pdt.G/2016/PA.Btl | 24/11/2016 | Dicabut | <i>Murabahah</i> |
| 18 | 990/Pdt.G/2016/PA.Btl | 16/02/2017 | Putus damai | <i>Murabahah</i> |
| 19 | 991/Pdt.G/2016/PA.Btl | 27/02/2017 | Putus damai | <i>Murabahah</i> |
| 20 | 992/Pdt.G/2016/PA.Btl | 06/12/2016 | Dicabut | <i>Murabahah</i> |
| 21 | 993/Pdt.G/2016/PA.Btl | 31/01/2017 | Putus damai | <i>Murabahah</i> |
| 22 | 994/Pdt.G/2016/PA.Btl | 19/01/2017 | Putus damai | <i>Murabahah</i> |
| 23 | 995/Pdt.G/2016/PA.Btl | 02/02/2017 | Putus damai | <i>Murabahah</i> |
| 24 | 76/Pdt.G/2017/PA.Btl | 07/03/2017 | Dicabut | <i>Murabahah</i> |

DAFTAR PERKARA EKONOMI SYARIAH YANG BELUM PUTUS

| NO | NO. PERKARA | Tanggal Putus | Jenis Putusan | Keterangan |
|----|----------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 1 | 64/Pdt.G/2017/PA.Btl | - | - | <i>Musyarakah</i> |
| 2 | 74/Pdt.G/2017/PA.Btl | - | - | <i>Murabahah</i> |
| 3 | 75/Pdt.G/2017/PA.Btl | - | - | <i>Murabahah</i> |
| 4 | 77/Pdt.G/2017/PA.Btl | - | - | <i>Murabahah</i> |
| 5 | 78/Pdt.G/2017/PA.Btl | - | - | <i>Murabahah</i> |
| 6 | 79/Pdt.G/2017/PA.Btl | - | - | <i>Hawalah</i> |

4. Pengadilan Agama Wonosari

DAFTAR PERKARA EKONOMI SYARIAH

| NO | NO. PERKARA | Jenis Putusan | Tanggal Putusan | Keterangan |
|----|------------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| 1 | 1421/Pdt.G/2015/PA.Wno | Damai | 03/03/2015 | <i>Musyarakah</i> |
| 2 | 1422/Pdt.G/2015/PA.Wno | Damai | 26/04/2016 | <i>Musyarakah</i> |
| 3 | 1423/Pdt.G/2015/PA.Wno | Damai | 15/02/2016 | <i>Musyarakah</i> |
| 4 | 1424/Pdt.G/2015/PA.Wno | Damai | 07/03/2017 | <i>Rahn</i> |
| 5 | 1425/Pdt.G/2015/PA.Wno | Cabut | 23/02/2016 | <i>Ijarah</i> |
| 6 | 1420/Pdt.G/2015/PA.Wno | Cabut | 04/01/2016 | <i>Musyarakah</i> |
| 7 | 0031/Pdt.G/2016/PA.Wno | Verstek | 21/04/2016 | <i>Musyarakah</i> |
| 8 | 0033/Pdt.G/2016/PA.Wno | Verstek | 12/05/2016 | <i>Ijarah</i> |
| 9 | 0109/Pdt.G/2016/PA.Wno | Verstek | 03/03/2016 | |
| 10 | 0373/Pdt.G/2016/PA.Wno | Verstek | 09/06/2016 | <i>Murabahah</i> |
| 11 | 0030/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 03/03/2016 | <i>Ijarah</i> |
| 12 | 0032/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 03/03/2016 | <i>Musyarakah</i> |
| 13 | 0034/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 11/05/2016 | <i>Musyarakah</i> |
| 14 | 0035/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 14/04/2016 | <i>Musyarakah</i> |
| 15 | 0036/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 21/03/2016 | <i>Ijarah</i> |
| 16 | 0037/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 25/04/2016 | <i>Musyarakah</i> |
| 17 | 0038/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 08/03/2016 | <i>Ijarah</i> |
| 18 | 0108/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 08/03/2016 | <i>Musyarakah</i> |
| 19 | 0110/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 06/04/2016 | <i>Musyarakah</i> |
| 20 | 0369/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 08/08/2016 | <i>Murabahah</i> |
| 21 | 0370/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 01/08/2016 | <i>Murabahah</i> |
| 22 | 0371/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 12/07/2106 | <i>Murabahah</i> |

| | | | | |
|----|------------------------|-------|------------|-------------------|
| 23 | 0372/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 07/06/2016 | <i>Murabahah</i> |
| 24 | 0374/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 02/06/2016 | <i>Ijaroh</i> |
| 25 | 0375/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 25/05/2016 | <i>Murabahah</i> |
| 26 | 1114/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 05/01/2017 | <i>Musyarakah</i> |
| 27 | 1116/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 30/01/2017 | <i>Murabahah</i> |
| 28 | 1119/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 20/12/2016 | <i>Murabahah</i> |
| 29 | 1120/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 24/01/2017 | <i>Muranahah</i> |
| 30 | 1122/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 21/12/2016 | <i>Murabahah</i> |
| 31 | 1182/Pdt.G/2016/PA.Wno | Damai | 21/12/2017 | <i>Musyarakah</i> |
| 32 | 0039/Pdt.G/2016/PA.Wno | Cabut | 09/02/2016 | <i>Ijaroh</i> |
| 33 | 0107/Pdt.G/2016/PA.Wno | Cabut | 30/05/2016 | <i>Musyarakah</i> |
| 34 | 0376/Pdt.G/2016/PA.Wno | Cabut | 11/05/2016 | <i>Murabahah</i> |
| 35 | 1115/Pdt.G/2016/PA.Wno | Cabut | 30/01/2017 | <i>Musyarakah</i> |
| 36 | 1117/Pdt.G/2016/PA.Wno | Cabut | 15/05/2016 | <i>Murabahah</i> |
| 37 | 1118/Pdt.G/2016/PA.Wno | Cabut | 12/05/2016 | |
| 38 | 1121/Pdt.G/2016/PA.Wno | Cabut | 07/12/2016 | <i>Murabahah</i> |
| 39 | 001/Pdt.G/2017/PA.Wno | Cabut | 22/02/2017 | |
| 40 | 002/Pdt.G/2017/PA.Wno | Cabut | 22/02/2017 | |

5. Pengadilan Agama Wates

DAFTAR PERKARA EKONOMI SYARIAH

| NO | NOMOR PERKARA | Tanggal Putus | Jenis Putusan | Keterangan |
|----|----------------------|---------------|---------------|------------|
| 1. | 206/Pdt.G/2015/PA.Wt | 09/06/2015 | Cabut | |
| 2. | 406/Pdt.G/2015/PA.Wt | 16/03/2016 | Dikabulkan | |
| 3. | 470/Pdt.G/2017/PA.Wt | - | Belum putus | |

Menurut pendapat Bapak Dr. Drs. H.A. Mukti Arto, SH., M.Hum selaku Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, mengenai urgensi jaminan kebendaan adalah bahwa Syariah Islam mengajarkan agar kita menjadi orang yang amanah, yakni bisa dipercaya lahir dan batin agar tidak merugikan orang lain maupun diri sendiri. Amanah secara batiniyah dikendalikan oleh iman yang di dalamnya tertanam rasa takut berbuat ingkar janji

(wanprestasi) dan merasa puas jika bisa menepati janji. Amanah secara lahiriah dibuktikan dengan adanya jaminan kebendaan yang dapat menjamin orang lain terhindar dari kerugian dan menjamin dirinya sendiri terhindar dari murka Allah SWT. Dengan adanya jaminan kebendaan akan membuat pihak terasa tenang dan aman, serta membuat sang pelaku juga harus berhati-hati dan bersungguh-sungguh dalam melakukan kegiatan ekonomi syariah.³⁹

Setiap akad menuntut pelakunya untuk memenuhi segala kewajiban yang telah disepakati. Agar pelaku terhindar dari kesalahan berganda maka diperlukan jaminan kebendaan agar pihak lain memiliki tempat untuk menaruh amanah (kepercayaan) kepada partnernya. Jaminan kebendaan berfungsi menyelamatkan para pelaku dari kerugian yang timbul akibat wanprestasi baik karena kelalaian maupun kesengajaan. Tanpa jaminan kebendaan, akad ekonomi akan terasa hampa (hambar). Tidak ada amanah tanpa jaminan. Amanah adalah ruh, dan jaminan adalah jasadnya.

Jaminan kebendaan menyelamatkan para pihak yang terikat dalam akad dari kerugian material dan immaterial. Jaminan menjadi dasar penguat niat dan tekad bagi pihak-pihak dalam akad untuk

³⁹ Wawancara dengan Bapak Dr. Drs. H.A. Mukti Arto, SH., MHum., Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 14 Oktober 2017, bertempat di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

memenuhi segala prestasi yang menjadi kewajibannya. Akad tanpa jaminan bagaikan layang-layang tanpa kendali.

Terkait kasus jaminan dalam sengketa ekonomi syariah, hakim jangan menjatuhkan putusan yang amarnya tidak bisa dieksekusi. Hakim harus mengambil kebijakan *ex officio* (walaupun dalam petitum tidak ada), yaitu semua jaminan kebendaan dalam perkara ekonomi syariah harus bisa di eksekusi. Jaminan tanpa eksekusi merupakan benda mati yang tidak berfungsi. Bagi pencari keadilan, eksekusi merupakan puncak keberhasilan dalam mencari keadilan. Keberhasilan eksekusi merupakan tugas mulia dan utama bagi pengadilan dengan mempertaruhkan nama pengadilan.

Menurut pendapat Bapak Drs. Wahyudi, SH, Msi selaku hakim Pengadilan Agama Sleman, sebelum memeriksa dan memutuskan perkara ekonomi syariah yang diajukan oleh pihak yang bersengketa, terkait mengenai masalah jaminan, hal-hal yang harus diperhatikan dan diperiksa adalah :⁴⁰

- a. harus dilihat terlebih dahulu akad pembiayaannya
- b. harus diteliti terlebih dahulu apakah perkara tersebut gugatannya sudah masuk dalam ranah melawan hukum atau belum
- c. selanjutnya diperiksa apakah bank sudah melakukan perbuatan hukum terhadap jaminan tersebut.

⁴⁰ Wawancara dengan Bapak Drs. Wahyudi, SH, MSi, Hakim Pengadilan Agama Sleman, tanggal 5 Oktober 2017, bertempat di Pengadilan Agama Sleman.

Dalam akad syariah seperti juga yang berlaku dalam akad konvensional, jika nasabah tidak membayar maka jaminannya bisa langsung dieksekusi jika jaminannya diikat dengan benar. Oleh karena itu, dalam akad *murabahah* yang sudah diletakkan jaminan (entah itu hak tanggungan atau fidusia), bank sebenarnya bisa langsung mengajukan ke Pengadilan Agama untuk meminta dilaksanakan eksekusi terhadap akad yang memakai prinsip jual beli (*murabahah*). Misalnya suatu akad *murabahah* setelah dijamin dengan Hak Tanggungan atau fidusia, mestinya tidak mengajukan perkara sengketa ekonomi syariah atau gugatan wanprestasi di Pengadilan Agama, tetapi langsung saja mengajukan perkara eksekusi atas jaminan tersebut di Pengadilan Agama. Tetapi lain halnya jika belum ada SKMHT ataupun fidusia, maka diajukan perkara wanprestasi ke Pengadilan Agama. Dalam *murabahah*, ketika akad sudah disetujui maka langsung dikonversi menjadi hutang piutang. Berbeda dengan akad *mudharabah* atau *musyarakah*, jika nasabah wanprestasi, sedangkan akadnya *mudharabah* atau *musyarakah* maka bank mengajukan perkara ke Pengadilan Agama bahwa kerugian modal yang ditanamkan oleh bank itu supaya ditanggung nasabah karena itu merupakan kesalahan nasabah, nasabah harus bertanggung jawab terhadap modal, nasabah harus membayar kepada bank, itulah

makanya dikonversi menjadi hutang piutang. Jaminan dalam akad *murabahah*, dikonversi, yang awalnya bukan hutang menjadi hutang karena awalnya jual beli tidak tunai, maka bisa diterapkan jaminan untuk menjamin supaya hutang dibayar semuanya, jika tidak dibayar maka dikonversi menjadi hutang, kalau sudah menjadi hutang maka bisa dieksekusi.

Jaminan dalam syariah itu tidak sama persis dengan jaminan dalam hukum positif/konvensional. Jaminan itu pada hakekatnya untuk menjamin agar hutang itu dilunasi. Kedudukan jaminan dalam akad *murabahah* adalah kuat, seperti halnya hukum positif/konvensional, Undang-Undang Hak Tanggungan maupun Fidusia bisa diberlakukan penuh meskipun di ranah syariah, berbeda dengan *mudharabah* dan *musyarakah*. Jika *murabahah*, jual belinya memakai wakalah, jika tidak mengangsur maka menjadi hutang, jadi jaminannya bisa langsung dieksekusi.

Inilah perbedaan antara Pengadilan Agama (perkara sengketa ekonomi syariah) dengan Pengadilan Negeri (perkara sengketa ekonomi konvensional), kalau di Pengadilan Agama, tidak serta merta jaminan itu bisa dieksekusi, tetapi dilihat terlebih dahulu akad pembiayaan yang dipergunakan, karena setiap akad pembiayaan

berbeda dalam penyelesaian perkaranya terlebih menyangkut masalah jaminan

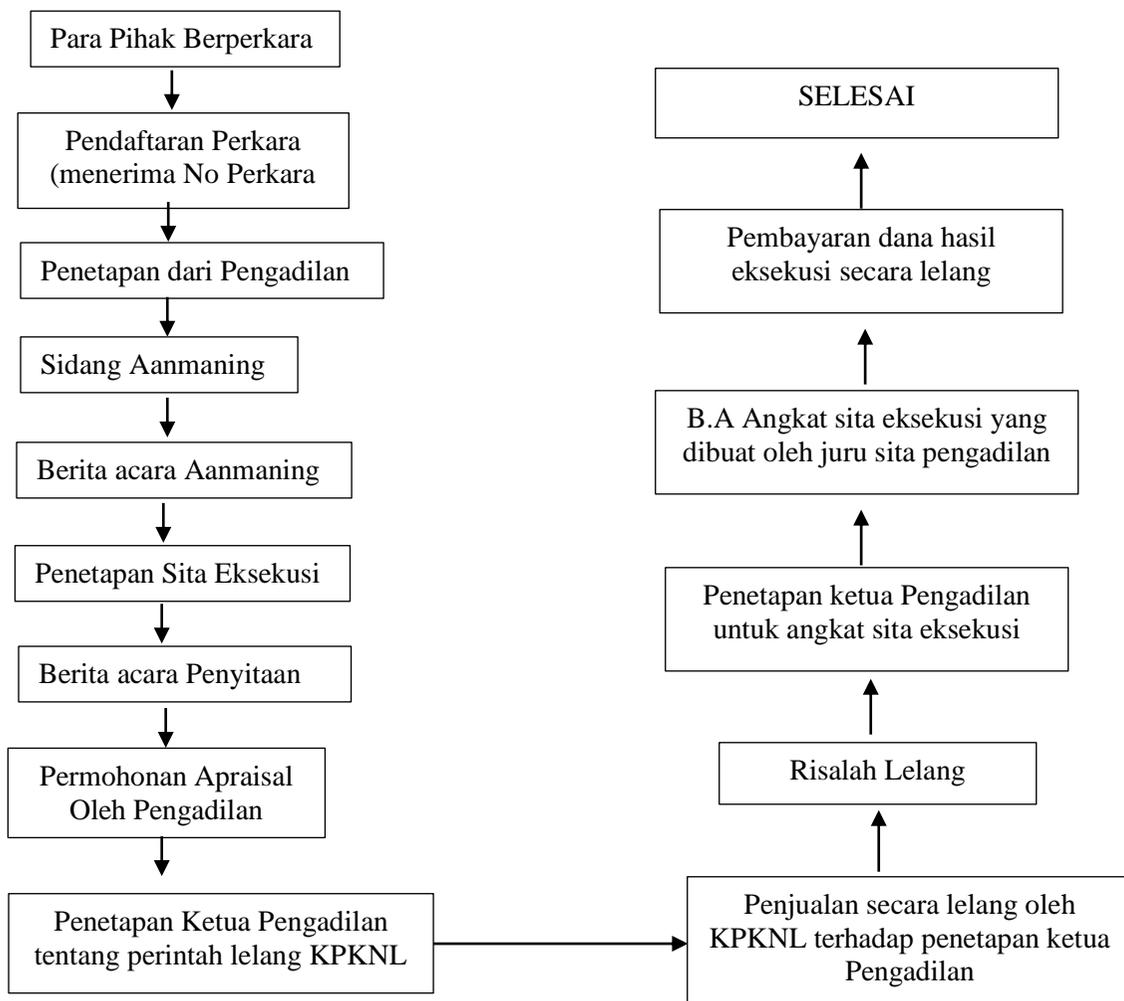
B. Prinsip-Prinsip Syariah Dalam Pelaksanaan Eksekusi atas Putusan/Penetapan Pengadilan Agama Dalam Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan Perkara Ekonomi Syariah nomor 01/Pdt.Eks/2015/PA.Smn

Dalam penelitian ini penulis mengambil satu-satunya sampel perkara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas perkara permohonan eksekusi hak tanggungan dalam perkara nomor 01/Pdt.Eks/2015/PA. Smn yang merupakan praktik nyata hukum acara perdata dalam permohonan eksekusi Hak Tanggungan perkara Ekonomi Syariah yang ada di wilayah Yuridiksi Pengadilan-Pengadilan Agama di Propinsi DIY yaitu di Pengadilan Agama Sleman mengingat baru Pengadilan Agama Sleman yang telah melaksanakan eksekusi secara lelang perkara sengketa ekonomi Syariah khususnya eksekusi lelang atas hak tanggungan dalam akad Murabahah.

Dalam tahapan –tahapan permohonan eksekusi lelang atas hak tanggungan dalam akad kredit Murabahah ini dalam perkara nomor 01/Pdt.Eks/2015/PA. Smn, Pengadilan Agama Sleman telah menerapkan Hukum Acara Perdata serta perundang-undangan yang berlaku seperti yang berlaku di Peradilan Umum (Pengadilan Negeri).

Tahapan-tahapan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Peradilan

Agama Agama dalam bentuk bagan sebagai berikut;



Tahapan-tahapan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Agama Sleman dalam perkara nomor 01/Pdt.Eks/2015/PA.

Smn adalah sebagai berikut;

1. Pendaftaran Perkara

Dalam hal ini pendaftaran perkara dalam perkara nomor 01/Pdt.Eks/2015/PA. Smn., adalah pendaftaran Permohonan Eksekusi atas Hak Tanggungan dalam akad Murabahah mengacu pada hukum acara perdata khususnya yang berkaitan dengan Hak Tanggungan yaitu;

- a. Berdasar Ketentuan Pasal 196 dan Pasal 224 HIR Permohonan Eksekusi dan Penetapan Hakim atas Eksekusi dapat dilakukan terhadap putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*) dan terhadap akta-akta yang memiliki titel eksekutorial (*grosse akta*) seperti akta Fidusi dan akta hak tanggungan;
- b. Permohonan lelang terhadap obyek tanggungan dapat dilakukan secara langsung dengan permohonan eksekusi pengadilan dengan mengingat sertifikat hak tanggungan merupakan akta yang mempunyai title eksekutorial, sebagaimana bunyi ketentuan pasal 14 ayat (2) Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yakni sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata ‘**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**’, dan pasal 14 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun

1996 tentang Hak Tanggungan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah”.

- c. Proses penyelesaian sengketa mengenai ekonomi syariah dilakukan melalui Pengadilan Agama , sebagaimana bunyi Pasal 49 huruf i UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama yang mengatur bahwa Pengadilan Agama diberikan kewenangan untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah termasuk sengketa ekonomi syariah, bunyi ketentuan Pasal ini dipertegas lagi melalui putusan hakim Mahkamah Konstitusi No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- d. Mengacu juga pada Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. KMA/032/SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan, bahwa hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap , dan jika debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan yang berwenang. Kemudian

eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Selanjutnya Pemohon eksekusi mendaftarkan surat permohonan eksekusinya dilengkapi persyaratan membayar panjar biaya perkara yang telah ditentukan oleh Pengadilan Agama Sleman sesuai dengan Surat Keputusan Ketua Pengadilan Agama Sleman maka pihak pemohon Eksekusi akan mendapatkan Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) dan juga akan mendapatkan nomor perkara sesuai register nomor perkara dalam perkara ini pihak Pemohon Eksekusi yaitu Sri Widodo, S. Fil, S.H, Abdus Salam , SH, M.H., dan Muhammad Nurcholis Alhadi, S.H selaku Kuasa Hukum dari BMT Artha Sejahtera selaku Pemohon Eksekusi. Karena perkara ini berdasarkan jenis perkaranya adalah Permohonan Eksekusi maka nomor perkara yang diperoleh juga nomor perkara berjenis Permohonan Eksekusi yaitu nomor 01/Pdt. Eks/2015/PA. Smn. Pembayaran atas biaya panjar perkara ini dilakukan di Bank yang telah bekerja sama dengan Pengadilan Agama Sleman yaitu Bank BPD DIY dengan nomor rekening atas nama instansi Pengadilan Agama Sleman nomor 005.111.000058 .

2. Tahapan Penetapan dari Pengadilan

Setelah Pemohon eksekusi mendapat nomor perkara maka selanjutnya berkas permohonan eksekusi akan diproses untuk

mendapatkan penetapan dari ketua Pengadilan Agama Sleman, sebelum penetapan ini dibuat maka Ketua Pengadilan akan memeriksa apakah pertimbangan-pertimbangan hukum untuk mengajukan Permohonan Eksekusi telah memenuhi persyaratan awal dimana obyek yang akan di Eksekusi merupakan hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Berbeda dengan perkara berjenis gugatan sengketa ekonomi syariah dimana ada penetapan Majelis Hakim dan penetapan Hari Sidang yang pertama, dalam permohonan eksekusi hanya akan terdapat penetapan hari dimana para pihak akan di Aanmaning (teguran) untuk memenuhi putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut (pasal 14 ayat 1, 2 dan 3 UU no. 4 Tahun 1996).

Pertimbangan hukum dalam penetapan penyelesaian sengketa mengenai ekonomi syariah dilakukan pula melalui pasal 49 huruf i UU No. 3 Tahun 2006 tentang peradilan agama yang mengatur bahwa Pengadilan Agama diberikan kewenangan untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah termasuk didalamnya sengketa ekonomi syariah, hal ini diperjelas dengan putusan hakim Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012 dalam uji materi Pasal 55 ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Dalam hal penetapan dari Pengadilan ini atas permohonan Eksekusi Hak Tanggungan no.1/Pdt.Eks./2015/PA. Smn Ketua Pengadilan Sleman akan melihat dalam surat Permohonan dalam Permohonan Eksekusi tersebut yaitu BMT Artha Sejahtera melalui Kuasa Hukumnya sebagai Pemohon Eksekusi dan Gatot Suprihadi, ST serta Ahmad Agus Dwiono, S.T sebagai Termohon Eksekusi atas pokok masalah yaitu;

- a. Aqad Murabahah nomor 2.01.21.000709/PMS/BMT-ASII/MRB/V/2013 dari BMT Artha Sejahtera
- b. Rincian Finansial Pembiayaan Murabahah dari BMT Artha Sejahtera.
- c. Surat Keterangan perincian Pelunasan Pembiayaan dari BMT Artha Sejahtera
- d. Surat Pernyataan Wanprestasi dari BMT Artha Sejahtera serta Surat pernyataan terhadap Aqad Nomor 2.01.21.000709/PMS/BMT-ASII/MRB/V/2013 yang menyatakan bahwa Termohon Eksekusi atas nama Ahmad Agus Dwiono, ST menyatakan bertanggungjawab penuh dengan pembiayaan yang dilakukan Gatot Suprihadi, ST selaku sesama Termohon Eksekusi.
- e. Surat atau Penjual Barang atau Pengalihan Kontrak Sewa Terhadap Aqad nomor 2.01.21.000709/PMS/BMT-ASII/MRB/V/2013.

- f. Aqad Wakalah Surat Kuasa Pengambilan atau Pembelian Barang terhadap Aqad nomor 2.01.21.000709/PMS/BMT-ASII/MRB/V/2013.
- g. Sertifikat Hak Milik sebidang tanah dan bangunan yang menjadi jaminan Hak tanggungan atas nama Termohon Eksekusi Ahmad Agus Dwiono, ST.
- h. Surat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat antara Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi, yaitu pihak BMT Artha Sejahtera dengan Termohon Eksekusi Ahmad Agus Dwiono, S.T. yang dibuat dan dicatat dihadapan Notaris.

Penetapan Ketua Pengadilan tersebut memuat perintah kepada Jurusita/Jurusita Pengganti untuk memanggil Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi untuk hadir pada sidang Aanmaning (teguran) pada hari sidang yang telah ditentukan dalam penetapan tersebut.

3. Sidang Aanmaning

Susunan majelis hakim yang bersidang hanya terdiri dari hakim tunggal yaitu Ketua Pengadilan dan dibantu Panitera Pengadilan, susunan majelis yang bersidang ini memang berbeda dari perkara gugatan lazimnya karena jenis perkara ini adalah perkara permohonan eksekusi hak tanggungan maka sidang aanmaning tidak memeriksa perkara dari awal sengketa, disini pengadilan hanya mengadili apa

yang dimohonkan dalam surat permohonan Pemohon Eksekusi atas hak tanggungan tersebut. Ketua Pengadilan Agama Sleman akan memberikan teguran kepada para pihak terutama Termohon eksekusi perkara nomor 01/Pdt. Eks/2015/PA. Smn. Yaitu tagihan terhadap Termohon Eksekusi atas tunggakan yang belum dibayar adalah sebagai berikut:

- a. Pokok Pinjaman : Rp. 415.325.200,-
 - b. Tunggakan Margin : Rp. 184.532.500,-
 - c. Biaya : Rp. 242.769.885,-
- Jumlah : Rp. 842.627.585,-**

Dalam sidang Aanmaning ini sidang bersifat terbuka untuk umum yang dapat dihadiri oleh umum selain para pihak tentunya, dalam sidang Aanmaning ini Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi akan diberikan Aanmaning (teguran) untuk para pihak khususnya Termohon Eksekusi untuk memenuhi hutang Termohon kepada Pemohon atas obyek hak tanggungan tersebut.

Dalam sidang Aanmaning ini masih ada peluang untuk berdamai namun hanya dalam rangka melaksanakan putusan atau hak eksekutorial dari suatu obyek hak tanggungan yang dimohonkan eksekusi tersebut, artinya para pihak masih bisa menyelesaikan persoalan ini secara sukarela ataupun menjual obyek yang akan di

eksekusi secara sukarela tidak harus pengadilan yang mengajukan pelelangan melalui mekanisme eksekusi lelang dengan melibatkan KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Yogyakarta sebagai lembaga pemerintah dibawah kementerian Keuangan yang berwenang menyelenggarakan pelelangan atas hak tanggungan tersebut.

4. Berita Acara Aanmaning

Pada tahapan ini Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan setelah sidang Aanmaning yang susunan majelis yang bersidang hanya terdiri dari Ketua Pengadilan sebagai Ketua Majelis dan Seorang Panitera/ Panitera Pengganti Pengadilan Agama Sleman. Seorang Panitera/Panitera Pengganti tersebut selanjutnya akan membuat Berita Acara Sidang (BAS) yang pada intinya berisi kehadiran Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi dalam sidang Aanmaning, dalam pemeriksaan Sidang Aanmaning ini Ketua Pengadilan yang juga Ketua majelis bisa menyarankan atau memberi kesempatan berdamai agar Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi menempuh jalan damai untuk menyelesaikan hutang Termohon kepada Pemohon. Selanjutnya Ketua Pengadilan akan tetap menegur agar Termohon memenuhi hutang Termohon kepada Pemohon.

Dalam sidang Aanmaning ini bisa terjadi beberapa kali sidang Aanmaning tergantung pada kedatangan para pihak berperkara, apabila salah satu pihak Pemohon atau Termohon eksekusi tidak datang maka Ketua Pengadilan akan memerintahkan Jurusita/Jurusita Pengganti untuk memanggil para pihak yang tidak datang untuk datang pada sidang Aanmaning yang akan datang. Penundaan sidang juga bisa dilakukan dengan alasan Pemohon dan Termohon meminta waktu untuk melakukan upaya damai dalam rangka eksekusi hak tanggungan tersebut, misalnya adanya kesepakatan untuk melakukan parate eksekusi (eksekusi real) seperti dalam Pasal 1241 B.W bahwa yang dimaksud dengan Parate eksekusi diartikan sebagai Pelaksanaan Hak Kreditor Tanpa Kuasa Pengadilan.

Dalam perkara permohonan eksekusi perkara nomor 01/Pdt.Eks/2015/PA. Smn. ini sidang Aanmaning dilakukan pada tanggal sebagai berikut;

a. Berita Acara Sidang Aanmaning tanggal 17 September 2015.

Pada Sidang Aanmaning pertama kali ini dihadiri oleh Pemohon Eksekusi yang diwakili Sri Widodo, S.Fil., S.H., Abdus Salam, S.H., M.H. dan Muhammad Nurcholis Alhadi, S.H, S.H.. Sementara Termohon Eksekusi dihadiri oleh Kuasa Hukum nya yaitu Kuasa Hukumnya Bambang Heriarto, S.H., Saryanta, S.H.,

dan Muhammad Choirul Sandi, S.H.I. Sidang Aanmaning kali ini Ketua Pengadilan yang sekaligus menjadi Ketua Majelis tetap memberikan saran agar pelaksanaan eksekusi hak tanggungan ini dilaksanakan secara sukarela ataupun penjualan obyek yang menjadi jaminan hak tanggungan tersebut dijual bersama-sama untuk menutupi hutang Termohon kepada Pemohon. Pada sidang kali ini antara Pemohon dan Termohon meminta kepada Ketua majelis untuk diberikan waktu sampai tanggal 05 Oktober 2015 untuk bermusyawarah menyelesaikan persoalan ini secara sukarela. Selanjutnya Ketua Majelis menunda sidang Aanmaning sampai tanggal 05 Oktober 2015 dan memerintahkan Pemohon dan Termohon untuk hadir pada sidang yang telah ditetapkan tersebut.

b. Berita Acara Sidang Aanmaning kedua Tanggal 05 Oktober 2015.

Susunan majelis yang bersidang sama dengan sidang Aanmaning yang pertama. Pada sidang Aanmaning yang kedua ini Pemohon Eksekusi Hadir diwakili oleh Kuasa Hukumnya sedangkan Termohon Eksekusi juga hadir diwakili oleh kuasa hukumnya.

Atas pertanyaan ketua majelis Pemohon dan Termohon menyatakan bahwa kesempatan musyawarah yang telah diberikan Pengadilan Agama Sleman untuk melakukan eksekusi secara damai tidak pernah terjadi, antara Pemohon dan Termohon bahkan tidak pernah bertemu mengadakan musyawarah tersebut.

Atas pertanyaan ketua majelis Pemohon Eksekusi meminta kepada ketua majelis agar permohonan eksekusi Pemohon dilanjutkan dengan proses pelelangan melalui Pengadilan Agama Sleman dan Instansi terkait yaitu KPKNL Yogyakarta. Atas pertanyaan ketua majelis Termohon eksekusi akan menyelesaikan hutangnya dan memohon waktu kembali untuk berdialog lagi dengan pihak Pemohon Eksekusi. Selanjutnya Ketua majelis dalam memperhatikan dua keinginan para pihak tersebut Ketua majelis tidak mengabulkan karena sebelum sidang aanmaning hari ini atas permintaan keduabelah pihak untuk bermusyawarah dalam rangka penyelesaian utang piutang antara Pemohon dan Termohon secara suka rela telah gagal dilaksanakan, maka atas dasar hal tersebut selanjutnya Ketua majelis memberikan teguran (aanmaning) kepada pihak Termohon agar dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak sidang aanmaning hari ini samapai dengan tanggal 15 Oktober 2015 agar melaksanakan

kewajibannya untuk menyelesaikan hutang-hutangnya kepada pihak Pemohon secara suka rela.

c. Berita Acara Sidang Anmaning ketiga Tanggal 16 Oktober 2015.

Pada sidang aanmaning yang ketiga ini dilaksanakan setelah batas akhir dari teguran (aanmaning) pada sidang aanmaning yang kedua yaitu telah memberikan waktu 8 hari kepada Termohon Eksekusi untuk melunasi hutang, batas waktu tersebut berakhir pada Tanggal 15 Oktober 2015, namun Termohon Eksekusi tidak melaksanakan kewajibannya secara sukarela membayar hutang kepada Pemohon Eksekusi.

5. Penetapan Sita Eksekusi

Setelah batas waktu teguran aanmaning yaitu dari 8 (delapan) hari kerja sidang aanmaning kedua yaitu jatuh pada tanggal 15 oktober 2015 Termohon eksekusi tidak mengindahkan teguran tersebut maka pada tanggal 16 Oktober 2015 Ketua Pengadilan Agama Sleman akan menetapkan sita eksekusi. Sita Eksekusi ini dibuat penetapan berdasarkan nomor perkara 01/Pdt.Eks./2015/PA. Smn yang telah dipelajari Ketua Pengadilan Agama sleman tentang pertimbangan-pertimbangan yang ada dalam surat permohonan eksekusi dari Pemohon eksekusi. Disamping itu menjadi bahan

pertimbangan Ketua Pengadilan Agama Sleman terhadap Berita Acara Sidang Annmaning yang telah dilaksanakan dan teguran dalam temo 8 (delapan) hari dari sidang aanmaning terakhir Termohon eksekusi tidak memenuhi hutang secara sukarela akan dan Termohon eksekusi juga tidak memenuhi isi teguran tersebut. Ketua Pengadilan Agama Sleman juga telah memperhatikan pasal 10,13,14 dan pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 serta memperhatikan pula pasal 196 HIR serta segala eraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan ketentuan hukum eksekusi ini. Dengan berbagai pertimbangan tersebut berhubung obyek sengketa tersebut belum diletakkan sita jaminan , maka perlu diletakkan Sita Eksekusi. Selanjutnya Ketua Pengadilan menetapkan dan memerintahkan seorang Jurusita/Jurusita Pengganti serta dua orang saksi yang memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam pasal 197 HIR untuk melakukan sita eksekusi terhadap obyek berupa sebidang tanah pekarangan diatasnya berdiri sebuah bangunan permanen dengan sertifikat Hak Milik No. 09829, No. Ukur 00064/2013, Luas 637 m2 yang terletak di desa Sariharjo Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman atas nama Ahmad Agus Dwiono. Diperintahkan pula dalam penetapan tersebut agar jurusita/jurusita Pengganti membuat berita acara sita eksekusi sebagai dasar untuk penetapan lebih lanjut.

Dalam penetapan Sita Eksekusi ini Ketua Pengadilan secara khusus menunjuk seorang Jurusita/Jurusita Pengganti untuk melakukan sita eksekusi terhadap obyek sengketa tersebut yang memuat batas-batas kepemilikan dari sebidang tanah pekerangan di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen dengan SHM No. 09829 No. Surat Ukur 00064/2013, Luas 637m² yang terletak di Desa Sariharjo Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman atas nama Ahmad Agus Dwiono yang batas-batasnya tanah tersebut adalah sebagai berikut; Utara: Sawah milik Kas Desa Sariharjo, Timur : Jl. Palagan Tentara Pelajar, Barat : Sawah milik Bapak Perintis dan Selatan : Jalan Kampung.

Dalam Penetapan Sita Eksekusi ini juga diperintahkan kepada Jurusita/Jurusita Pengganti untuk membuat Berita Acara Sita Eksekusi setelah sita eksekusi terlaksana sebagai dasar untuk penetapan lebih lanjut. Jurusita/Jurusita Pengganti juga akan membuat relaas pemberitahuan atau panggilan kepada para pihak baik Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi maupun kuasa hukumnya masing-masing untuk menghadiri Sita Eksekusi tersebut di hari yang telah ditentukan oleh Jurusita/Jurusita Pengganti.

6. Berita Acara Penyitaan Eksekusi

Seorang petugas Jurusita/Jurusita Pengganti dalam melaksanakan Sita Eksekusi akan membawa empat orang saksi yang

telah dewasa dan cakap hukum dan dapat dipercaya untuk menyaksikan pelaksanaan Sita Eksekusi tersebut. Saksi-saksi tersebut diambil dari unsur-unsur aparat pemerintah Desa Sariharjo dan Dukuh Rejodani I dimana Saksi-saksi tersebut tahu persis obyek sengketa yang akan di laksanakan Sita eksekusi tersebut, sedangkan dua saksi lainnya dari unsur petugas Pengadilan Agama Sleman.

Dalam penyusunan Berita Acara Eksekusi tersebut seorang petugas Jurusita/Jurusita Pengganti dari Pengadilan Agama Sleman akan menjelaskan pelaksanaan Sita Eksekusi tersebut termasuk menunjuk Termohon Eksekusi untuk menyimpan, merawat dan mengamankan obyek sengketa tersebut setelah selesai Sita Eksekusi dengan diberitahukan kepadanya bahwa barang-barang itu tidak boleh dipindah tangankan dan atau dihilangkan dari penguasaannya. Jurusita juga akan memberikan dan memberitahukan pengumuman tertulis kepada Kepala Desa setempat dalam perkara ini Kepala Desa Sariharjo Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman untuk menempelkan pengumuman Sita Eksekusi tersebut pada papan pengumuman di Kantor Desa Sariharjo.

Berita Acara Sita Eksekusi yang dibuat oleh Jurusita/Jurusita Pengganti ini didalamnya juga menerangkan kehadiran atau ketidakhadiran Pemohon Eksekusi, Termohon Eksekusi.

7. Permohonan Apraisal Independen oleh Pengadilan Agama Sleman

Ketua Pengadilan Agama Sleman setelah mendapat Berita Acara Sita Eksekusi dari petugas Jurusita/Jurusita Pengganti yang ditunjuk melaksanakan Sita Eksekusi tersebut maka Ketua Pengadilan akan melayangkan permohonan melalui surat permohonan untuk mengappraisalkan (menilai, mengkalkulasi nilai obyek sengketa) dalam hal ini ditunjuk lembaga Apraisal KJPP “Hari Utomo & Rekan” yang beralamat di Jl. Mergangsan Lor Mg. II No. 959 RW.16/RT.50 Taman Siswa Yogyakarta, permohonan tersebut ditujukan ke lembaga Apraisal yang terakreditasi. Dalam surat permohonan Ketua Pengadilan tersebut memuat obyek sengketa yang akan di Apraisal secara jelas sehingga lembaga Apraisal tersebut dapat menentukan harga limit dan harga pasar sesuai dengan keadaan pada saat dilaksanakan Apraisal.

Setelah Kantor Jasa Penilai Publik “Hari Utomo dan Rekan” melakukan appraisal terhadap obyek sengketa tersebut maka laporan hasilnya akan dilaporkan pada Pengadilan Agama Sleman. Dalam laporan tersebut memuat beberapa hal yaitu yang pertama *Nilai Pasar* didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian,

anantara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berniat menjual dalam transaksi bebas ikatan yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua belah pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan. Kemudian yang kedua *Nilai Likuidasi* adalah sejumlah uang yang mungkin diterima dari penjualan suatu aset dalam jangka waktu yang relative pendek untuk dapat memenuhi jangka waktu pemasaran dalam definisi nilai pasar. Pada beberapa situasi, nilai likuidasi dapat melibatkan penjual yang tidak berminat menjual dan pembeli yang membeli dengan mengetahui situasi yang tidak menguntungkan penjual. Oleh karena itu Penilai (appraisal) harus menyatakan dasar penilain ini sebagai indikasi *Nilai Likuidasi* dan dasar nilai ini seharusnya hanya dapat diberikan dalam kasus kredit macet atau gagal bayar pembiayaan.

8. Penetapan Ketua Pengadilan tentang Perintah Lelang ke KPKNL

Setelah Ketua Pengadilan mendapatkan laporan hasil appraisal dari lembaga appraisal yang memuat Nilai Likuidasi tersebut maka Ketua Pengadilan berkedudukan sebagai Penjual menetapkan Perintah Lelang pada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta yang beralamat di Gedung Keuangan Negara (GKN) Jl. Kusuma Negara No.11 Yogyakarta. Ketua Pengadilan

Agama Sleman melayangkan surat permohonan bantuan Penjualan Secara Lelang ke Kepala KPKNL Yogyakarta tersebut. Dalam surat permohonan tersebut kembali menyebutkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana yang terdapat dalam pertimbangan-pertimbangan Sita Eksekusi.

Penetapan Perintah lelang tersebut selanjutnya dibuat surat permohonan bantuan Penjualan Secara Lelang yang dibuat oleh Ketua Pengadilan Agama Sleman kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta dengan melampirkan dokumen-dokumen yang telah ditentukan persyaratan dan kelengkapannya oleh pejabat KPKNL diantaranya lampiran-lampiran tersebut adalah;

- a. Fotokopi Surat permohonan Eksekusi.
- b. Fotokopi Surat Kuasa Pemohon Eksekusi.
- c. Fotokopi Kartu Tanda Anggota Advokad Kuasa Hukum Pemohon Eksekusi.
- d. Fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah Kuasa Hukum Pemohon Eksekusi.
- e. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 9829.
- f. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 40/2013.
- g. Fotokopi Akta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 40/2013.

- h. Fotokopi Penetapan Aanmaning No. 01/Pdt.Eks./2015/PA.Smn tanggal 27 Agustus 2015.
- i. Fotokopi Berita Acara Aanmaning No. 01/Pdt.Eks/2015/PA. Smn tanggal 17 September 2015.
- j. Fotokopi Berita Acara Lanjutan Aanmaning No. 01/Pdt. Eks./2015/PA. Smn. tanggal 05 Oktober 2015.
- k. Fotokopi Penetapan Termohon Eksekusi tidak melaksanakan kewajibannya secara suka rela.
- l. Fotokopi Penetapan Sita Eksekusi No. 01/Pdt.Eks./2015/PA.Smn. tanggal 19 Oktober 2015.
- m. Fotokopi Berita Acara Sita Eksekusi No. 01/Pdt.Eks./2015/PA. Smn tanggal 04 Desember 2015.
- n. Fotokopi Surat Kuasa Termohon Eksekusi.
- o. Fotokopi Kartu Anggota Advokad Kuasa Hukum Termohon Eksekusi.
- p. Fotokopi Berita Acara Pengambilan Sumpah Kuasa Hukum Termohon Eksekusi.
- q. Fotokopi Laporan penilaian aset tanah dan bangunan atas nama Ahmad Agus Dwiyono, S.T. dari Kantor Jasa Penilai Publik HARI UTOMO & REKAN , beralamat di Jl. Mergangsan Lor MG II No. 959 Rt.50 RW.01 Tamansiswa Yogyakarta.

- r. Fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Agama Sleman tentang harga limit.
- s. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
- t. Fotokopi Penetapan Eksekusi Lelang.
- u. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dalam keperluan untuk Lelang yang diterbitkan oleh BPN kabupaten Sleman.

9. Penjualan secara lelang oleh KPNL terhadap Penetapan Ketua Pengadilan.

Berdasarkan surat permohonan bantuan Penjualan Secara lelang dari Ketua Pengadilan Agama Sleman maka KPKNL Yogyakarta akan menetapkan tanggal pelaksanaan lelang yang menunjuk beberapa hal penting yaitu waktu dan tempat pelaksanaan lelang dan sifat lelang yang terbuka untuk umum. KPKNL Yogyakarta menyampaikan beberapa tahapan yang harus dilaksanakan oleh pihak Pengadilan Agama Sleman yaitu;

- a. Mengumumkan pelaksanaan lelang pada surat kabar harian yang terbit di Yogyakarta sebanyak dua kali masa Pengumuman, yaitu Pengumuman Lelang I dan Pengumuman Lelang II.
- b. Menetapkan nilai limit sesuai dengan penetapan limit yang telah dibuat Pengadilan Agama Sleman dan appraisal.

- c. Mencatumkan nilai limit barang yang dilelang dalam pengumuman lelang I dan Pengumuman Lelang II.
- d. Mencantumkan uang jaminan penawaran lelang , minimal 20 % dari nilai limit dan paling banyak 50% dari nilai limit.
- e. Mengirimkan bukti pengumuman lelang tersebut ke kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta pada Pengumuman Lelang I dan II guna mengantisipasi kesalahan redaksional.
- f. Jika terjadi Pembatalan Lelang atas permintaan penjual disampaikan secara tertulis dengan disertai alasan dan harus sudah diterima oleh pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai, serta wajib mengumumkan pembatalan tersebut kepada peserta Lelang pada saat pelaksanaan lelang.
- g. Jurusita/Jurusita Pengganti menyampaikan relaas panggilan kepada Pemohon Eksekusi atau Kuasa Hukumnya serta Termohon Eksekusi atau Kuasa Hukumnya untuk menghadiri pelaksanaan Eksekusi secara Lelang yang bertempat di Pengadilan Agama Sleman pada tanggal dan waktu yang telah ditentukan. Selanjutnya Jurusita akan memasukkan Pengumuman Ke-1 dan Ke-2 yang telah disusun oleh Panitera Pengadilan untuk di publikasikan pada media cetak yang memenuhi syarat dalam hal

ini Koran Kedaulatan Rakyat Yogyakarta. Pengumuman ke-1 dan ke-2 berjarak waktu lima belas hari.

- h. Pelaksanaan lelang setelah dua kali diumumkan dimedia cetak oleh Pengadilan Agama Sleman dilakukan pada tanggal 29 Desember 2016 pukul 10.00 WIB bertempat di Aula Kantor Pengadilan Agama Sleman dengan perantara KPKNL Yogyakarta, penentuan hari lelang tersebut ditentukan oleh KPKNL Yogyakarta.

Dalam pelaksanaan lelang tersebut ada beberapa persyaratan peserta lelang yang harus dipenuhi antara lain;

- a. Peserta lelang/Kuasanya harus hadir pada saat pelelangan.
- b. Peserta/kuasanya wajib menyetor uang jaminan penawaran lelang tersebut diatas melalui Rekening Penampungan lelang KPKNL Yogyakarta pada Bank BRI Kantor Cabang Katamso No. Rek.0245-10-001024-30-2 paling lambat dan harus efektif diterima 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang dengan mencantumkan nama yang sesuai dengan identitas (KTP) pada slip setoran dan mendaftarkan diri dengan melampirkan fotokopi KTP dan NPWP.
- c. Penawaran dilakukan secara lisan.

- d. Peserta yang yang telah menyetorkan uang jaminan wajib melakukan penawaran minimal sama dengan harga limit;
- e. Pemenang lelang yang ditunjuk sebagai Pemenang lelang wajib melunasi harga lelang dan bea lelang 2% paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang ke Rekening tersebut diatas, apabila tidak dilunasi maka task dan uang jaminan akan disetorkan ke kas Negara. Selanjutnya membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB).
- f. Jika karena sesuatu hal sesuai dengan ketentuan yang berlaku lelang harus dibatalkan maka peserta tidak berhak menuntut ganti rugi.
- g. Barang atau obyek yang dilelang dapat dilihat sejak diumumkan sampai sebelum pelaksanaan lelang dimulai.

10. Risalah Lelang

Setelah Eksekusi Lelang dilaksanakan oleh Pengadilan Agama Sleman melalui KPKNL Yogyakarta maka terbitlah Risalah Lelang, dalam risalah Lelang inilah kembali memuat riwayat lelang sampai munsulnya pemenang lelang. Dalam Risalah Lelang ini memuat informasi mulai dari tanggal pelaksanaan, pejabat KPKNL Yogyakarta yang bertugas menjadi petugas lelang, pihak Pengadilan Agama Sleman yang dalam hal ini Panitera Pengadilan yang meminta

lelang melalui surat permohonan lelang berdasarkan Penetapan-
Penetapan Ketua Pengadilan, memuat pula obyek sengketa yang akan
di dilelang dengan catatan sebelumnya yang menjelaskan tanggal
kapan dipasang Hak Tanggungan (HT.1) pada KJKS BMT Artha
Sejahtera Kantor Cabang Rotowijayan Yogyakarta, Sita Eksekusi ,
SKPT Lelang oleh KPKNL.

Dalam Risalah lelang ini juga menjelaskan bahwa pihak
Termohon Eksekusi telah diberitahukan oleh Pengadilan Agama
Sleman melalui Jurusita/Jurusita Pengganti dalam bentuk Relas
Pemberitahuan Eksekusi Lelang. Pemberitahuan Eksekusi lelang yang
diumumkan oleh penjual dalam hal ini Pengadilan Agama Sleman
melalui pengumuman I dan II yang dimuat di Media Cetak
Kedaulatan Rakyat Yogyakarta.

Risalah lelang memuat Perincian Hutang Termohon Eksekusi
Nomor 001/Pdt.Eks./2015/PA.Smn tanggal 05 Oktober 2016 yang
dibuat oleh Ketua Pengadilan Agama Sleman sebagai berikut:

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| a. Pokok Pinjaman | : Rp. 415.325.200,- |
| b. Tunggakan Margin | : Rp. 184.532.500,- |
| c. <u>Biaya</u> | : Rp. 242.000.885,- |
| Jumlah | : Rp. 842.627.585,- |

**(Delapan Ratus Empat Puluh Dua Ribu Enam Ratus Dua
Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Delapan Puluh Lima Rupiah)**

Bahwa penjualan secara lelang ini dilakukan menurut Undang-undang Lelang (vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908: 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3) jis. Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tanggal 19 februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaa Lelang dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 tanggal 30 September 2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.

Pemenang Lelang, Peserta lelang yang mengajukan penawaran yang memenuhi syarat dan sah dalam pelaksanaan lelang ini adalah; Yoyok Suryo Kuncoro, SE dengan NIK. KTP.3402122002650006, pekerjaan karyawan Sawsta , beralamat di Kav. Agraria No. 50 Rt.01/Rw. 16 Desa Duren Sawit Kecamatan Duren Sawit Kota Jakarta Timur. Harga yang tertinggi yang diajukan oleh peserta lelang sebesar Rp. 1.384.000.000,- (satu milyar tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) dari harga limit yang telah ditetapkan sebesar Rp. 1.383.670.000,- (Satu milyar tiga ratus delapan puluh tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah).

11. Penetapan Ketua Pengadilan untuk Angkat Sita Eksekusi

Setelah pemenang lelang atas eksekusi lelang telah ditetapkan pemenangnya dan telah membayarkan kewajibannya maka Ketua

Pengadilan Agama Slema akan membuat penetapan untuk angkat sita atas obyek sengketa tersebut dengan suatu penetapan yang pada pokoknya memerintahkan kepada Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Sleman bersama dua orang saksi yang memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 197 HIR, untuk mengangkat Sita Eksekusi terhadap obyek sengketa yang telah dieksekusi secara lelang tersebut. Selanjutnya Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Sleman diperintahkan dalam penetapan itu untuk membuat Berita Acara Pengangkatan Sita Eksekusi tersebut.

Dalam pelaksanaan pengangkatan sita eksekusi tersebut sebelum dilaksanakan maka Jurusita Pengadilan diwajibkan untuk memberitahukan Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi beserta Kuasa Hukumnya masing-masing. Relas pemberitahuan pengangkatan sita eksekusi tersebut oleh jurusita harus pula ditujukan kepada Kepala Desa Sariharjo Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman dimana keberadaan obyek sengketa berada dalam wilayah kerja Pemerintah Desa Sariharjo.

12. Berita Acara Angkat Sita Eksekusi yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan

Jurusita/Jurusita Pengganti membuat berita acara pengangkatan sita eksekusi tersebut didampingi dua orang saksi mendatangi obyek

sengketa dengan disaksikan para pihak berperkara serta Kepala Desa atau yang mewakilinya. Dalam Berita acara ini kehadiran Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi harus dinyatakan kedatangannya pada berita acara ini, baik kuasa hukumnya masing-masing atau prisipalnya.

13. Pembayaran dana Hasil eksekusi secara lelang

Setelah ketua Pengadilan Agama mendapatkan surat dari KPKNL Yogyakarta yang isinya menyampaikan hasil eksekusi lelang dalam bentuk risalah lelang dari KPKNL Yogyakarta , selanjutnya KPKNL Yogyakarta akan menyetor dana dari hasil penjual lelang tersebut setelah ke rekening Pengadilan Agama Sleman melalui Panitera Pengadilan Agama Sleman akan meminta kepada Pemohon Eksekusi untuk mengirimkan nomor rekening bank dari Pemohon Eksekusi untuk dibayarkan berdasarkan perincian hutang Termohon Eksekusi seperti yang ada dalam Penetapan perincian hutang dan yang ada dalam perincian Risalah Lelang, yaitu sebesar Rp. 842.627.585,- (Delapan Ratus Empat Puluh Dua Ribu Enam Ratus Dua Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Delapan Puluh Lima Rupiah). Sebelumnya biaya –biaya PNBPN dari KPKNL dalam pelaksanaan eksekusi lelang serta pajak penjualan obyek yang disita Eksekusi telah dibayarkan oleh Termohon Eksekusi dan menguruangi sisa dana yang

diperoleh oleh Termohon Eksekusi setelah dikurangi kewajiban hutang yang harus dibayar sesuai dengan perincian hutang dalam penetapan ketua Pengadilan Agama Sleman.

Dari proses diatas maka kesamaan akad Mudharabah dan Musyarakah yang tidak wajib memerlukan jaminan seperti akad Murabahah yang memerlukan syarat khusus adanya jaminan Hak Tanggungan (untuk barang-barang hipotik/ tidak bergerak) dan Jaminan Fidusia untuk jaminan barang bergerak, membawa dampak penerapan Hukum Acara Perdata dalam eksekusi suatu putusan atau penetapan pengadilan dan juga akta-akta yang mempunyai titel eksekutorial (grosse akta). Sehingga kedudukan jaminan tidak lagi sebagai penghati-hati (ihtiyath) tapi justru sebagai hal yang wajib mengikat kredit dalam akad Murrabahah. Dalam pelaksanaan eksekusi atas akad Murrabahah maka Undang-Undang Hak tanggungan maupun Fidusia diberlakukan penuh meskipun di ranah Syariah.

Peraturan Perundang-undangan yang dipakai sebagai hukum acara dalam pelaksanaan eksekusi atas Hak Tanggungan adalah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 diantaranya Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) , Pasal 49 huruf (i). Ketentuan Pasal 196 dan Pasal 224 HIR

yang juga mengatur tentang Permohonan Eksekusi dan Penetapan Hakim atas Eksekusi.

Karena permohonan eksekusi atas hak tanggungan ini langsung diajukan melalui Peradilan (Al-Qadha) maka seharusnya jika terjadi sengketa ekonomi Syariah Dewan Syariah Nasional (DSN) yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tahun 1998 dan dikukuhkan oleh SK Dewan Pimpinan MUI No. Kep-754/MUI/II/1999 tanggal 10 Februari 1999, maka para pihak berperkara bisa melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) yang didirikan berdasarkan SK MUI No. Kep-09/MUI XII/2003 tertanggal 24 Desember 2003 dimana seharusnya para pihak berperkara bisa menempuh jalur perdamaian (Shulhu) ataupun Arbitrase (Tahkim) guna mendapatkan kesepakatan penyelesaian secara damai melalui DSN dan BASYARNAS sebelum masuk keranah Pengadilan.

Oleh karena hukum acara yang ada dan yang diterapkan dalam pertimbangan hakim dalam memutus dan menetapkan terkait dengan permohonan eksekusi hak tanggungan ataupun Jaminan Fidusia menerapkan aturan perundangan seperti yang telah disebutkan diatas maka usaha perdamaian (sulh) maupun secara arbitrase (tahkim) dalam perkara permohonan eksekusi ke Pengadilan Agama sangat

minim porsinya, usaha untuk sulh dan tahkim sesuai dengan hukum acara yang ada dan diberlakukan saat ini hanya terjadi pada saat Sidang Aanmaning, dimana Ketua Pengadilan memberikan kesempatan pada Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi untuk mengadakan sulh maupun tahkim hanya dalam rangka melaksanakan eksekusi secara damai atau lelang.

Kemunculan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) melalui Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 02 Tahun 2008. KHES sampai pada saat penelitian ini selesai dilaksanakan tidak kunjung disertai dengan Kitap Hukum Acara Ekonomi Syari'ah (KHAES) oleh Mahkamah Agung atau para legislatif. Hal tersebut bertentangan dengan ketentuan yang melekat pada Undang-Undang No.50 Tahun 2009 tentang asas personalitas keislaman dimana para pihak bersengketa pada ekonomi syariah harus sama-sama beragama Islam, hubungan hukum yang melandasi berdasarkan pada hukum Islam , oleh karena itu hukum acara penyelesaiannya seharusnya juga berdasar nilai-nilai hukum Islam tidak seperti yang terjadi saat ini bahwa hukum acara penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah masih menggunakan hukum acara diperadilan umum. Adanya KHES yang tidak diimbangi KHAES adalah hal yang bersifat distorsi dimana berbagai macam hukum

materi ekonomi syariah yang telah syari'ah tetapi hukum acaranya masih konvensional. Bahkan didalam Pasal 2 ayat (3) PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang pelaksanaan prinsip-prinsip Syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa Bank Syariah, menyebutkan bahwa prinsip Syari'ah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pokok hukum Islam diantaranya prinsip-prinsip; keadilan dan keseimbangan ('adl wa tawazun), Kemaslhatan, alamiah serta tidak mengandung gharar, masyir, riba, zalim dan obyek haram. Dalam kasus permohonan eksekusi ke Pengadilan Agama Sleman dengan contoh kasus no.1/Pdt.Eks./2015/PA.Smn nampak pada proses pelaksanaan eksekusi secara lelang yang menggunakan hukum acara dari Peradilan Umum inilah mengakibatkan kerugian besar kepada debitur /peminjam/penghutang dimana Termohon Eksekusi yang hanya memiliki hutang sebesar Rp.415.325.200,- harus melunasi akad murrabahahnya sebesar Rp. 842.627.585,- , Termohon Eksekusi terpaksa merelakan jaminan hak tanggungannya yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan bersertifikat hak milik (SHM) untuk dilelang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 diantaranya Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) , Pasal 49 huruf (i). Ketentuan Pasal 196 dan Pasal 224 HIR. Selisih pelunasan hutangnya mencapai 100% dari jumlah pokok hutangnya, lalu selisih hutang dan

pelunasannya itu oleh pihak Pemohon Eksekusi atau pihak Bank BMT Artha Sejahtera dirincikan sebagai Tunggalan marjin Rp.184.532.500,- ditambah dengan biaya sebesar Rp. 242.769.885,- padahal permohonan eksekusi dari Pemohon eksekusi pada bulan Juli 2015 dan Termohon eksekusi masa kreditnya (tenor kreditnya berakhir pada bulan Mei 2018), artinya bahwa Pemohon Eksekusi mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Agama Sleman setelah dua tahun usia akad kredit Murabahah antara Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi dimana akad di tandatangi dan mulai berlaku tanggal 30 Mei 2013. Disinilah unsur gharar atas perhitungan pelunasan secara lelang melalui Permohonan Eksekusi ke Pengadilan Agama Sleman, karena munculnya istilah “biaya” dan “marjin” tidak ada dalam akad Murabahah serta yang menentukan berapa besar biaya dan marjin yang dibebankan pihak Pemohon Eksekusi adalah Pemohon Eksekusi sendiri dalam Permohonan Eksekusinya, disamping itu Termohon Eksekusi juga dilanggar nilai ‘adl yaitu menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan beban sesuatu dalam hal ini pokok hutang atau kewajiban sesuai dengan porsinya. Nilai- nilai prinsip Tawazun juga dilanggar Termohon Eksekusi karena pihak Pemohon Eksekusi hanya memandang aspek material keuntungan yang sebesar-besarnya dan

kerugian yang sekecil-kecilnya kalau bisa tidak rugi sama-sekali. Prinsip syari'ah "Zalim" bahwa Termohon Eksekusi terpaksa rela jaminan hak tanggungannya terpaksa dieksekusi secara lelang dengan harga pemenang lelang yang sangat minim dari harga pasaran, sehingga Termohon eksekusi oleh karena undang-undang hak tanggungan beserta hukum acara lainnya mengatur tentang proses eksekusi hak tanggungan tanpa bisa Termohon mempunyai posisi tawar yangimbang antara Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi.

Pengadilan Agama layaknya hanya mendapat peralihan kewenangan yang semula sepenuhnya kewenangan Peradilan Umum dalam menangani sengketa ekonomi. Peradilan Agama belum memiliki hukum acara yang secara khusus dapat mengakomodasi nilai-nilai syaria'ah dalam hukum acara ekonomi syariah. Sangat naif apabila telah ada banyak regulasi dan hukum material ekonomi syariah yang begitu sempurna namun tidak diimbangi dengan hukum acara ekonomi syariah yang mengakomodasi prinsip-prinsip syari'ah. Pengadilan Agama tidak ubahnya seperti algojo alias eksekutor dari pihak Pemohon Eksekusi karena ketentuan hukum acaranya seperti itu. Disinilah Nampak bahwa Pengadilan Agama tidak memiliki perangkat hukum acara ekonomi syariah yang mengakomodir prinsip-

prinsip syariah dalam hukum material ekonomi syariah terkhusus dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah dengan adanya jaminan atau sertifikat hak tanggungan;