

**IMPLEMENTASI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
PADA BANK SYARIAH INDONESIA BANJARNEGARA**

**TESIS**



**Oleh :**

**ARIE WIDYANTORO, SH.**

N.I.M : 20301900018  
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Syariah

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG**

**2022**

**IMPLEMENTASI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA  
BANK SYARIAH INDONESIA BANJARNEGARA**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna mencapai  
derajat S2 dalam Ilmu Hukum**

**Oleh :**

**ARIE WIDYANTORO, SH.**

**N.I.M : 20301900018**

**Konsentrasi : Hukum Ekonomi Syariah**

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2022**

**IMPLEMENTASI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
PADA BANK SYARIAH INDONESIA BANJARNEGARA**

**TESIS**

Oleh :

**ARIE WIDYANTORO, SH.**

N.I.M : 20301900018  
Konsentrasi : Hukum Ekonomi Syariah

Disetujui Oleh  
Pembimbing  
Tanggal, Tanggal



**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.**  
NIDN: 0615076202

Mengetahui  
Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum



**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.**  
NIDN: 06-1507-6202

**IMPLEMENTASI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
PADA BANK SYARIAH INDONESIA BANJARNEGARA**

**TESIS**

Oleh:

**ARIE WIDYANTORO, SH.**

N.I.M : 20301900018

Konsentrasi : Hukum Ekonomi Syariah

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal **6 Agustus 2021**  
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji  
Ketua,

  
Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., SE.Akt., M.Hum.  
NIDN: 06-0503-6205

Anggota I

  
Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0615076202

Anggota II

  
Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H.  
NIDN : 06-1306-6101

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum

  
Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.  
NIDN: 0615076202

**SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ARIE WIDYANTORO

NIM : 20301900018

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

IMPLEMENTASI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
PADA BANK SYARIAH INDONESIA KCP BANJARNEGARA

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 12/09/2022

Yang menyatakan,

  
METERAI  
5000  
ARIE WIDYANTORO



## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ARIE WIDYANTORO  
NIM : 20301900018  
Program Studi : MAGISTER HUKUM  
Fakultas : FAKULTAS HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

**IMPLEMENTASI EKSEKUSI HAK  
TANGGUNGJAWAB PADA BANK SYARIAH  
INDONESIA KCP BANTAREGARA**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 12/09/2022  
Yang menyatakan,

  
ARIE WIDYANTORO

\*Coret yang tidak perlu

**UNISSULA**  
جامعة سلطان ابيونج الإسلامية

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT, atas berkah dan rahmat Nya peneliti dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini dengan judul " **IMPLEMENTASI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA BANK SYARIAH BANJARNEGARA**". Tesis ini merupakan salah satu syarat memperoleh gelar Pasca Sarjana Magister Hukum di Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Sehubungan dengan selesainya penyusunan tesis ini, peneliti ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung. Karena tanpa bantuan tersebut maka penyusunan tesis ini tidak akan dapat berhasil. Peneliti menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H, M.Hum, selaku ketua program magister hukum UNISSULA yang telah membimbing peneliti serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi peneliti, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
4. Dr. Hj. ARYANI WITASARI, S.H, M. Hum., selaku dosen Pembimbing I yang telah membimbing peneliti serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi peneliti, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
5. Dr. LATHIFAH HANIM, SH., M.Hum., M.Kn., selaku dosen Pembimbing II

yang telah membimbing peneliti serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi peneliti, sehingga tesis ini dapat terselesaikan

6. Bapak dan Ibu Dosen Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan khasanah ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada peneliti.
7. Staf administrasi, tata usaha, perpustakaan pada Fakultas Hukum Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan kemudahan serta memenuhi kebutuhan dalam rangka penyelesaian tesis ini.
8. Bapak dan Ibu, yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
9. Untuk istriku Ambar Suindrawati, SS. yang selalu memberikan motivasi dan doanya yang selalu terpanjat untuk keberhasilan dalam studi dan kehidupan.
10. Rekan-rekan angkatan Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta semua pihak yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga dapat terselesaikannya penyusunan tesis ini.

Peneliti menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun peneliti harapkan demi penyempurnaan tesis ini. Akhirnya peneliti berharap semoga tesis yang sederhana ini dapat memberikan manfaat, khusus nyabagi peneliti sendiri, almamater dan pembaca yang budiman.

Semarang, Desember 2021

**ARIE WIDYANTORO**  
**20301900018**

## ABSTRAK

Tesis ini mengkaji tentang “Implementasi Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Indonesia Banjarnegara.” dengan 2(dua) permasalahan yakni:

1. Dalam hal – hal apa saja yang melatar belakangi Bank Syariah Banjarnegara melakukan eksekusi atas hak tanggungan dengan menggunakan dasar hukum Undang – undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan apakah hal tersebut telah sesuai dengan prinsip – prinsip syariah?
2. Apakah eksekusi atas hak tanggungan pada Bank Syariah Banjarnegara sudah dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak serta sesuai dengan prinsip – prinsip syariah?

Untuk membahas permasalahan tersebut dilakukan pengumpulan data dengan sistem *library research* (kepuustakaan) dan *field research* (penelitian lapangan) yang bersifat deskriptif kualitatif, dengan mengambil lokasi di Bank Syariah Indonesia Cabang Banjarnegara. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dan pendekatan sosiologis. Adapun pengumpulan data yang diperoleh di lapangan dengan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi diolah menggunakan analisis reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan..

Implikasi dari penelitian ini ialah 1) Agar Dewan Pengawas Syariah (DPS) lebih intens mengawasi lembaga keuangan syariah yang berada di bawah pengawasannya, 2) Agar Otoritas Jasa Keuangan (OJK) lebih intens mengawasi lembaga keuangan syariah yang berada di bawah pengawasannya, 3) Agar penyelesaian sengketa eksekusi Hak Tanggungan dalam Bank Syariah Banjarnegara khususnya dan Lembaga Keuangan Syariah pada umumnya tidak bertentangan prinsip-prinsip dasar ekonomi Islam.

## DAFTAR ISI

HALAMANJUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK.....	v
DAFTAR ISI.....	vii

### BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Kerangka Konseptual.....	6
F. Kerangka Teoritis.....	18
G. Metode Penelitian.....	27
H. Sistematika Penulisan.....	35

### BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Nilai-Nilai Hukum Ekonomi Islam ...	37
1. Pengertian Ekonomi Syariah dan Tujuannya.....	37
2. Pengertian dan Tujuan Ekonomi Islam.....	40
3. Prinsip-prinsip dan Manfaat Ekonomi Syariah.....	45
4. Ekonomi Syariah Dilihat dari Aspek Fikih Muamalah.....	50
5. Nilai-Nilai Hukum Ekonomi Islam.....	54

B. Tinjauan Umum Tentang Perbankan Syariah.....	56
1. Pengertian Bank Syariah.....	56
2. Karakteristik Bank Syariah.....	59
3. Prinsip – prinsip Bank Syariah.....	60
4. Dasar hukum Bank Syariah.....	61
5. Tujuan Bank Syariah.....	62
C. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit.....	64
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	64
2. Subyek Hak Tanggungan.....	66
3. Obyek Hak Tanggungan.....	66
4. Hal – hal yang perlu diperhatikan terhadap obyek Hak Tanggungan.....	69
D. Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan.....	76
E. Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit.....	78
1. Pengertian Eksekusi.....	78
2. Langkah – langkah Eksekusi Hak Tanggungan.....	81
3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan.....	86
4. Macam – macam Eksekusi.....	91
5. Tata Cara Eksekusi Hak Tanggungan.....	97
<b>BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. HASIL PENELITIAN.....	101
B. PEMBAHASAN.....	106

#### BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	133
B. Saran.....	134

#### DAFTAR PUSTAKA

#### LAMPIRAN

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara dengan jumlah muslim terbanyak didunia, namun kegiatan perekonomian dalam hal ini mayoritas Perbankan masih mengacu pada sistem konvensional. Pada saat awal 1990 muncul Bank Syariah yang bernama Bank Muamalat menjadi titik awal geliat bisnis Perbankan dan lembaga keuangan syariah di Indonesia.

Seiring dengan upaya pemulihan ekonomi Nasional, perkembangan industri ekonomi berbasis syariah yang diawali dengan Perbankan Syariah dan Baitul Maal Wattamil atau BPR Syariah terbukti telah menjadi bagian dari solusi ekonomi nasional. Oleh karena itu pemulihan ekonomi mutlak menuntut berperannya hukum dalam pembangunan. Berbagai studi tentang hubungan hukum dan pembangunan ekonomi menunjukkan bahwa pembangunan ekonomi tidak akan berhasil tanpa pembaharuan hukum.

Bank Syariah memiliki tugas mengelola dana masyarakat dengan cara menghimpun dan mendistribusikan kembali dana yang dihimpun tersebut<sup>1</sup> untuk ditawarkan kepada Masyarakat dengan sejumlah pinjaman kredit yang disertai syarat – syarat yang dapat menjamin agar tidak terjadi kredit macet yang dapat merugikan pihak bank sebagai kreditur. Salah satu syarat yang dapat dijadikan agunan untuk

---

<sup>1</sup> Tugas bank secara umum adalah melakukan 2 (dua) kegiatan yaitu : Menghimpun dana dari masyarakat atau disebut juga dengan funding dan menyalurkan dana lending. Lih. <http://accounting.binus.ac.id/2017/06/17/5-lima-pengertian-fungsi-tugas-dan-jenis-bank-umum/diunduh-pada-Minggu-tanggal-6-Desember-2020>

pinjaman di Perbankan Syariah adalah berupa sertifikat tanah dan atau bangunan. Apabila terjadi kredit macet, konsekuensinya jaminan tersebut dapat dijadikan pelunasan kredit dengan cara melakukan pelelangan terhadap objek yang menjadi jaminan tersebut. Dalam praktek, Perbankan menggunakan akta hak tanggungan untuk perlindungan secara hukum bagi Bank sebagai kreditur bilamana debitur tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang di perjanjikan (wanprestasi). Adanya hak tanggungan tersebut memberikan rasa aman kepada kreditur serta menjadi sarana perlindungan hukum bagi kreditur<sup>2</sup>. Dengan alasan dan dasar hukum pasal 6 Undang – undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan pada Perbankan Syariah sebagai debitur untuk dapat melaksanakan eksekusi/ parate eksekusi tanpa putusan pengadilan.

Hal tersebut menjadikan permasalahan didalam prakteknya, pelaksanaan parate eksekusi sesuai pasal 6 Undang – undang Hak Tanggungan tidak memberikan keadilan bagi debitur, karena posisi debitur menjadi sangat lemah.

Debitur yang tidak melakukan prestasi tidak serta merta hanya kelalain yang disebabkan oleh Debitur, banyak hal yang menjadikan debitur tidak melakukan prestasi sesuai perjanjian.

Dalam hal ini dikarenakan Bank telah memiliki akta hak tanggungan menjadikan Bank melakukan jalan cepat untuk eksekusi/ parate eksekusi atas jaminan debitur yang tidak melakukan prestasi atau terlambat melakukan prestasi atas perjanjian kredit dengan Bank sebagai Kreditur.

Hukum yang diharapkan berperan dalam pembangunan ekonomi harus mempunyai fungsi pendidikan. Yang diharapkan di Indonesia adalah bagaimana

---

<sup>2</sup> Amran Saudi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah : Penemuan dan Kaidah*, (Jakarta: Prenada Media Group: 2018) edisi 1, hal. 361

hukum dapat mendisiplinkan masyarakat dan menciptakan lingkungan usaha yang sehat.

Dengan semakin berkembang pesatnya pertumbuhan ekonomi Islam di Indonesia terutama dibidang Ekonomi syari'ah, pastilah ada satu atau dua bahkan lebih masalah yang timbul. Hal itu menjadikan pemerintah dalam hal penegakan hukum untuk mengatur proses penyelesaiannya dengan jalan yang menguntungkan kedua belah pihak yaitu dengan di tambahnya kewenangan pengadilan Agama untuk menyelesaikan perkara terkait dengan Ekonomi Syari'ah. Pengadilan Agama merupakan lembaga Hukum yang menyelesaikan permasalahan yang didasarkan oleh para pihak yang bergama Muslim (Islam).

Semenjak Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama diamandemen dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2006. Hal ini memberikan implikasi positif terhadap pengembangan lembaga Pengadilan Agama di Indonesia. Dalam Pasal 49 Undang-undang No. 3 Tahun 2006 ditegaskan: ***“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dibidang Perkawinan, Waris, Wasiat, Hibah, Wakaf, Zakat, Infaq, Shadaqah, dan Ekonomi Syari'ah.”***<sup>3</sup> Sejak adanya amandemen tersebut sekarang pengadilan negeri menjadi berkurang kewajibannya akan tetapi tidak menutup kemungkinan permasalahan sengketa ekonomi syari'ah di selesaikan di pengadilan negeri. Tetapi setelah keluarnya amandemen tersebut sekarang yang berhak dan berkewenangan dalam menangani

---

<sup>3</sup>Penjelasan Pasal 49 Huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama.

sengketa perbankan syariah adalah Pengadilan Agama. Pengadilan Agama tidak lagi hanya berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tentang perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf dan shadaqah, tapi diberi kewenangan baru dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah.

Berkenaan dengan itu semua, maka harus ada keadilan dan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur dalam melakukan kegiatan ekonomi syariah khususnya dalam kaitannya dengan pelaksanaan eksekusi atas jaminan berupa tanah dan atau bangunan. Oleh karenanya kita harus mengetahui bagaimana **IMPLEMENTASI EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA BANK SYARIAH BANJARNEGARA** agar memberikan keadilan dan kepastian hukum terhadap para pihak.

#### **B. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang permasalahan maka muncul suatu pertanyaan yang menjadi permasalahan dalam penulisan tesis ini, yaitu:

1. Dalam hal – hal apa saja yang melatar belakangi Bank Syariah Banjarnegara melakukan eksekusi atas hak tanggungan dengan menggunakan dasar hukum Undang – undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?
2. Apakah eksekusi atas hak tanggungan pada Bank Syariah Banjarnegara sudah dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak serta sesuai dengan prinsip – prinsip syariah?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian disamping mempunyai tujuan ilmiah yaitu mengembangkan dan

menguji pengetahuan yang telah diperoleh selama kuliah, juga mempunyai tujuan lain, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis dalam hal – hal apa saja yang melatar belakangi Bank Syariah Banjarnegara melakukan eksekusi hak tanggungan berdasar dalam Undang – undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana seharusnya eksekusi hak tanggungan pada perbankan syariah agar para pihak tidak ada yang dirugikan, menjamin adanya keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak serta sesuai dengan prinsip – prinsip syariah.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat Penelitian dalam penulisan ini dibagi menjadi dua yaitu manfaat secara akademik dan secara praktis:

1. Manfaat Akademik
  - a. Diharapkan hasil penelitian ini berguna pada perguruan tinggi memberikan masukan pemikiran dibidang hukum khususnya bagi Fakultas Hukum yang memiliki konsentrasi keilmuan Hukum Ekonomi Syari'ah, supaya dalam mempersiapkan sarjana hukum agar mengetahui tentang praktek hukum dan pelaksanaan hukum ekonomi syariah. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan bacaan atau bahan kajian hukum terkait dengan pelaksanaan peraturan dan kewenangan pemerintah dalam mengatur hukum negara terutama di budang hukum ekonomi syari'ah.
2. Manfaat praktis

- a. Bagi masyarakat, dapat memberikan sumbangsih pemikiran terkait pengertian hukum, terutama di bidang hukum ekonomi syari'ah. Terlebih lagi bagi para pencari keadilan dan para Advokat berguna untuk menambah pengetahuan dalam rangka beracara di Pengadilan Agama khususnya perkara eksekusi hak tanggungan pada perbankan syari'ah.
- b. Bagi perbankan syariah, dapat digunakan sebagai bahan evaluasi dan monitoring pelaksanaan eksekusi agar sesuai dengan prinsip – prinsip syariah.
- c. Bagi peneliti, disamping untuk kepentingan studi juga untuk menambah pengetahuan serta wawasan dibidang hukum khususnya dalam perkara eksekusi hak tanggungan pada perbankan syari'ah agar tidak melanggar prinsip – prinsip syariah.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Konsep adalah suatu bagian yang terpenting dari perumusan suatu teori. Peranan konsep pada dasarnya adalah untuk menghubungkan dunia teori dan observasi, antara abstraksi dan realitas. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasikan dalam hal-hal yang khusus dan disebut dengan definisi operasional. Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai. Selain itu dipergunakan juga untuk memberikan pegangan pada proses penelitin tesis ini. Dalam penulisan tesis ini ada landasan konseptual yaitu: Hukum Ekonomi Syari'ah dan Kewenangan Penyelesaian Ekonomi Syari'ah.

Adapun yang menjadi kerangka konseptual yang berkaitan dalam penulisan ini

antara lain:

1. *Parate executie*

*Parate executie* dibenarkan secara undang-undang, namun Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, eksekusi dengan kekuasaan sendiri tidak bisa dimintakan oleh pemegang objek Hak Tanggungan tanpa permohonan dari pengadilan. Kondisi ini menunjukkan adanya persoalan hukum terkait pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek yang dibebani dengan hak tanggungan dalam praktik perbankan. Kreditor sebagai pemegang objek Hak Tanggungan tidak bisa melaksanakan lelang secara langsung terhadap agunan yang diikatkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan tanpa permohonan pengadilan. Inkonsistensi juga terlihat dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan terutama terkait dengan *parate executie*.<sup>4</sup> Mengacu pada penjelasan tersebut, bisa dipastikan bahwa eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan tetap harus berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat.<sup>5</sup> Penjelasan Umum Angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa konsep *parate executie* Hak Tanggungan mengacu pada Pasal 224 *Herziene Indonesich Reglement* (HIR). Pasal 224 HIR mengatur, suatu akta pengakuan utang dapat dieksekusi dengan cara khusus, yakni dengan apa yang disebut *Fiat Eksekusi*. Maksudnya, pihak kreditor dapat langsung memohon pada ketua Pengadilan Negeri untuk menetapkan eksekusi terhadap akta pengakuan

---

<sup>4</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek Buku Ketiga*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm.108

<sup>5</sup> A. Wahab Daud, *H.I.R. Hukum Acara Perdata*, Pusbakum, Jakarta, hlm.64

hutang tersebut tanpa harus beracara seperti biasanya yang lebih panjang dan berbelit. Ekonomi Syari'ah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilakukan menurut prinsip syari'ah (islami). Keputusan Mahkamah Agung No.1520 K/PDT/1984, tanggal 3 Mei 1986, memberikan syarat-syarat eksekusi sebagai berikut:

- a. Harus dengan akta notaris (tidak cukup hanya berupa akta yang dilegalisasi oleh notaris). Harus punya irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
- b. Bagian akhir akta ditulis “Diberikan sebagai Grosse Akta Pertama”.
- c. Disebutkan nama para pihak.
- d. Ada tanggal pemberian grosse akta.
- e. Jumlah hutang harus pasti.<sup>6</sup>

Dalam prakteknya, akta pengakuan hutang eksekutorial disebut juga dengan akta pengakuan hutang „murni“ karena praktek yang dikomandoi Mahkamah Agung lewat surat resminya tersebut menafsirkan bahwa pengakuan utang menurut Pasal 224 HIR harus dibuat sepihak, jumlah hutang yang dibayar haruslah sejumlah hutang yang pasti. Atas dasar itu, pengakuan hutang yang timbul karena pinjaman (*loan*) dari bank sulit diterima menjadi pengakuan hutang „murni“ karena adanya ketentuan bunga yang menimbulkan jumlah hutang menjadi tidak pasti. Penafsiran Mahkamah Agung tersebut sangat sempit sehingga sangat menghambat

---

<sup>6</sup> Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm.109

dalam praktek.<sup>7</sup> Tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.<sup>8</sup> Penjelasan Pasal 6 UUHT menegaskan sebagai berikut: “Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemegang Hak Tanggungan.” Mengacu pada peraturan tersebut, maka apabila debitor cedera janji, hal ini dapat dimintakan untuk melaksanakan eksekusi atau yang lazim disebut *parate executie*. Parate eksekusi Hak Tanggungan berbeda dengan parate eksekusi Hipotek. Dalam Hipotek, pemegang Hipotek hanya dapat melakukan parate eksekusi bila diperjanjikan dalam pemberian hak Hipotek. Sedangkan pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan parate eksekusi tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu seperti yang dijamin dalam Pasal 6 UUHT karena dilakukan berdasarkan hukum yakni UUHT.

## 2. Hak Tanggungan

---

<sup>7</sup> *Ibid*

<sup>8</sup> Soekidjo Notoatmojo, 2010, “*Etika dan Hukum Kesehatan*”, Jakarta, Rineka Cipta, h 7

Hak Tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah, berisikan kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji (*wanprestasi*) dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.<sup>9</sup> Tuntutan agar debitur memenuhi kewajiban dapat dilakukan kreditor jika tuntutan tersebut memang telah dapat ditagih.<sup>10</sup> Pemenuhan kewajiban dapat dibedakan antara pemenuhan prestasi yang selamanya tidak mungkin dilaksanakan (*correcte nakoming blijvend on mogelijk*) dan pemenuhan kewajiban secara penuh yang masih mungkin dilaksanakan (*correct nakomen alsnog mogelijk*).<sup>11</sup> Tanda bukti adanya Hak Tanggungan terlihat pada Sertifikat Hak Tanggungan yang diberikan Kantor Pertanahan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte* Hipotek sepanjang mengenai tanah.<sup>12</sup> St. Remy Sjahdeini mengatakan bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm.23

<sup>10</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm.216

<sup>11</sup> *Ibid*

<sup>12</sup> Mariam Darus Baldruzaman, *Bab-Bab Tentang Hipotek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm.47

dikemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu juga tidaklah mungkin untuk membebaskan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari.<sup>13</sup> Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan atas utang diatur dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT yang menegaskan bahwa:

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

Boedi Harsono menyatakan bahwa untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, objek Hak Tanggungan harus memenuhi empat syarat:

- a. dapat dinilai dengan uang.
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum.
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan.
- d. Memerlukan penunjukan oleh undang-undang.<sup>14</sup>

### 3. *Wanprestasi*

Eksekusi Hak Tanggungan seperti diatur dalam Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT dilakukan kreditor bila debitur cedera janji (*wanprestasi*). *Wanprestasi* berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda '*wanprestatie*': tidak

---

<sup>13</sup> St. Remy Sjahdeini, *supra* (lihat catatan kaki nomor 5), hlm.5

<sup>14</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-3, Kencana Predana Media Group, 2013, hlm.413

memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya, yaitu:

a. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian.

b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi di luar kemampuan debitor, debitor tidak bersalah.<sup>15</sup> Di dalam teori berkenaan dengan pemenuhan prestasi yang masih mungkin dilakukan dikenal “keadaan relatif tidak mungkin”. Keadaan ini selanjutnya dibagi ke dalam tiga kategori, yaitu:

i. Praktis

“Keadaan praktis tidak mungkin” menunjuk pada suatu keadaan yang jika dipaksakan dibutuhkan biaya yang ekstrem besar; debitor telah tidak melaksanakan prestasi dan untuk menggantinya dibutuhkan biaya yang sangat besar, sedemikian sehingga tidak layak dituntutkan pemenuhan prestasi itu dari debitor.

ii. Yuridis

“Keadaan yuridis tidak mungkin” bisa terjadi jika pada saat dilaksanakan prestasi ternyata diundangkan suatu peraturan yang menghalangi dilaksanakannya prestasi tersebut.

---

<sup>15</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm.20

### iii. Moril Tidak Mungkin

“Keadaan moril tidak mungkin” merupakan suatu keadaan yang jika dilaksanakan, prestasi yang dijanjikan akan membahayakan atau mengancam jiwa atau kebebasan seseorang.<sup>16</sup>

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab (*liability*), artinya debitur mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan hutangnya kepada kreditur. Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, semua harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur. Jaminan semacam ini disebut jaminan umum.<sup>17</sup> Tiga keadaan untuk menentukan debitur wanprestasi yakni:

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Debitur tidak memenuhi kewajiban yang disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Debitur melaksanakan apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan undang-undang tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau undang-undang.

---

<sup>16</sup> Herlien Boediono, *Op.Cit*, hlm.217

<sup>17</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm.17

- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.  
Debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat.<sup>18</sup>

#### 4. Bank Syariah

Bank Syariah dalam UU Perbankan Syariah Pasal 1 ayat (7) diartikan sebagai bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Selanjutnya, dalam ayat (8) dan (9) dijelaskan bahwa Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dalam perbankan syariah, istilah debitur dikenal dengan nasabah yang diartikan sebagai pihak pengguna jasa bank syariah dan/atau unit usaha syariah seperti diatur dalam UU Perbankan Syariah khususnya Pasal 1 ayat (16).

Dalam bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Setiap akad dalam perbankan syariah, baik dalam hal barang, pelaku transaksi, maupun ketentuan lainnya, harus memenuhi ketentuan akad, seperti hal berikut:

- a. Rukun, seperti penjual, pembeli, barang, harga, akad/ijab-qabul.
- b. Syarat seperti:
  - i. Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm.20—21

- dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah;
- ii. Harga barang dan jasa harus jelas;
  - iii. Tempat penyerahan (*delivery*) harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi;
  - iv. Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan. Tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasai seperti yang terjadi pada transaksi *short sale* dalam pasar modal.<sup>19</sup>

UU Perbankan Syariah, khususnya Pasal 19 mengatur, kegiatan usaha bank syariah dibagi dalam tiga kelompok besar yakni, menghimpun dana, menyalurkan pembiayaan pada nasabah, dan kegiatan perbankan lainnya yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Dalam hal menyalurkan pembiayaan pada nasabah, kegiatan perbankan syariah meliputi:

- a. menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah*, Akad *musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad salam, Akad *istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- c. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

---

<sup>19</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001, hlm.29—30

- d. menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

Penjelasan Pasal 19 ini menerangkan bahwa:

- a. *Akad mudharabah* dalam Pembiayaan adalah Akad kerja sama suatu usaha antara pihak pertama (*malik, shahibul mal*, atau Bank Syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (*'amil, mudharib*, atau Nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam Akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh Bank Syariah kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian.
- b. *Akad musyarakah* adalah Akad kerja sama di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.
- c. *Akad murabahah* adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

- d. *Akad salam* adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga yang dilakukan terlebih dahulu dengan syarat tertentu yang disepakati.
- e. *Akad istishna* adalah Akad Pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (*mustashni'*) dan penjual atau pembuat (*shani'*).
- f. *Akad qardh* adalah Akad pinjaman dana kepada Nasabah dengan ketentuan bahwa Nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati.
- g. *Akad ijarah* adalah Akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.
- h. *Akad ijarah muntahiya bittamlik* adalah Akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.

Dalam penjelasan UU Perbankan Syariah, khususnya Pasal 2 terkait Kegiatan usaha yang berasaskan Prinsip Syariah, antara lain, adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:

- a. *riba*, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*batil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama

- kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhl*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan Nasabah Penerima Fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*);
- b. *maisir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan;
  - c. *gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah;
  - d. haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah; atau
  - e. zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

## **F. Kerangka Teoritis**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum untuk memenuhi rasa keadilan masyarakat. Gustav Radbruch menyebut hukum sebagai gagasan kultural yang mengarah pada cita-cita hukum yaitu keadilan, kegunaannya, dan keamanan. Kegunaan menuntut adanya kepastian hukum, untuk itu hukum harus pasti. Tuntutan akan keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian dari cita hukum dan berada di luar pertentangan-pertentangan bagi pendapat politik. Kegunaan memberi unsur relativitas, namun tidak hanya kegunaan yang relatif, hubungan antara tiga unsur dari

cita hukum itu juga relatif. Kegunaan lebih kuat dari keadilan atau keamanan lebih penting dari kegunaan, merupakan masalah yang harus diputuskan oleh sistem politik<sup>20</sup>. Gustav Radbruch mengelompokkan teori kepastian hukum ke dalam dua bentuk, yakni kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum itu sendiri<sup>21</sup>. Gustav Radbruch menjelaskan, hukum harus berhasil menjamin kepastian pada setiap simpul kemasyarakatan. Kepastian hukum dapat terwujud bila ketentuan-ketentuan dalam hukum tersebut tidak bertentangan satu sama lainnya dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah yang bisa ditafsirkan berbeda-beda.<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki melihat kepastian hukum tidak hanya pada pasal-pasal dalam undang-undang, namun terletak pada konsistensi berbagai peraturan tersebut (tidak boleh bertentangan) termasuk dalam putusan hakim.<sup>23</sup> JM Otto menilai indikator kepastian hukum terlihat apabila memenuhi syarat:

- a. tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara;
- b. bahwa instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadapnya;
- c. bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga

---

<sup>20</sup> W. Friedman, *Legal Theory*, dalam Muhammad Arifin, *Teori dan Filsafat Hukum-Idealisme Filosofis dan Problema Keadilan*, Susunan II), Cetakan Kedua, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994 hlm 42-45.

<sup>21</sup> Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtrar, Jakarta, 1957, hlm. 22-23.

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 7, Jakarta, Kencana Pranada Media Group, 2011 hlm. 158.

negara menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;

d. bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent an dimpartial judges*) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum yang dibawa ke hadapan mereka;

e. bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>24</sup>

## 2. Teori Ekonomi Syariah

Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, yang dimaksud dengan Ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilakukan menurut prinsip syariah. Di dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang - Undang Nomor 7 tahun 1989 Tentang Peradilan Agama menyebutkan ruang lingkup kegiatan ekonomi syariah yang menjadi salah satu kewenangan Hakim Pengadilan Agama untuk memeriksa dan memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang - orang yang beragama Islam yaitu antara lain meliputi : (a) Bank Syariah; (b) Lembaga Keuangan Mikro Syariah; (c) Asuransi Syariah; (d) Reasuransi Syariah; (e) Reksadana Syariah; (f) Obligasi Syariah dan Surat Berharga Berjangka Syariah; (g) Sekuritas Syariah; (h) Pembiayaan Syariah; (i) Pegadaian Syariah; (j) Dana

---

<sup>24</sup> Sulistyowati Irianto dkk, *Kajian Sosio Legal*, Jakarta, Pustaka Larasan, 2012, hlm. 122-123

Pensiun Lembaga Keuangan Syari'ah; (k) Bisnis Syari'ah.<sup>25</sup>

Dari sisi komunitas yang mendiami Negara Kesatuan Republik Indonesia, bagian terbesar adalah pemeluk Agama Islam. Atas dasar ini maka sungguh merupakan kewajaran bila hukum sebuah negara dipengaruhi oleh hukum agama yang dianut oleh bagian terbesar penduduknya. Pemberlakuan hukum ekonomi Islam di Indonesia sama sekali tidak terkait dengan apa yang lazim dikenal dengan sebutan "Diktator mayoritas" dan atau "Tirani Minoritas". Alasannya, karena penerapan hukum ekonomi Islam tidak dilakukan secara paksa apalagi dipaksakan. Sistem ekonomi Islam terbentuk sistem hukumnya bejalan sebanding dan sederajai dengaii sistem ekonomi dan sistem hukum ekonomi Konvensional.

Dari sudut pandang kebutuhan masyarakat kehadiran sistem ekonomi Islam di Indonesia juga disebabkan kebutuhan masyarakat pada umumnya. Terbukti dengan keterlibatan aktif lembaga-lembaga keuangan dan lembaga-lembaga ekonomi lainnya yang juga menerima kehadiran sistem ekonomi Syari'ah. Atau paling sedikit berkenaan dengan hal-hal ekonomi dan keuangan tertentu ada kemungkinan bersinergi antara lembaga ekonomi/ keuangan Konvensional dengan lembaga ekonomi/ keuangan Islam. Demikian juga dengan para pengguna jasa lembaga ekonomi dan atau keuangan Islam. Teramat banyak untuk disebutkan satu persatu nama- nama lembaga keuangan khususnya bank di samping lembaga-lembaga keuangan non bank lainnya yang secara aktif dan terencana justru membuka atau

---

<sup>25</sup>Penjelasan Pasal 49 Huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama.

mendirikan lembaga-lembaga keuangan Syari'ah.

Negara hukum Indonesia, kedudukan/ posisi hukum ekonomi Islam sesungguhnya sangatlah kuat sebagaimana kedudukan/ posisi hukum Islam secara umum dan keseluruhan. Demikian pula dengan peran hukum ekonomi Islam yang bisa digunakan, terutama dalam upaya menopang, melengkapi dan mengisi kekosongan hukum ekonomi syariah sebagaimana urgensi peran dan fungsi hukum Islam secara umum dan keseluruhan dalam menopang, melengkapi dan atau mengisi kekosongan hukum nasional.

Kehadiran hukum ekonomi syariah dalam tata hukum Indonesia, dewasa ini sesungguhnya tidak lagi hanya sekedar tuntutan sejarah dan kependudukan (karena mayoritas beragama Islam) seperti anggapan sebagian orang/ pihak, akan tetapi, lebih jauh dari itu, juga disebabkan kebutuhan masyarakat luas setelah diketahui dan dirasakan benar betapa adil dan meratanya sistem ekonomi Syari'ah dalam mengawal kesejahteraan rakyat yang dicita-citakan oleh bangsa dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Persoalan tentang hukum ekonomi syari'ah akhir-akhir ini menjadi sangat menarik untuk dibicarakan dan dikaji apalagi setelah pemerintah secara resmi mengesahkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama karena di dalam Pasal 49 Humf (i) secara tegas dinyatakan bahwa Peradilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang

beragama Islam di bidang ekonomi syari'ah.<sup>26</sup>

Dalam hal ini Penulis ingin menggali lebih jauh terkait Regulasi, Pelaksanaan, serta peran serta masyarakat pelaku usaha dibidang ekonomi syariah yang menggunakan jasa pembiayaan keuangan dengan menggunakan pembiayaan di perbankan Syari'ah yang khususnya berkaitan dengan jaminan yang diikat dengan akta hak tanggungan.

### 3. Teori Legitimasi dan Validitas Hukum

Dari kaedah hukum yang valid menimbulkan konsep tentang perintah (*command*), larangan (*forbidden*), kewenangan (*authorized*), paksaan (*force*), hak (*right*), dan kewajiban (*obligation*). Teori validitas atau legitimasi dari hukum (*legal validity*) adalah teori yang mengajarkan bagaimana dan apa syarat-syaratnya agar suatu kaidah hukum menjadi *legitimate* dan sah (*valid*) berlakunya, sehingga dapat diberlakukan kepada masyarakat, bila perlu dengan upaya paksa yakni suatu kaidah hukum yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Kaidah hukum tersebut haruslah dirumuskan ke dalam berbagai bentuk aturan formal, seperti dalam bentuk pasal-pasal dari Undang-Undang Dasar, undang-undang dan berbagai bentuk peraturan lainnya, aturan-aturan internasional seperti dalam bentuk traktat, konvensi, atau setidaknya dalam bentuk adat kebiasaan.

---

<sup>26</sup>Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989.

- b. Aturan formal tersebut harus dibuat secara sah, misalnya jika dalam bentuk undang-undang harus dibuat oleh parlemen (bersama dengan pemerintah).
- c. Secara hukum, aturan hukum tersebut tidak mungkin dibatalkan
- d. Terhadap aturan formal tersebut tidak ada cacat-cacat yuridis lainnya. Misalnya tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.
- e. Kaidah hukum tersebut harus dapat diterapkan oleh badan-badan penerap, seperti pengadilan, kepolisian, kejaksaan.
- f. Kaidah hukum tersebut harus dapat diterima dan dipatuhi oleh masyarakat.
- g. Kaidah hukum tersebut haruslah sesuai dengan jiwa bangsa yang bersangkutan.<sup>27</sup>

#### 4. Teori Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah dalam Islam

Penyelesaian sengketa ekonomi syariah dalam islam dapat ditempuh dengan beberapa cara, diantaranya adalah dengan cara perdamaian, mediasi (*Arbitrase*), dan dengan jalan Persidangan (Kekuasaan kehakiman)

##### a. Perdamaian (*Al Sulh*)

Secara bahasa, *Al Sulh* artinya meredam pertikaian, sehingga dapat diartikan sebagai suatu jenis perjanjian yang menyelesaikan

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hal. 109

pertikaian antara para pihak berdasarkan rasa kekeluargaan dan kesadaran para pihak untuk mengakhiri perselisihan. Dalam Al Qur'an dijelaskan oleh Allah SWT dalam surat An Nisa ayat 126 yang artinya "*Perdamaian itu adalah perbuatan yang baik*"

Selain itu ada tiga rukun yang harus dipenuhi oleh dilakukan oleh orang yang akan melakukan damai diantaranya adalah ijab, qobul, dan Lafazd dari perjanjian damai. Syarat sah perjanjian atau melakukan tindakan hukum adalah Cakap Hukum, cakap hukum dalam hal ini adalah cakap dan memiliki wewenang atau kekuasaan untuk melepaskan kewajiban.

Berkaitan dengan obyek yang dapat didamaikan diantaranya obyek yang dapat dinilai dengan uang atau benda berharga baik yang berwujud maupun tidak berwujud contohnya hak milik intelektual, Hak cipta atas suatu barang, dan dapat dihargai dengan uang serta dapat diserahkan kepada pihak lain. Selain itu obyeknya dapat diketahui secara jelas dan dapat dibuktikan secara nyata sehingga tidak menimbulkan persoalan baru terhadap obyek yang sama. "Persoalan yang boleh di damaikan (*di-Sulh kan*) para ahli hukum islam sepakat bahwa hal-hal yang dapat dan boleh didamaikan hanya dalam bentuk pertikaian harta benda yang dapat dinilai dan sebatas hanya kepada hak-hak manusia yang dapat diganti. Dengan kata lain persoalan perdamaian itu hanya diperbolehkan dalam bidang muamalah saja, sedangkan hal-hal yang

menyangkal hak-hak Allah tidak dapat didamaikan”<sup>28</sup>

Dari kutipan di atas dapat penulis jelaskan beberapa cara perdamaian yang ditempuh, diantaranya dengan cara diluar pengadilan (tanpa persidangan) maupun dalam persidangan. Cara diluar pengadilan dilakukan dengan cara kesepakatan para pihak yang telah sepakat dan berjanji akan menyelesaikan dengan cara suarela dan damai, baik dengan perantara maupun kesadaran para pihaknya sendiri. Sedangkan perdamaian dalam persidangan dapat dikatakan adanya mediator (perantara) antara para pihak yang bersengketa, sebelum masuk dalam pokok perkara dalam proses persidangan.

b. Arbitrase (*Tahkim*)

Seperti halnya pengertian di atas, dalam penyelesaian sengketa di persidangan, namun bedanya adalah arbitrase tidak melalui lembaga negara (Pengadilan), hanya saja wasit (mediator) tidak memiliki hak untuk memutus suatu perkara, mediator hanya memberikan masukan dan saran yang saling menguntungkan diantara para pihak.

Secara umum *Tahkim* memiliki pengaruh sangat besar dalam menyelesaikan perselisihan yang terjadi, karena orang yang menjadi *Tahkim (wasit/Arbiter)* adalah orang yang sudah memiliki setifikat (pelatihan) khusus untuk menyelesaikan perselisihan, serta dalam

---

<sup>28</sup> Nurhayati, 2019, “Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Ekonomi Islam” Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Volume 3, Nomor 1, STAI DDI Maros, h 4.

peaksanaannya ditunjuk atau dipilih oleh para pihak untuk menyelesaikan perselisihan secara damai.

c. Kekuasaan Kehakiman (*Wilayat al Qadha*)

Kekuasaan Kehakiman atau biasa disebut sebagai *Wilayat al Qadha* adalah Lembaga resmi negara yang diberi wewenang untuk menyelesaikan masalah-masalah atau pelanggaran ringan yang menurut sifatnya tidak memerlukan peradilan untuk menyelesaikannya. Berdasarkan arti dalam kehidupan sehari-hari, *Al Qadha (Peradilan)* berarti Memutus dan Menetapkan, sehingga menurut istilah berarti "Menetapkan hukum syara pada suatu peristiwa atau sengketa untuk menyelesaikannya secara adil dan mengikat"<sup>29</sup>

Yang menjadi kewenangn dari lembaga *Al Qadha* adalah menyelesaikan perkara-perkara tertentu yang berhubungan dengan masalah keperdataan, termasuk didalamnya hukum keluarga, selain itu juga termasuk dengan masalah tindak pidana. Sedangkan orang yang diberi wewenang untuk menyelesaikan di pengadilan disebut dengan Qadhi (Hakim).

## G. Metode Penelitian

Guna memperoleh data yang dibuluhkan dalam penyusunan tesis yang memenuhi syarat baik kualitas maupun kuantitas, maka digunakan cara-cara atau metode penelitian tertentu.

---

<sup>29</sup>*Ibid. h 6*

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>30</sup>

Menurut Soetrisno Hadi, metode penelitian adalah suatu usaha untuk menentukan, mengembangkan dan menguji suatu kebenaran ilmu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah.<sup>31</sup>

Oleh karena itu tanpa metode atau metodologi seorang peneliti tidak akan mungkin mampu menemukan, merumuskan, menganalisa serta menyimpulkan suatu masalah tertentu guna mengungkapkan suatu kebenaran. Metode penelitian pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara ilmuwan mempelajari, menganalisa, dan memahami permasalahan yang dihadapi.

Adapun peranan metodologi dalam suatu penelitian adalah sebagai berikut.<sup>32</sup>

- a. Menambah kemampuan para ilmuan untuk mengadakan atau melaksanakan penelitian secara lebih baik dan lengkap.
- b. Memberikan kemampuan yang lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner.
- c. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diteliti.
- d. Memberikan pedoman untuk mengorganisasikan pengetahuan mengenai masyarakat.

Jadi untuk membuat suatu karya ilmiah dalam hal ini tesis, peneliti dituntut

---

<sup>30</sup> Khudzaifah Dimiyati dan Kelik ardiono, 2004, *"Metode Penelitian Hukum"*, Surakarta, Fakultas Hukum UMS, h. 1.

<sup>31</sup> Soetrisno Hadi, 1973, *"Metodologi Riset"*, Yogyakarta, yayasan penerbit psikologi UGM, h4.

<sup>32</sup> Soeryono Soekanto, 1982, *"Pengantar Penelitian Hukum"*, Jakarta, Universitas Indonesia, h 7

untuk melakukan penelitian secara cermat, tepat, logis, dan sistematis sehingga akan memperoleh kebenaran ilmiah. Dalam penelitian ini dipergunakan metode yang lazim digunakan dalam penelitian hukum. Penggunaan metode tersebut bertujuan untuk mencari kebenaran yang obyektif terhadap masalah yang diteliti. Adapun metode yang penulis pergunakan dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini adalah termasuk deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini,<sup>43</sup> yaitu Lokasi Penelitian dalam penulisan ini adalah Bank Syariah, Debitur Bank Syariah, KPKNL dan Pengadilan Agama Wonosobo.

### **2. Jenis dan Sumber Data**

Jenis data dapat di lihat dari sumbernya, dapat dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat dan data yang diperoleh dari bahan pustaka Jenis data dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Penelitian ini meitikberatkan pada data primer, sedangkan data sekunder lebih bersifat sebagai penunjang. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini bersumber pada dua jenis, yaitu:

#### **a. Data Primer**

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sampel dan responden melalui wawancara atau *interview*.<sup>33</sup> Sedangkan penelitian kepustakaan hanya sebagai data pendukung. Data Primer diperoleh dari penelitian lapangan dari nara sumber.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan literatur kepustakaan dengan melakukan studi dokumen, arsip yang bersifat teoritis, konsep-konsep, doktrin dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan pokok cara mengutip dan menelaah peraturan perundang-undangan, teori-teori dari para ahli hukum, kamus hukum, serta artikel ilmiah. Menurut Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan<sup>34</sup> dengan cara membaca, mengutip dan menelaah peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen, kamus, artikel dan literatur hukum lainnya yang berkenaan dengan permasalahan yang akan dibahas.

Adapun data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

i. Bahan hukum primer

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang diperoleh

---

<sup>33</sup> Ronny Hanitdjo Soemitro, 1900, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalamania Indonesia, h 10

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto, 1986. *Op.Cit* .h 41

dari peraturan perundang-undangan<sup>35</sup>

- a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Eksekusi Hak Tanggungan.
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria.
- d. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.
- e. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- f. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- g. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.
- h. Kitab Undang – undang Hukum Perdata.
- i. Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah.
- j. Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
- k. Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016

---

<sup>35</sup>Amran Suadi, 2017, *“Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah dalam Teori dan Praktek” edisi Revisi*, Jakarta, Kencana, h 28-29

tentang Mediasi.

- l. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK/2016 tentang petunjuk lelang.
- m. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia yang berkaitan dengan Ekonomi Syari'ah yang sampai saat ini sudah sampai Nomor 105.
- n. Putusan Pengadilan Agama yang sudah berkekuatan hukum tetap.
- o. Surat edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia.

ii. Bahan hukum sekunder

Bahan Hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan bahan hukum primer dalam hal ini teori-teori yang dikemukakan para ahli hukum, berupa buku-buku, literatur, makalah- makalah, artikel ilmiah dan sebagainya.

iii. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder,<sup>36</sup> seperti kamus, ensiklopedi hukum dan sarana-sarana pendukung lainnya. Baik sumber data primer maupun sekunder, keduanya diperlukan untuk mendapatkan informasi secara lengkap untuk menentukan tindakan yang akan diambil sebagai langkah penting dalam

---

<sup>36</sup> Soerjono Soekanto, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: UnivIndonesia, Ulpres, h 52.

kegiatan ilmiah.<sup>37</sup>

### 3. Metode Pengumpulan Data

Sebagaimana dijelaskan oleh Soerjono Soekanto dan Sri Samudji<sup>38</sup> penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.

Berdasarkan uraian diatas, fokus masalah penelitian dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada Perbankan Syariah, maka dapat di kategorikan penelitian penyelidikan atau kajian berdasarkan ilmu hukum (the science of law). Penyelidikan atau kajian hukum meliputi tiga objek kaidah hukum, yaitu : hukum yang ditetapkan (ius constitutum), hukum yang di gunakan (ius operatum), dan hukum yang di cita – citakan (ius constituendum). Penulis dalam menganalisis data menggunakan cara Deskriptif analisis.

#### a. Studi Kepustakaan

Pendekatan yang dilakukan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis, karena penelitian diarahkan pada bagaimana implementasi eksekusi hak tanggungan pada perbankan syariah pada pasal 6 Undang – undang Hak Tanggungan.

#### b. Observasi

Pengumpulan data primer, kemudian melakukan pengamatan

---

<sup>37</sup> P. Joko Subagyo, 1997, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Rineka Cipta,

Jakarta, hlm 109

<sup>38</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Samudji, *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Press, 2003), hlm. 14.

secara langsung terhadap objek penelitian guna mengetahui implementasi eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Perbankan Syariah.

c. Wawancara (*Interview*) dan Kuisisioner

Teknik wawancara dan Kuisisioner dilakukan langsung kepada Para pihak yang terkait yaitu Perbankan Syariah, Kreditur pada Perbankan Syariah, KPKNL dan Hakim Pengadilan Agama Wonosobo. Wawancara dan Kuisisioner tersebut dilakukan dengan menggunakan Pedoman/Panduan pertanyaan agar tidak menyimpang dari permasalahan yang diteliti.

4. **Metode Analisis Data**

Data telah diperoleh dari hasil penelitian kemudian dilanjutkan dengan analisis data secara Kualitatif yang menganalisis data berdasarkan kualitasnya lalu di deskripsikan dengan menggunakan kata-kata sehingga diperoleh bahasan atau paparan dalam bentuk kalimat yang sistematis dan dapat dimengerti, kemudian ditarik kesimpulan. Analisis data secara Kuantitatif adalah data yang berkaitan dengan angka dan persentase data yang pasti, dan jumlah data yang berhubungan dengan angka-angka.

5. **Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dipakai dalam penulisan tesis ini adalah penelitian lapangan, dalam hal ini meneliti mengenai pihak – pihak yang berhubungan dengan sengketa ekonomi syari'ah khususnya dalam

eksekusi hak tanggungan seperti Kreditur, Debitur, KPKNL dan Pengadilan Agama.

## **H. Sistematika Penulisan**

Sistematika dalam penyajian tesis ini di bagi dalam lima bab. Secara garis besar di bawah ini akan diuraikan secara singkat mengenai sistematika isi penulisan dan penyusunan tesis ini:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada **Bab 1** yang mengenai pedoman penelitian serta pembahasan pada bagian selanjutnya. Dalam **Bab I** diawali dengan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Memasuki pembahasan mengenai : dalam **Bab II** akan diuraikan mengenai Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang Eksekusi Hak Tanggungan, Undang – undang, Peraturan Pemerintah (Perma), penyelesaian permasalahan (sengketa) antara sesama muslim berdasarkan Al-Qur'an dan Hadis, maupun Fatwa dari Dewan Syari'ah Nasional RI.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

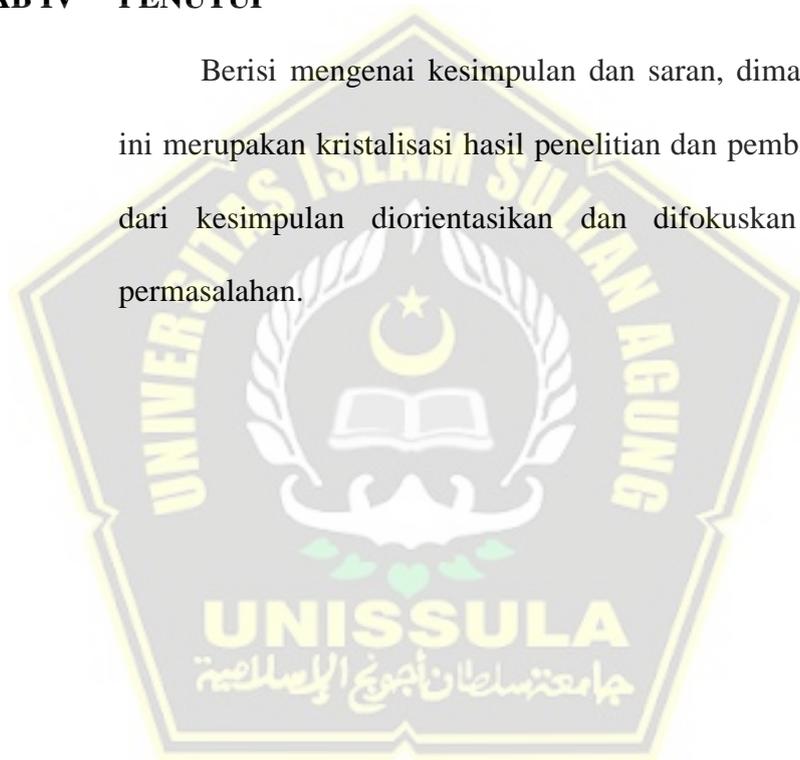
Memasuki **Bab III** berisi tentang Hasil penelitian dan Pembahasan, merupakan hasil penelitian secara langsung di lapangan. Hasil penelitian tersebut menipakan fakta dalam bentuk

penjelasan- penjelasan yang diperoleh dari hasil wawancara dan kuisisioner. Pada Bab ini akan dibahas mengenai Apakah eksekusi atas hak tanggungan pada Perbankan Syariah dalam Undang – undang Hak Tanggungan telah sesuai dengan prinsip – prinsip syariah?

Bagaimana eksekusi atas hak tanggungan pada Perbankan Syariah yang sesuai dengan prinsip – prinsip syariah yang tidak merugikan pihak kreditur maupun pihak debitur?

#### **BAB IV PENUTUP**

Berisi mengenai kesimpulan dan saran, dimana kesimpulan ini merupakan kristalisasi hasil penelitian dan pembahasan. Uraian dari kesimpulan diorientasikan dan difokuskan pada pokok permasalahan.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Nilai – Nilai Hukum Ekonomi Islam**

##### **1. Pengertian Ekonomi Syariah dan Tujuannya**

Apabila merumuskan pengertian ekonomi syariah dalam versi Undang-undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, maka ekonomi syariah berarti perbuatan dan/atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, antara lain meliputi:

- a. Bank syariah;
- b. Lembaga keuangan mikro syariah;
- c. Asuransi syariah;
- d. Reasuransi syariah;
- e. Reksadana syariah,
- f. Obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah;
- g. Sekuritas syariah;
- h. Pembiayaan syariah;
- i. Pegadaian syariah;
- j. Dana pensiun lembaga keuangan syariah;
- k. Bisnis syariah.

Pengertian ekonomi syariah di atas, dapat dipahami dan dirumuskan beberapa tujuan sistem ekonomi syariah di antaranya:

- a. Kesejahteraan ekonomi dalam kerangka norma moral Islam (dasar

- pemikiran QS al-Baqārah/2 ayat 2 dan 168, al-Māidah/5 ayat 87-88, al-Jumu'ah/62 ayat 10),
- b. Membentuk masyarakat dengan tatanan sosial yang solid berdasarkan keadilan dan persaudaraan yang universal (QS al-Hujurāt/49 ayat 13, al-Māidah/5 ayat 8, al-Syu'arā'/26 ayat 183);
  - c. Mencapai distribusi pendapatan dan kekayaan yang adil dan merata (QS al-An'ām/6 ayat 165, al-Nahl/8 ayat 71, al-Zukhruf ayat 32);
  - d. Menciptakan kebebasan individu dalam konteks kesejahteraan sosial (QS al-Ra'd/13 ayat 36, Luqmān/31 ayat 22).

Ekonomi syariah yang merupakan bagian dari sistem perekonomian syariah, memiliki karakteristik dan nilai-nilai yang berfokus kepada *amar ma'rūf nahyi munkar* yang berarti mengerjakan yang benar dan meninggalkan yang dilarang. Hal dimaksud ekonomi syariah dapat dilihat dari 4 (empat) sudut pandang sebagai berikut:

- a. Ekonomi Ilahiyah (Ke-Tuhan-an)

Ekonomi Ke-Tuhan-an mengandung arti manusia diciptakan oleh Allah untuk memenuhi perintah-Nya, yakni beribadah, dan dalam mencari kebutuhan hidupnya, manusia harus berdasarkan aturan-aturan (Syariah) dengan tujuan utama untuk mendapatkan ridha Allah.

- b. Ekonomi Akhlak

Ekonomi akhlak mengandung arti kesatuan antara ekonomi dan akhlak harus berkaitan dengan sektor produksi, distribusi, dan konsumsi. Dengan demikian seorang muslim tidak bebas mengerjakan apa saja yang diinginkan atau yang menguntungkan tanpa mempedulikan orang lain.

c. Ekonomi Kemanusiaan

Ekonomi kemanusiaan mengandung arti Allah memberikan predikat ”*Khalīfah*” hanya kepada manusia, karena manusia diberi kemampuan dan perasaan yang memungkinkan ia melaksanakan tugasnya. Melalui perannya sebagai ”*Khalīfah*” manusia wajib beramal, bekerja keras, berkreasi, dan berinovasi.

d. Ekonomi Keseimbangan

Ekonomi keseimbangan adalah pandangan Islam terhadap hak individu dan masyarakat diletakkan dalam neraca keseimbangan yang adil tentang dunia dan akhirat, jiwa dan raga, akal dan hati, perumpamaan dan kenyataan, iman dan kekuasaan. Ekonomi yang moderat tidak menzalimi masyarakat, khususnya kaum lemah sebagaimana yang terjadi pada masyarakat kapitalis. Di samping itu, Islam juga tidak menzalimi hak individu sebagaimana yang dilakukan oleh kaum sosialis, tetapi Islam mengakui hak individu dan masyarakat secara berimbang. Oleh karena itu, dapat dilihat bahwa Sistem Ekonomi Syariah mempunyai konsep yang lengkap dan seimbang dalam segala hal kehidupan, namun penganut ajaran Islam sendiri seringkali tidak menyadari hal dimaksud. Hal itu terjadi karena masih berpikir dengan kerangka ekonomi kapitalis, karena berabad-abad dijajah oleh bangsa Barat, dan juga bahwa pandangan dari Barat selalu dianggap lebih hebat. Padahal tanpa disadari ternyata di dunia Barat sendiri telah banyak negara mulai mendalami sistem perekonomian yang berbasiskan Syariah.

## 2. Pengertian dan Tujuan Ekonomi Islam

Selain pengertian ekonomi syariah dalam versi peraturan perundang-undangan sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya, tidak ada salahnya bila mengemukakan pengertian ekonomi Islam. Ekonomi Islam adalah kumpulan norma hukum yang bersumber dari al-Qur'an dan hadis yang mengatur urusan perekonomian umat manusia. Tujuan ekonomi Islam menggunakan pendekatan antara lain: (a) konsumsi manusia dibatasi sampai pada tingkat yang dibutuhkan dan bermanfaat bagi kehidupan manusia; (b) alat pemuas kebutuhan manusia seimbang dengan tingkat kualitas manusia agar ia mampu meningkatkan kecerdasan dan kemampuan teknologinya guna menggali sumber-sumber alam yang masih terpendam; (c) dalam pengaturan distribusi dan sirkulasi barang dan jasa, nilai-nilai moral harus diterapkan; (d) pemerataan pendapatan dilakukan dengan mengingat sumber kekayaan seseorang yang diperoleh dari usaha halal, maka zakat sebagai sarana distribusi pendapatan merupakan sarana yang ampuh.<sup>39</sup>

Dalam kegiatan ekonomi, Islam mengakui adanya motif laba (*profit*), namun motif laba itu terikat atau dibatasi oleh syarat-syarat moral, sosial dan pembatasan diri, dan kalau batasan ini diikuti dan dilaksanakan dengan saksama akan merupakan suatu keseimbangan yang harmonis antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat.<sup>40</sup> Oleh karena itu, ditemukan tiga asas filsafat hukum dalam ekonomi Islam yaitu sebagai berikut:

- a. Semua yang ada di alam semesta, langit, bumi serta sumber-sumber alam

---

<sup>39</sup> Halide Maja Ali, *Mimbar Ummi* (t.t: t.p, 1982), h. 15.

<sup>40</sup> Syafruddin Prawiranegara, *Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: Publicita, t.th). h. 10-15.

lainnya, bahkan harta kekayaan yang dikuasai oleh manusia adalah milik Allah, karena Dialah yang menciptakannya. Semua ciptaan Allah itu tunduk pada kehendak dan ketentuan-Nya (QS Taha/20 ayat 6 dan QS al-Māidah/5 ayat 120). Manusia sebagai khalifah berhak mengurus dan memanfaatkan alam semesta itu untuk kelangsungan hidup dan kehidupan manusia dan lingkungannya.

- b. Allah menciptakan manusia sebagai khalifah dengan alat perlengkapan yang sempurna, agar ia mampu melaksanakan tugas, hak dan kewajibannya di bumi. Semua makhluk lain terutama flora dan fauna diciptakan Allah untuk manusia, agar dapat dimanfaatkan untuk kepentingan hidup manusia dan kehidupannya (QS Luqmān/31 ayat 20, QS al-Nahl/8 ayat 10-16, QS Fātir/35 ayat 27-28, QS al-Zumar/39 ayat 21).

Beriman kepada hari kiamat dan hari pengadilan. Keyakinan pada hari kiamat merupakan asas penting dalam sistem ekonomi Islam, karena dengan keyakinan itu, tingkah laku ekonomi manusia akan dapat terkendali, sebab ia sadar bahwa semua perbuatannya termasuk tindakan ekonominya akan dimintai pertanggung jawabannya oleh Allah. Pertanggung jawaban itu tidak hanya mengenai tingkah laku ekonominya saja, tetapi juga mengenai harta kekayaan yang diamanatkan Allah kepada manusia.<sup>41</sup>

Ketiga asas pokok filsafat hukum ekonomi Islam tersebut melahirkan nilai-nilai dasar yang menjadi sistem hukum ekonomi Islam, di antaranya

---

<sup>41</sup> A.M. Saefuddin, *Studi Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: Media Dakwah, 1984), h. 19.

sebagai berikut :

- a. Pemilikan menurut sistem hukum ekonomi Islam: (a) Pemilikan bukanlah penguasaan mutlak atas sumber-sumber ekonomi, tetapi kemampuan untuk memanfaatkannya; (b) Lama pemilikan atas sesuatu benda terbatas pada lamanya manusia hidup di dunia ini dan kalau ia meninggal dunia, harta kekayaannya harus dibagikan kepada ahli warisnya menurut ketentuan yang ditetapkan Allah (QS al-Nisā/4 ayat 7, 11, 12, 176); (c) Sumber-sumber daya alam yang menyangkut kepentingan umum atau yang menjadi hajat hidup orang banyak harus menjadi milik umum atau negara, atau sekurang-kurangnya dikuasai oleh negara untuk kepentingan umum atau orang banyak.
- b. Keseimbangan nilai dasar harus dijaga sebaik-baiknya, bukan saja antara kepentingan dunia dengan kepentingan akhirat, tetapi juga keseimbangan antara kepentingan perorangan dengan kepentingan umum. Di samping itu, harus dipelihara keseimbangan antara hak dan kewajiban.
- c. Keadilan, kata adil dalam al-Quran disebut lebih dari 1.000 kali setelah perkataan Allah dan ilmu pengetahuan. Ini berarti prinsip keadilan diterapkan dalam setiap segi kehidupan manusia terutama dalam kehidupan hukum, sosial, politik, dan ekonomi, karena keadilan adalah titik tolak sekaligus proses dan tujuan semua tindakan manusia.<sup>42</sup>

Ketiga nilai-nilai dasar sistem hukum ekonomi Islam tersebut merupakan pangkal (asal) nilai-nilai instrumentalnya. Nilai instrumental dimaksud ada lima, yaitu : a) zakat, b) pelarangan riba dan judi, c) kerja sama ekonomi, d)

---

<sup>42</sup> H. Moh. Daud Ali dan Habibah Daud, *Lembaga-Lembaga Islam di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995), h. 214

jaminan sosial, dan e) peranan negara. Kelima hal dimaksud, diuraikan sebagai berikut :

a. Zakat

Zakat mempunyai fungsi yang penting dalam sistem ekonomi sehingga di dalam al-Quran disebutkan sebanyak 82 ayat setelah perintah shalat, sehingga zakat merupakan satu-satunya rukun Islam yang diwajibkan atas harta kekayaan seseorang menurut aturan tertentu. Zakat bukanlah pajak yang merupakan sumber pendapatan negara. Karena itu keduanya harus dibedakan. Zakat sebagai sumber dana masyarakat Islam, besar sekali manfaatnya apabila dikelola dengan manajemen yang baik dan dilaksanakan bersama dengan nilai instrumen lainnya, yaitu pelarangan riba.

b. Pelarangan riba dan judi

Riba dan judi mempunyai dampak negatif dalam kehidupan sosial ekonomi dan sosial kemasyarakatan lainnya sehingga Allah swt. melarangnya. Pelarangan riba dan judi dapat dilihat pada QS al-Baqārah/2 ayat 275, 276, 278, disebutkan dengan tegas dan jelas mengenai pelarangan riba dan judi. Riba menurut sebagian ulama yang relevan dengan ekonomi ada dua, yaitu riba nasi'ah dan riba fadhal. Riba nasi'ah adalah tambahan pada utang-piutang berjangka waktu sebagai imbalan jangka waktu tersebut. Riba nasi'ah ini dilarang karena mengandung unsur-unsur eksploitasi, pemerasan, sedang unsur tolong-menolong yang dianjurkan dalam ajaran Islam hilang sama sekali. Adapun riba fadhal adalah tambahan yang diperoleh seseorang sebagai pertukaran dua barang

yang sejenis dapat merontokkan kekebalan (*immunity*), dan mengancamnya kepada kemusnahan serta keruntuhan.<sup>43</sup>

c. Kerja sama ekonomi

Kerja sama dalam mewujudkan sistem hukum ekonomi Islam bersumber dari ajaran Islam di antaranya dapat disebut *qirād*. *Qirād* adalah kerja sama antara pemilik modal atau uang dengan pengusaha yang mempunyai keahlian, keterampilan atau tenaga dalam melaksanakan unit-unit ekonomi atau usaha. Dalam praktiknya *qirād* dibagi dua, yaitu *muḍārabah* dan *murābahah*.

d. Jaminan social

Jaminan sosial merupakan salah satu nilai instrumental yang sangat penting dalam sistem hukum ekonomi Islam. Karena itu, melaksanakan jaminan sosial, manusia dapat mendekatkan diri kepada Allah, menjadikan harta mereka bersih dan berkembang, menghilangkan sifat tamak dan loba serta mementingkan diri sendiri.

e. Peran Negara

Peranan negara pada umumnya dan pemerintah khususnya, sangat menentukan dalam nilai-nilai sistem hukum ekonomi Islam. Peranan tersebut diperlukan dalam aspek hukum, perencanaan, dan pengawasan alokasi atau distribusi sumber daya dan dana, pemerataan pendapatan dan kekayaan serta pertumbuhan dan stabilitas ekonomi.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Yusuf Qardhawi, *Bank Tanpa Bunga* (Jakarta: Usamah Press, 1990), h. 35.

<sup>44</sup> A.M. Saefuddin, *Studi Sistem Ekonomi Islam*, h. 105.

Berdasarkan pengertian ekonomi syariah dan ekonomi Islam yang telah diuraikan maka tampak bahwa apa yang menjadi objek pembahasan ekonomi syariah maka hal itu juga yang menjadi objek ekonomi Islam. Demikian juga objek pembahasan fikih *mu'amalah* di zaman kemajuan peradaban dan atau perekonomian umat Islam.<sup>45</sup>

Adapun secara historis, istilah Ekonomi Syariah digunakan oleh para pejuang Ekonomi Islam era 1990-an dahulu untuk menghaluskan dan menyamakan makna dan ajaran Islam dalam ekonomi yang tengah diperjuangkan tersebut. Maklum, ketika itu aroma Islamophobia (anti Islam) masih amat kuat di sekitar pemerintahan Soeharto. Maka untuk memuluskan perjuangan Islam di lapangan ekonomi tanah air, AM. Saefuddin, M. Amin Aziz, Karnaen A. Perwataatmadja, dkk, sepakat menggunakan istilah Ekonomi Syariah untuk membuat kesan bahwa konsep ekonomi ini tidak hanya untuk umat Islam saja. Hal yang sama juga terjadi pada bank Islam yang diistilahi bank syariah. Bahkan agar tidak terkesan 'menakutkan' bagi kalangan sekuler dan anti-Islam bank Islam pertama di Indonesia disepakati bernama Bank Muamalat menggunakan istilah mu'amalah yang bermakna umum.<sup>46</sup>

### 3. Prinsip-Prinsip dan Manfaat Ekonomi Syariah

Syarat suatu bangunan agar berdiri kokoh adalah tiang yang kokoh. Jika bangunan yang kokoh tersebut adalah ekonomi syariah, maka tiang penyangganya adalah sebagai berikut.<sup>47</sup>

#### a. Siap Menerima Risiko

Prinsip-prinsip ekonomi syariah yang dapat dijadikan pedoman oleh

---

<sup>45</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, h. 7.

<sup>46</sup> Anto Apriyanto, *Ekonomi Islam atau Ekonomi Syariah* (LinkedIn: SlideShare, t.th), h.5-6.

<sup>47</sup> Hendri Tanjung, *Pilar-pilar Ekonomi Islam dalam Zainuddin Ali, Hukum Ekonomi Syariah*, h.7

setiap muslim dalam bekerja untuk menghidupi dirinya dan keluarganya, yaitu menerima risiko yang terkait dengan pekerjaannya itu. Keuntungan dan manfaat yang diperoleh juga terkait dengan jenis pekerjaannya. Karena itu, tidak ada keuntungan/manfaat yang diperoleh seseorang tanpa risiko. Hal ini merupakan jiwa dari prinsip "di mana ada manfaat, di situ ada risiko" (*al kharaj bi al-ḍamān*).

b. Tidak Melakukan Penimbunan

Dalam sistem ekonomi syariah, tidak seorang pun diizinkan untuk menimbun uang. Tidak boleh menyimpan uang tanpa dipergunakan. Dengan kata lain, Hukum Islam tidak memperbolehkan uang kontan (*cash*) yang menganggur tanpa dimanfaatkan. Oleh karena itu, Pemerintah harus memberikan sanksi bagi mereka yang menimbun uang dengan mengenakan pajak untuk uang kontan tersebut. Hal ini untuk menghindari kegiatan penimbunan uang yang biasanya digunakan untuk kegiatan spekulasi. Uang yang dimiliki oleh seseorang seharusnya digunakan untuk kepentingan jual-beli (*selling and buying*) secara kontinu. Suatu koin terdiri atas 2 sisi, yaitu sisi muka dan sisi belakang. Tanpa sisi muka, suatu benda tidak dapat dikatakan koin. Sisi muka dan sisi belakang, secara bersama-sama membentuk apa yang disebut koin. Begitu juga dalam kegiatan ekonomi, Saud mengatakan bahwa koin ekonomi terdiri atas 2 sisi, yaitu sisi jual (*selling*) dan sisi beli (*buying*). Uang itu harus secara kontinu mengalir dalam ekonomi, bukan berhenti di satu simpul. Untuk itu, penulis menawarkan 3 (tiga) cara untuk menggunakan uang yang diperbolehkan secara syariah, yaitu (a)

konsumsi yang halal, (b) kegiatan produktif/investasi, dan (c) kesejahteraan sosial.

c. Tidak Monopoli

Dalam sistem ekonomi syariah tidak diperbolehkan seseorang, baik dari perorangan maupun lembaga bisnis dapat melakukan monopoli. Harus ada kondisi persaingan, bukan monopoli atau oligopoli. Islam mendorong persaingan dalam ekonomi sebagai jiwa dari *Fastabiq al-Khairāt. Depreciation*, segala sesuatu di dunia ini mengalami depresiasi. Kekayaan juga terdepresiasi dengan zakat. Yang abadi di dunia ini hanya satu, yaitu Allah swt. Karena itu *Money is a just a means of exchange*. Uang bukan merupakan alat penyimpan nilai. Uang bukan merupakan komoditi. Komoditi mempunyai harga, tetapi uang tidak. Pisang misalnya mempunyai harga. Begitu juga dengan komoditi lain seperti komputer, furniture, dan lain-lain. Islam tidak memperbolehkan menetapkan harga pada uang. Jika seseorang memberi pinjaman 5 juta rupiah kepada orang lain maka orang yang menerima pinjaman itu mengembalikan 5 juta rupiah dan bukan 5,2 juta atau 5,4 juta rupiah. Uang hanyalah sebagai perantara (alat tukar). Hal itu berarti uang sebagai alat tukar, bermakna nilainya harus dijaga agar tetap stabil.

d. Pelarangan Interes Riba

Ada orang berpendapat bahwa al-Quran hanya melarang riba dalam bentuk bunga berbunga (*compound interest*) dan bunga yang dipraktikkan oleh bank konvensional (*simple interest*) bukan riba. Namun, jumbuh ulama mengatakan bahwa bunga bank adalah riba. Beberapa orang juga

berpendapat bahwa riba hanya terdapat pada kegiatan perdagangan seperti yang dipraktikkan pada zaman jahiliah, bukan pada kegiatan produksi seperti yang dipraktikkan oleh bank konvensional saat ini. Namun, Zainuddin Ali tetap berpendapat dalam bukunya *Hukum Ekonomi Syariah* bahwa seluruh jenis *interest* adalah riba termasuk bunga bank dan diharamkan (dilarang) oleh Allah swt.<sup>48</sup> Sebagaimana Allah berfirman dalam QS al-Baqārah/2: 278. Wahai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu sekalian kepada Allah dan tinggalkanlah apa-apa yang tersisa dari riba (yang belum dipungut), jika kamu benar-benar orang yang beriman.<sup>11</sup>

e. Solidaritas Sosial

Solidaritas sosial seorang muslim terhadap sesamanya dapat diibaratkan dalam satu tubuh. Jika satu anggota tubuh sakit, maka seluruh tubuh akan merasakan sakit juga. Jika seorang muslim mengalami problem kemiskinan, maka tugas kaum muslimin lainnya untuk menolong orang miskin itu (dengan cara membayar zakat, infak, dan shadaqah). Kekayaan adalah milik Allah. Apa pun harta yang telah Allah berikan pada manusia, merupakan amanah dari Allah. Oleh karena itu, manusia harus menjaga amanah tersebut dengan memanfaatkannya untuk menolong sesamanya. Hal itu merupakan jiwa dari pelaksanaan zakat sehingga ditujukan untuk menanggulangi masalah sosial kaum muslimin.

f. Manfaat Ekonomi Syariah

Apabila mengamalkan ekonomi syariah akan mendatangkan manfaat

---

<sup>48</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 8.

yang besar bagi umat Islam itu sendiri berupa: (a) mewujudkan integritas seorang muslim yang *kāffah*, sehingga “Islamnya tidak lagi parsial. Apabila ada orang Islam yang masih bergelut dan mengamalkan ekonomi konvensional yang mengandung unsur riba, berarti keislamannya belum *kāffah*, sebab ajaran ekonomi syariah diabaikannya (b) menerapkan dan mengamalkan ekonomi syariah melalui bank syariah, asuransi syariah, reksadana syariah, pegadaian syariah dan/atau Baitul Maal wat Tamwil (selanjutnya disebut BMT), mendapatkan keuntungan di dunia dan di akhirat. Keuntungan dunia berupa keuntungan bagi hasil dan keuntungan akhirat adalah terbebasnya dari unsur riba yang diharamkan. Selain itu, seorang muslim yang mengamalkan ekonomi syariah, mendapatkan pahala, karena telah mengamalkan ajaran Islam dan meninggalkan aktivitas riba; (c) praktik ekonominya berdasarkan syariat Islam bernilai ibadah, karena telah mengamalkan syariat Allah swt; (d) mengamalkan ekonomi syariah melalui bank syariah, asuransi syariah dan/atau BMT, berarti mendukung kemajuan lembaga ekonomi umat Islam itu sendiri ; (e) mengamalkan ekonomi syariah dengan membuka tabungan, deposito atau menjadi nasabah asuransi syariah, berarti mendukung upaya pemberdayaan ekonomi umat Islam itu sendiri, sebab dana yang terkumpul di lembaga keuangan syariah itu dapat digunakan oleh umat Islam itu sendiri untuk mengembangkan usaha-usaha kaum muslimin; (f) mengamalkan ekonomi syariah berarti mendukung gerakan *amar ma'rūf nahi munkar* sebab dana yang terkumpul tersebut hanya boleh dimanfaatkan untuk usaha-usaha atau proyek-proyek halal. Bank syariah

tidak akan mau membiayai usaha- usaha haram, seperti pabrik minuman keras, usaha perjudian, usaha narkoba, hotel yang digunakan untuk kemaksiatan atau tempat hiburan yang bernuansa munkar, seperti diskotek, dan sebagainya.

#### 4. **Ekonomi Syariah Dilihat Dari Aspek Fikih Muamalah**

*Fiqh mu'āmalah* (selanjutnya digunakan bahasa Indonesianya, yaitu fikih) terdiri atas dua kata, yaitu kata *Fiqh* dan kata *mu'āmalah*. Kata *fiqh* secara etimologi berarti paham, pengertian, dan pengetahuan. *Fiqh* secara terminologi adalah hukum- hukum syara yang bersifat praktis ('*amaliah*) yang diperoleh dari dalil-dalil yang terperinci.<sup>17</sup> Kata *Mu'āmalah*, yaitu peraturan yang mengatur hubungan seseorang dengan orang lain dalam hal tukar-menukar harta (termasuk jual beli), di antaranya: dagang, pinjam-meminjam, sewa-menyewa, kerja sama dagang, simpanan barang atau uang, penemuan, pengupahan, rampasan perang, utang-piutang, pungutan, warisan, wasiat, nafkah, barang titipan, pesanan, dan lain-lain.

Kalau kata *fikih* dihubungkan dengan perkataan *mu'āmalah* sehingga menjadi *fikih mu'āmalah* adalah hukum-hukum syara' yang bersifat praktis ('*amaliah*) yang diperoleh dari dalil-dalil yang terperinci yang mengatur hubungan keperdataan seseorang dengan orang lain dalam hal persoalan ekonomi, di antaranya: dagang, pinjam-meminjam, sewa-menyewa, kerja sama dagang, simpanan barang atau uang penemuan, pengupahan, rampasan perang, utang-piutang, pungutan, warisan, wasiat, nafkah, barang titipan, pesanan, dan lain-lain.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, h. 119.

a. Pengertian *Fikih Mu'āmalah*

Pengertian *fikih mu'āmalah* pada mulanya seperti yang telah diuraikan sebelumnya, memiliki cakupan yang luas, yaitu peraturan-peraturan Allah yang harus diikuti dan ditaati oleh manusia dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia. Namun, belakangan ini pengertian fikih muamalah lebih banyak dipahami sebagai "aturan-aturan Allah yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam memperoleh dan mengembangkan harta benda" atau lebih tepatnya "aturan Islam tentang kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh manusia".

b. Ruang Lingkup *Mu'āmalah*

Ruang Lingkup Muamalah mencakup segala aspek kegiatan ekonomi manusia sebagai berikut :

1. Harta, Hak Milik, Fungsi Uang dan 'Uqūd (akad-akad)
2. *Buyū* ' (tentang jual beli)
3. *Al-Rahn* (tentang pegadaian)
4. *Hiwālah* (pengalihan utang)
5. *Al-Ṣulhu* (perdamaian bisnis)
6. *Al-Ḍaman* (jaminan, asuransi)
7. *Syirkah* (tentang perkongsian)
8. *Wakālah* (tentang perwakilan)
9. *Wadi'ah* (tentang penitipan)
10. *Ariyah* (tentang peminjaman)
11. *Ghasab* (perampasan harta orang lain dengan tidak sah)
12. *Syuf'ah* (hak diutamakan dalam *syirkah* atau sepadan tanah)

13. *Muḍārabah* (*syirkah* modal dan tenaga)
14. *Musāqat* (*syirkah* dalam pengairan kebun)
15. *Muzāra'ah* (kerja sama pertanian)
16. *Kafālah* (penjaminan)
17. *Taflīs* (jatuh bangkrut)
18. *Al-Hajru* (batasan bertindak)
19. *Ji'ālah* (sayembara, pemberian fee)
20. *Qarḍ*
21. *Bai' Muḍārabah*
22. *Bai' Salām*
23. *Bai' Istishna'*
24. *Bai' Muajjal* dan *Ba'i Taqsū*
25. *Bai' Sharf* dan transaksi valas
26. *'Urbun* (panjar/DP)
27. *Ijārah* (sewa-menyewa)
28. Riba, konsep uang dan kebijakan moneter
29. *Ṣukūk* (surat utang atau obligasi) dd. Faraidh (warisan)
30. *Luqā'ah*
31. Waqaf & Hibah
32. Wasiat
33. *Iqrār* (pengakuan)
34. *Qismul fa 'i wal ghanimah* (pembagian *fa 'i* dan *ghanimah*)
35. *Qism al-Ṣadaqah* (tentang pembagian zakat)
36. *Ibrāk* (pembebasan utang)

37. *Muqāsah* (Discount)
38. *Kharaj, Jizyah, Daribah, Ushur*
39. *Baitul Māl* dan *Jihbiz* '
40. Kebijakan flskal Islam
41. Prinsip dan perilaku konsumen
42. Prinsip dan perilaku produsen
43. Keadilan distribusi
44. Perburuhan (hubungan buruh dan majikan, upah buruh)
45. Jual beli *gharar, bai' najasy, bai' al-'inah, bai wafā', mu'athah, fuḍuli*, dan lain-lain.
46. *Ihtikār* dan monopoli
47. Pasar modal Islami dan Reksadana
48. Asuransi Islam, Bank Islam, Pegadaian, MLM, dan lain-lain

Islam adalah agama yang sempurna (komprehensif) yang mengatur aspek kehidupan manusia, baik aqidah, ibadah, akhlak maupun muamalah. Salah satu ajaran yang sangat penting adalah bidang muamalah/*iqtisādiyah* (ekonomi Islam). Kitab-kitab fikih Islam tentang muamalah (ekonomi Islam) sangat banyak dan berlimpah, jumlahnya lebih dari ribuan judul buku. Para ulama tidak pernah mengabaikan kajian muamalah dalam kitab-kitab fikih mereka dan dalam halaqah (pengajian-pengajian) keislaman mereka. Seluruh Kitab Fiqh membahas fiqh ekonomi. Bahkan cukup banyak para ulama yang secara khusus membahas ekonomi Islam, seperti kitab *Al- Amwāl* oleh Abu Ubaid, Kitab *Al-Kharaj* karangan Abu Yusuf, *Al-Iktisāb fi Rizqi Al- Mustathāb* oleh Hasan Asy-Syaibani, *Al-Hisbah* oleh Ibnu Taymiyah, dan banyak lagi yang

tersebar di buku-buku Ibnu Khaldun, Al-Maqrizi, Al-Ghazali, dan sebagainya. Namun dalam perjalanan waktu yang panjang, materi muamalah (ekonomi Islam) cenderung diabaikan kaum muslimin, padahal ajaran muamalah termasuk bagian penting dari ajaran Islam, akibatnya, terjadilah kajian Islam parsial (sepotong-sepotong).

Di antara unsur *ḍarurah* (masalah paling penting) dalam masyarakat manusia adalah 'Muamalah', yang mengatur hubungan antara individu dan masyarakat dalam kegiatan ekonomi. Karena itu syariah ilahiyah datang untuk mengatur muamalah di antara manusia dalam rangka mewujudkan tujuan syariah dan menjelaskan hukumnya kepada mereka. Menurut ulama Abdul Sattar di atas, para ulama sepakat tentang mutlaknya umat Islam memahami dan mengetahui hukum muamalah maliyah (ekonomi syariah).

#### 5. Nilai-Nilai Hukum Ekonomi Islam

Pembangunan perekonomian masyarakat dalam kerangka Islam menekankan pada proses yang dilakukannya. Artinya, proses pembangunan perekonomian akan mencapai tujuan apabila cara-cara yang dilakukan tersebut adalah benar, yaitu sesuai dengan syara' atau hukum Islam. Begitu juga sebaliknya, tujuan tidak tercapai apabila dilakukan dengan cara-cara yang salah. Cara-cara yang salah adalah cara-cara yang tidak sesuai dengan syara'.

Nilai-nilai hukum ekonomi Islam antara lain:

##### a. *Amar ma'rūf nahyi munkar*

Al-Quran menggunakan istilah *ma'rūf* untuk kebajikan dan *munkar* untuk kebatilan. *Ma'rūf* adalah sesuatu yang diketahui oleh manusia bahwa hal itu disenangi oleh Tuhan, baik itu perkara wajib atau sunnah,

yang mengandung kemaslahatan untuk individu dan jama'ah, di dalamnya mengandung kebaikan dan manfaat bagi individu dan masyarakat. Adapun *munkar* adalah sesuatu yang diingkari oleh Tuhan, dilarang oleh Tuhan dan Rasul-Nya karena mengandung bahaya bagi individu dan masyarakat.<sup>50</sup> Menurut Abul Kalam Azad, *ma'rūf* adalah apa yang disepakati semua pihak sedangkan *munkar* berarti hal yang tidak bisa disepakati oleh semua pihak. Al- Quran telah menggunakan istilah ini istimewa karena apa pun perbedaan yang ada di kalangan umat manusia, ada hal-hal tertentu yang disepakati oleh semua pihak sebagai yang baik, dan demikian pula ada hal-hal tertentu yang disepakati semua pihak sebagai hal yang tidak baik. Misalnya, semua sepakat bahwa berkata jujur adalah betul dan berkata tidak jujur adalah salah. Semua sepakat bahwa kejujuran itu merupakan kebajikan dan ketidakjujuran adalah kebatilan.<sup>51</sup>

b. Jauh dari unsur riba

Salah satu topik yang terus menjadi bahan diskusi fuqaha dari dahulu hingga masa kini ialah masalah riba. Larangan keras memakan riba, tegas dan jelas dikemukakan dalam al-Quran. Demikian juga dalam hadis Nabi saw. cukup banyak mengutarakannya dan mencela pelakunya, sehingga pada prinsipnya disepakati keharaman riba, namun masih terdapat perbedaan pendapat dalam perinciannya.

Selain itu, nilai-nilai sistem ekonomi Islam mengandung nilai keadilan dan

---

<sup>50</sup> Muhammad Abdul Athi Buhairi, *Tafsir Ayat-ayat Ya Ayyuhallazina Amanu 1 (Nida Atirrahman Li Ahlil Iman)* penerjemah H. Abdurrahman Kasdi dan Hj. Umma Farida (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2005), h. 530-531.

<sup>51</sup> Abdul Kalam Azad, *Renungan Surah Al-Fatihah; Konsep Ketuhanan dalam Al-Qur'an*, penerjemah Asep Himat (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2005), h. 228.

persaudaraan menyeluruh, antara lain adalah.

- a. Keadilan sosial, yaitu mempunyai derajat yang sama, nilai yang membedakannya yaitu ketaqwaan, ketulusan hati, kemampuan dan pelayanan kemanusiaan.
- b. Keadilan ekonomi, yaitu setiap individu mendapatkan haknya sesuai dengan kontribusi masing-masing, dan tidak mengambil hak orang lain.
- c. Keadilan distribusi pendapatan, yaitu pendistribusian pendapatan dan kekayaan alam yang kepada masyarakat dengan adil. Misalnya, menghapuskan monopoli, menjamin hak dalam proses ekonomi, distribusi dan lain lain.
- d. Kebebasan individu dalam konteks kesejahteraan sosial, yaitu hanya tunduk kepada Allah.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perbankan Syariah**

### **1. Pengertian Bank Syariah**

Istilah bank berasal dari kata *banque* (bahasa Perancis) dan dari kata *banco* (bahasa Italia) yang berarti peti/lemari atau bangku. Peti/lemari dan bangku menjelaskan fungsi dasar dari bank komersial, yakni : *pertama*, menyediakan tempat untuk menitipkan uang dengan aman (*safe keeping function*), *kedua*, menyediakan alat pembayaran untuk membeli barang dan jasa (*transaction function*).<sup>52</sup>

Sedangkan menurut kamus besar bahasa Indonesia bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa dalam

---

<sup>52</sup> M. Syafi'i Antonio, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syari'ah* (Cet. IV. Jakarta: Pustaka Alfabeta, 2006), h. 2.

lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.<sup>53</sup> Pengertian bank Syariah atau bank Islam dalam bukunya Edy Wibowo adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah Islam. Bank ini tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan al-Quran dan hadis.<sup>54</sup>

Bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah Islam maksudnya adalah bank yang dalam beroperasinya itu mengikuti ketentuan-ketentuan Syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam. Dalam tata cara bermuamalah itu dijauhi praktik-praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur- unsur riba, untuk diisi dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan atau praktik-praktik usaha yang dilakukan di zaman Rasulullah atau bentuk-bentuk usaha yang telah ada sebelumnya, tetapi tidak dilarang oleh beliau.<sup>55</sup>

Sedangkan menurut Sutan Remy Shahdeiny Bank Syariah adalah lembaga yang berfungsi sebagai intermediasi yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan tanpa berdasarkan prinsip bunga, melainkan berdasarkan prinsip Syariah .<sup>56</sup>

Menurut ensiklopedi Islam, bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip Syariah Islam. Berdasarkan rumusan tersebut, bank Islam berarti bank yang

---

<sup>53</sup> Suharso dkk, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Lux (Semarang : CV.Widya Karya, t.th),h. 75.

<sup>54</sup> Edy Wibowo, dkk, *Mengapa Memilih Bank Syari'ah?* (Cet. I. Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), h. 33.

<sup>55</sup> Edy Wibowo, dkk, *Mengapa Memilih Bank Syari'ah?* h. 33.

<sup>56</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam* (Cet. III.Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 2007),h. 1

cara beroperasinya didasarkan pada tata cara bermuamalah secara islam, yakni mengacu pada ketentuan yang mengatur hubungan manusia dengan manusia, baik hubungan pribadi maupun perorangan dengan masyarakat.<sup>57</sup>

Menurut undang-undang No. 21 tahun 2008, bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.<sup>58</sup>

Sedangkan Menurut Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan Syariah, “Perbankan Syariah” adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank Syariah dan unit usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>59</sup>

Bank Syariah terdiri atas dua kata, yaitu bank dan Syariah. Kata bank bermakna suatu lembaga keuangan berfungsi sebagai perantara keuangan dari dua pihak, yaitu pihak yang berkelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Kata Syariah dalam versi bank Syariah di Indonesia adalah aturan perjanjian berdasarkan yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam. Jadi penggabungan kedua kata dimaksud, menjadi Bank Syariah. Bank Syariah adalah suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak yang berkelebihan dana dengan pihak

---

<sup>57</sup> Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), h.49.

<sup>58</sup> M. Nur Rianto Al-Arif, *Lembaga Keuangan Syari'ah Suatu Kajian Teoritis Praktis*(Bandung: CV Pustaka Setia, t.th), h. 98.

<sup>59</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah* (Cet. I. Yogyakarta: UII Press, 2009), h. 4.

yang kekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum Islam. Selain itu, bank Syariah biasa disebut *Islamic banking* (bank Islam) atau *interest free banking* (bank tanpa bunga), yaitu suatu sistem perbankan dalam pelaksanaan operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga (*ribā*), spekulasi (*Maisīr*), dan ketidak pastian atau ketidak jelasan (*garar*). Bank Syariah atau bank Islam adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah Islam.<sup>60</sup> Menurut Ismail, bank Syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacuh pada hukum Islam dan dalam kegiatannya tidak membebaskan bunga maupun membayar bunga kepada nasabah.<sup>61</sup>

Jadi, penulis berkesimpulan bahwa bank Syariah adalah bank yang operasionalnya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat berupa pembiayaan dengan sistem bagi hasil yang berdasarkan ketentuan-ketentuan syariat Islam.

## 2. Karakteristik Bank Syariah

Berdasarkan beberapa pengertian yang disebutkan sebelumnya, dapat dipahami bahwa pengertian bank Syariah itu tidak jauh berbeda dengan pengertian Bank pada umumnya sesuai dengan pendapat Peraturan Kebijakan Perbankan yaitu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Namun, keduanya memiliki perbedaan yang terletak pada prinsip operasional yang dipergunakan. Bank Syariah beroperasi

---

<sup>60</sup> Siradjuddin, *Peran Umara dan Ulama dalam Pengembangan Perbankan Syari'ah* (Makassar: Alauddin University Press, 2013), h. 16.

<sup>61</sup> Ali zainuddin, *Hukum Perbankan Syari'ah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 21.

berdasarkan prinsip bagi hasil, sedangkan bank konvensional berdasarkan prinsip bunga. Dengan kata lain, kedudukan bank Syariah dalam hubungannya dengan nasabah adalah mitra investor dan pedagang atau pengusaha, sedangkan pada bank konvensional sebagai kreditur dan debitur.

Bank Syariah beroperasi atas dasar konsep bagi hasil. Bank Syariah tidak menggunakan bunga sebagai alat untuk memperoleh pendapatan maupun membebankan bunga atas penggunaan dana dan pinjaman karena bunga merupakan membebankan bunga atas penggunaan dana dan pinjaman karena bunga merupakan riba yang diharamkan. Bank Syariah dapat menjalankan kegiatan usaha untuk memperoleh imbalan atas jasa perbankan lain yang menggunakan prinsip Syariah.<sup>62</sup>

Kegiatan bank Syariah merupakan implementasi dari prinsip ekonomi Islam dengan karakteristik:

- a. Pelarangan riba dalam berbagai bentuk.
- b. Tidak mengenal konsep nilai waktu dari uang (*time value of money*).
- c. Konsep uang sebagai alat tukar bukan komoditas.
- d. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan yang bersifat *spekulatif*.
- e. Tidak diperkenankan menggunakan dua harga untuk satu barang.
- f. Tidak diperkenankan dua transaksi dalam satu akad.<sup>63</sup>

### 3. Prinsip-Prinsip Bank Syariah

Prinsip dasar perbankan Syariah berdasarkan pada al-Quran dan sunnah. Setelah dikaji lebih dalam falsafah dasar beroperasinya bank Syariah yang

---

<sup>62</sup> Ismail, *Perbankan Syari'ah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), h. 40.

<sup>63</sup> Slamet Wiyono, *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syari'ah Berdasarkan PSAK dan PAPS* (Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana, 2005), h. 74.

menjiwai seluruh hubungan transaksinya berprinsip pada tiga hal yaitu efisiensi, keadilan, dan kebersamaan. Efisiensi mengacu pada prinsip saling membantu secara sinergis untuk memperoleh keuntungan/margin sebesar mungkin. Keadilan mengacu pada hubungan yang tidak dicurangi, ikhlas, dengan persetujuan yang matang atas proporsi masukan dan keluarannya. Kebersamaan mengacu pada prinsip saling menawarkan bantuan dan nasihat untuk saling meningkatkan produktivitas.<sup>64</sup>

Dalam mewujudkan arah kebijakan suatu perbankan yang sehat, kuat dan efisien, sejauh ini telah didukung oleh enam pilar dalam Arsitektur Perbankan Indonesia (API) yaitu, struktur perbankan yang sehat, sistem pengaturan yang efektif, system pengawasan yang independen dan efektif, industri perbankan yang kuat, infrastruktur pendukung yang mencukupi, dan perlindungan konsumen.

Daya tahan perbankan Syariah dari waktu ke waktu tidak pernah mengalami negative spread seperti bank konvensional pada masa krisis moneter dan konsistensi dalam menjalankan fungsi intermediasi karena keunggulan penerapan prinsip dasar kegiatan operasional yang melarang bunga (*ribā*), tidak transparan (*garar*), dan (*maisīr*) spekulatif.<sup>65</sup>

#### 4. Dasar Hukum Bank Syariah

Bank Syariah secara yuridis normatif dan yuridis empiris diakui keberadaannya di Negara Indonesia. Pengakuan secara yuridis normatif tercatat dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, Sedangkan secara yuridis empiris, bank Syariah diberi kesempatan dan peluang yang baik untuk

---

<sup>64</sup> Edy Wibowo, dkk, *Mengapa Memilih Bank Syari'ah?* h. 33.

<sup>65</sup> Jundiani, *Pengaturan Hukum Perbankan Syari'ah di Indonesia* (Malang: UIN Malang Press, 2009), h. 64.

berkembang di seluruh wilayah Indonesia.

Upaya intensif pendirian bank Syariah di Indonesia dapat ditelusuri sejak tahun 1988, yaitu pada saat pemerintah mengeluarkan Paket Kebijakan yang mengatur deregulasi industri perbankan di Indonesia, dan para ulama waktu itu telah berusaha mendirikan bank bebas bunga.<sup>66</sup>

Hubungan yang bersifat akomodatif antara masyarakat muslim dengan pemerintah telah memunculkan lembaga keuangan (bank Syariah ) yang dapat melayani transaksi kegiatan dengan bebas bunga. Kehadiran bank Syariah pada perkembangannya telah mendapat pengaturan dalam sistem perbankan nasional. Pada tahun 1990, terdapat rekomendasi dari MUI untuk mendirikan bank Syariah , tahun 1992 dikeluarkannya Undang- Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan yang mengatur bunga dan bagi hasil. Dikeluarkan Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mengatur bank beroperasi secara ganda (dual system bank), dikeluarkan UU No. 23 Tahun 1999 yang mengatur kebijakan moneter yang didasarkan prinsip Syariah , kemudian dikeluarkan Peraturan Bank Indonesia tahun 2001 yang mengatur kelembagaan dan kegiatan operasional berdasarkan prinsip Syariah , dan pada tahun 2008 dikeluarkan UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah .<sup>67</sup>

Pengaturan (regulasi) perbankan Syariah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi stakeholder dan memberikan keyakinan kepada masyarakat luas dalam menggunakan produk dan jasa bank Syariah.

## 5. Tujuan Bank Syariah

---

<sup>66</sup> M. Syafi'i Antonio, *Dasar- Dasar Manajemen Bank Syari'ah*, h. 6.

<sup>67</sup> Direktorat Perbankan Syari'ah Bank Indonesia, *Kebijakan Pengembangan Perbankan Syari'ah* (Jakarta : t.p, 2011), h. 5.

Bank Syariah memiliki tujuan yang lebih luas dibandingkan dengan bank konvensional, berkaitan dengan keberadaannya sebagai institusi komersial dan kewajiban moral yang disandangnya. Selain bertujuan meraih keuntungan sebagaimana layaknya bank konvensional pada umumnya, bank Syariah juga bertujuan sebagai berikut :

- a. Menyediakan lembaga keuangan perbankan sebagai sarana meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat. Pengumpulan modal dari masyarakat dan pemanfaatannya kepada masyarakat diharapkan dapat mengurangi kesenjangan sosial guna tercipta peningkatan pembangunan nasional yang semakin mantap. Metode bagi hasil akan membantu orang yang lemah permodalannya untuk bergabung dengan bank Syariah untuk mengembangkan usahanya. Metode bagi hasil ini akan memunculkan usaha-usaha baru dan pengembangan usaha yang telah ada sehingga dapat mengurangi pengangguran.
- b. Meningkatnya partisipasi masyarakat banyak dalam proses pembangunan karena keengganan sebagian masyarakat untuk berhubungan dengan bank yang disebabkan oleh sikap menghindari bunga telah terjawab oleh bank Syariah . Metode perbankan yang efisien dan adil akan menggalakkan usaha ekonomi kerakyatan.
- c. Membentuk masyarakat agar berpikir secara ekonomis dan berperilaku bisnis untuk meningkatkan kualitas hidupnya.
- d. Berusaha bahwa metode bagi hasil pada bank Syariah dapat beroperasi, tumbuh, dan berkembang melalui bank-bank dengan

metode lain.<sup>68</sup>

## C. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit

### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Adanya unifikasi hukum barat yang tadinya tertulis, dan hukum tanah adat yang tadinya tidak tertulis kedua-duanya lalu diganti dengan hukum tertulis sesuai dengan ketetapan MPRS No. II/MPR/1960 yang intinya memperkuat adanya unifikasi hukum tersebut.

Sebelum berlakunya UUPA, dalam hukum kita dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yaitu : jika yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti Hak Eigendom, Hak Erfpacht atau Hak Opstal, lembaga jaminannya adalah Hipotik, sedangkan Hak Milik dapat sebagai obyek Credietverband. Dengan demikian mengenai segi materilnya mengenai Hipotik dan Credietverband atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan-ketentuan KUHPerdara dan Stb 1908 No. 542 jo Stb 1937 No. 190 yaitu misalnya mengenai hak-hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu mengenai asas-asas Hipotik, mengenai tingkatan-tingkatan Hipotik janji-janji dalam Hipotik dan Credietverband.<sup>69</sup>

Dengan berlakunya UUPA (UU No.5 Tahun 1960) maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah baru yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan Credietverband dengan Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai obyek yang dapat dibebaninya Hak-hak barat sebagai obyek Hipotik dan Hak Milik dapat sebagai obyek Credietverband tidak ada lagi, karena hak-

---

<sup>68</sup> Edy Wibowo, dkk, *Mengapa Memilih Bank Syari'ah?* h. 47.

<sup>69</sup> Sri Soedewi Masjeho, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta, Liberty, 1975, hal. 6

hak tersebut telah dikonversi menjadi salah satu hak baru yang diatur dalam UUPA.

Munculnya istilah Hak Tanggungan itu lebih jelas setelah Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 telah diundangkan pada tanggal 9 April 1996 yang berlaku sejak diundangkannya Undang-Undang tersebut.

Menurut Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.

Dalam penjelasan umum UU No. 4 tahun 1996 butir 6 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak atas tanah. Namun pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminantersebut.

Dari uraian di atas Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam UUHT ini tidak dimaksudkan untuk memberikan pengaturan tentang Hak Tanggungan atas benda-benda tetap lain selain dari pada tanah.

Apabila membahas pengertian Hak Tanggungan, maka banyak pendapat yang dikemukakan, diantaranya pengertian Hak Tanggungan menurut St. Remy Syahdeni menyatakan bahwa UUHT memberikan definisi yaitu Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan.<sup>70</sup>

Sedangkan menurut E. Liliawati Muljono, yang dimaksud dengan Hak

---

<sup>70</sup> St. Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung, Alumni, 1999, hal. 10

Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur yang lain.<sup>71</sup>

Dari kedua definisi di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur yang lain.

## **2. Subyek Hak Tanggungan.**

Mengenai subyek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subyek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang. Pemberi Hak Tanggungan dapat berupa perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan dapat berupa perorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Kebiasaan dalam praktek pemberi Hak Tanggungan disebut sebagai Debitur sebagai orang yang berutang, sedangkan pemegang Hak Tanggungan disebut sebagai Kreditur yaitu orang atau Badan Hukum dan berkedudukan sebagai berpiutang.

## **3. Obyek Hak Tanggungan.**

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

---

<sup>71</sup> E. Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harwarindo, Jakarta, 2003, hal. 2.

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupauang.
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi saratpublisitas.
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila Debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum.
- d. Memerlukan penunjukan dengan Undang-Undang.

Berdasarkan Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UUHT yang mengatur mengenai obyek Hak Tanggungan yaitu:

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai, baik hak atas tanah negara.
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan dengan tugas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Dari kelima hak-hak tersebut ada beberapa hak yang perlu diberikan penjelasan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

- a. Hak Milik.

Bahwa istilah Hak Milik ini berasal dari bahasa Belanda yaitu Eigendom, dalam Bahasa Inggris disebut ownership, mengenai pengaturan Hak Milik ini diatur dalam buku ke II KUHPerdara dan juga

UUPA. Di dalam Buku Ke II KUHPerdota tentang Hak Milik diatur dalam Pasal 570 sampai dengan Pasal 624 KUHPerdota, Sedangkan dalam UUPA diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27.

Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan tidak mengganggu hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-Undang, dan dengan pembayaran ganti rugi, (Pasal 570 KUHPerdota ). Sedangkan menurut Pasal 20 ayat ( 20 ) UUPA :

Hak Milik adalah hak turun temurun. Terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

Adapun yang dapat mempunyai Hak Milik yaitu :

- Warga Negara Indonesia.
  - Badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah, Badan Keagamaan dan Badan Sosial.
- b. Hak Guna Usaha ( HGU)

Hak Guna Usaha ini adalah merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yang disebut erpacht. Hak Guna Usaha ini diatur dalam Pasal 720 sampai dengan Pasal 736 KUHPerdota, Pasal 29 sampai dengan Pasal 33 UUPA. Menurut ketentuan Pasal 720 KUHPerdota menyatakan :

Hak Guna Usaha adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati

sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban untuk membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan.

Sedangkan Menurut Pasal 18 UUPA Hak Guna Usaha adalah :

Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Hak bangunan ini adalah merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yang disebut dengan opstal. Hak Guna Bangunan ini diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA.

Menurut Pasal 19 UUPA Hak guna bangunan merupakan :

Hak mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

**4. Hal – hal yang perlu diperhatikan terhadap obyek Hak Tanggungan**

Dari berbagai hal yang diatur dalam UUHT, maka perkembangan dan penegasan obyek Hak Tanggungan menjadi masalah yang perlu diperhatikan.

Dari pengertian Pasal 1 UUHT yang menyatakan bahwa obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah berikut benda-benda lain diatas tanah yang bersangkutan yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, berarti pembebanan Hak Tanggungan harus dimuat secara tegas dalam surat kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan dan dalam Akta Hak Tanggungan

yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT).

Selain hal-hal tersebut diatas beberapa segi yuridis yang harus diperhatikan oleh Kreditur (Bank) dalam menerima hak atas tanah sebagai obyek jaminan kredit berupa Hak Tanggungan adalah :

- a. Segi kepemilikan tanah yang dijadikan obyekjaminan.
- b. Segi pemeriksaan sertifikat tanah dan kebenaran letak tanah yang dijadikan obyekjaminan.
- c. Segi kewenangan untuk membebankan Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan obyek jaminan.
- d. Segi kemudahan untuk melakukan eksekusi atau penjualan tanah yang dijadikan obyekjaminan.
- e. Segi kedudukan Bank sebagai Kreditur yangpreferen.<sup>72</sup>

Dari pendapat diatas dapat diuraikan bahwa segi kepemilikan tanah yang dijadikan obyek jaminan kredit harus jelas dan yakin betul bahwa yang bersangkutan adalah pemilik atau pemegang hak atas tanah tersebut. Sebagai bukti adanya kepemilikan atas tanah adalah sertifikat tanah yangbersangkutan.

Apabila tanah tersebut ternyata belum bersertifikat maka akta pembebanan Hak Tanggungan dapat dibuat, akan tetapi Hak Tanggungan tersebut baru akan didaftarkan bersama-sama dengan keluarnya sertifikat tersebut. Jadi Hak Tanggungan baru ada apabila hak atas tanah tersebut didaftarkan.

Jika sertifikat menyebutkan nama orang yang sudah meninggal dunia, maka apabila tanah tersebut akan dijadikan jaminan kredit, hendaknya tanah

---

<sup>72</sup> Retno Sutantio, *Beberapa Hal yang Perlu Diperhatikan oleh Bank dalam Menerima Hak Atas Tanah sebagai Obyek Hak Tanggungan* , Bandung, Makalah, 1996, hal. 53

dikembalikan terlebih dahulu atas nama ahli waris yang bersangkutan, sebab apabila tidak Kreditur dikemudian hari akan mendapatkan kesulitan dengan munculnya pihak ketiga yang mengaku ikut berhak atas tanah tersebut.

Dari segi pemeriksaan sertifikat tanah dan kebenaran letak tanah yang dijadikan obyek jaminan, pada umumnya Kreditur (Bank) hanya menerima tanah yang sudah bersertifikat. Dari sertifikat dapat pula diketahui apakah sebidang tanah sedang dibebani Hak Tanggungan yang semua membebani tetapi sudah di roya. Selain pemeriksaan terhadap sertifikat yang bersangkutan juga perlu diperiksa letak tanah yang bersangkutan apakah ada rencana tata guna tanah dikawasan tersebut, misalnya akan dipergunakan untuk lahan industri atau terkena pelebaran jalan atau kepentingan umum lainnya.

Sedangkan dalam hal kewenangan untuk memasang Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan obyek jaminan pada umumnya meskipun kredit telah diberikan kepada Debitur, biasanya Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan belum dibebankan karena Bank merasa cukup aman dengan memegang sertifikat tanah tersebut dan surat kuasa mutlak untuk membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris (PPAT). Namun jika dihubungkan dengan Pasal 15 ayat 2 UUHT yang menyebutkan surat kuasa tersebut hanya berlaku untuk 1 bulan maka cara-cara untuk tidak segera membebankan Hak Tanggungan adalah sangat berbahaya bagi Kreditur karena apabila Debitur wansprestasi akan menjadi masalah.

Untuk kemudahan melakukan eksekusi atau penjualan tanah yang dijadikan obyek jaminan apabila piutangnya macet dapat langsung menagih

Debiturnya melalui Pengadilan Negeri, tidak seperti Kreditur pada umumnya yang melalui gugatan untuk melakukan tagihanya, melainkan Kreditur yang bersangkutan dapat langsung mohon parate eksekusi melalui sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dan memakai “irah-irah” Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Berdasarkan sertifikat tersebut, eksekusi dapat dilaksanakan yaitu dengan cara Pengadilan Negeri setelah menerima permohonan eksekusi, akan melakukan sita eksekusi terhadap tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu, yang selanjutnya setelah Debitur ditegur ia tetap tidak mau melunasi hutangnya dalam waktu 8 (delapan) hari, akan disusul dengan pengumuman lelang sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut dalam surat kabar yang terbit dikota itu, kemudian disusul dengan pelelangan.

Hasil penjualan lelang tanah tersebut akan dipergunakan untuk melunasi hutang Debitur kepada Kreditur setelah sebelumnya dibayar biaya eksekusi, sisanya apabila masih ada akan dikembalikan kepada Debitur.

Dari segi kedudukan Bank sebagai Kreditur yang preferen apabila sebidang tanah dibebani beberapa Hak Tanggungan maka urutan kedudukan para pemegangnya ditentukan oleh tanggal pendaftarannya dikantor pertanahan dengan ketentuan bahwa Hak Tanggungan yang didaftarkan pada hari yang sama kedudukannya ditentukan oleh pembuatan Akte Hak Tanggungan oleh PPAT. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Syarat Berlakunya.

Mengenai surat kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan itu harus surat kuasa otentik yaitu surat kuasa yang dibuat oleh Pejabat Umum yang

husus ditunjuk untuk membuat akta tersebut.

Untuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sesuai bunyi Pasal 15 ayat 1 UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau PPAT. Dengan kata lain sekalipun harus dibuat dengan Akta Otentik, pilihannya bukan hanya dengan Akta Notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan Akta PPAT.<sup>73</sup>

Sedangkan untuk pendaftaran Hak Tanggungan secara tegas telah diatur dalam Pasal 114 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 yang isinya :

*Untuk Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan terdiri dari :*

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan.
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
- d. Sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

---

<sup>73</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1998, hal. 103

- e. Lembar ke 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan.
- g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dari uraian diatas berarti pada waktu akta Hak Tanggungan itu dibuat oleh PPAT Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir, Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat didaftarnya pemberian Hak Tanggungan itu dalam daftar umum di kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi Kreditur. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap Kreditur yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan Kreditur- Kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.

Kewajiban untuk mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan itu diatur dalam Pasal 13 UUHT yang berbunyi sebagai berikut :

- a. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.
- b. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat 2, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dari ketentuan diatas bahwa untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftaran Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke 7 setelah penerimaan surat- surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ke 7 itu jatuh pada hari libur maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris atau PPAT harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat 1 UUHT yang berbunyi sebagai berikut :

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasasubstitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas Krediturnya, nama dan identitas Debitur apabila Debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Dari uraian di atas apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dibuat dengan melanggar ketentuan yang terdapat dalam ayat 1 tersebut maka kuasa tersebut adalah batal demi hukum.

Demikian halnya adanya ketentuan Pasal 15 ayat 3 UUHT yang menentukan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 bulan setelah diberikan, maka kelonggaran waktu bagi Kreditur untuk menggunakan Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan dibatasi sampai jangka waktu 1 bulan sesudah diberikannya surat kuasa tadi.

#### **D. Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan**

Berbicara soal eksekusi mau tidak mau harus mempersoalkan tentang alas hak eksekusi itu. Dengan membicarakan hal itu maka harus diuraikan tentang adanya titel eksekutorial, dalam praktek title eksekutorial tersebut sering diartikan dengan judul eksekutorial.

Salah satu ciri Hak Tanggungan dikatakan kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika Debitur cidera janji (*Wansprestasi*) kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut dapat dilihat dengan disediakannya cara-cara eksekusi yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa.

Parate eksekusi juga dimungkinkan dalam hal Hipotik namun ada perbedaan antara parate dari Hak Tanggungan dan parate eksekusi dari Hipotik. pemegang Hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang demikian itu dalam akta pemberian Hipotiknya. Sedangkan dalam Hak Tanggungan, hak pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT, dengan kata lain diperjanjikan atau tidak diperjanjikan, hal itu demi hukum dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan.<sup>74</sup>

Sehubungan dengan parate eksekusi tersebut, pada Sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak

---

<sup>74</sup> E. Liliawati Muljono, *Op Cit*, hal. 43

Tanggung, dibubuhkan irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal tersebut disebutkan secara tegas didalam ketentuan Pasal 14 ayat 2 UUHT yang berbunyi :

Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat- mengugat (proses litigasi) apabila Debitur cidera janji (wanprestasi). Sedangkan diketahui apabila piutang macet karena Debitur wanprestasi dimana piutang Negara termasuk tagihan Bank-bank pemerintah, maka penagihannya dilakukan oleh PUPN/BUPLN. Sedangkan apabila piutang macet tersebut merupakan tagihan dari Bank swasta atau perorangan termasuk badan hukum swasta, maka penagihannya dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

Kredit yang diberikan oleh Bank-bank swasta hampir selalu dijamin dengan Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur ingkar janji dan jalan damai tidak berhasil ditempuh, maka dalam hal kredit dijamin dengan Hak Tanggungan, Bank akan dapat memperoleh uangnya kembali dengan membawa sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, langsung dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri

diwilayah mana tanah tersebut terletak.

Dari uraian diatas kalau lelang sudah dilakukan ada lebih dari satu Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Penjualan wajib dilakukan melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor Lelang, perlu diketahui dalam melaksanakan penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut dan mengambil pelunasan penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kewenangan istimewa yang ada pada Kreditur pemegang Hak Tanggungan yaitu Droit de preference dan Droit de suite”

Dalam penjelasan Pasal 20 ayat 1 disebutkan, bahwa piutang Kreditur yang dibayarkan dari hasil lelang obyek Hak Tanggungan, setinggi-tingginya adalah sebesar nilai yang tergantung dalam Sertifikat Hak Tanggungan itu, jadi surat perjanjian kredit tidak perlu dilampirkan lagi karena Sertifikat Hak Tanggungan sudah cukup membuktikan adanya tagihan itu. Hutang yang harus dibayar dari uang hasil lelang obyek Hak Tanggungan setinggi-tingginya ( maksimal ) adalah sebesar nilai Tanggungan yang disebut dalam sertifikat Hak Tanggungan itu. Uang hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan dari Kreditur (Bank) tersebut, setelah dibayarkan terlebih biaya perkara, biaya lelang, dan apabila ada kelebihan maka uang tersebut akan dikembalikan kepada Penanggung hutang tersebut.

## **E. Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit**

### **1. Pengertian Eksekusi**

Dalam membicarakan masalah eksekusi tentunya tidak terlepas dari

pengertian eksekusi itu sendiri, oleh karena itu ada baiknya apabila kita melihat pendapat para ahli hukum dari beberapa literature seperti terurai dibawah ini.

- Sesuai pendapat dari Ridwan Syahrani, bahwa eksekusi/pelaksanaan putusan Pengadilan tidak lain adalah realisasi dari pada apa yang merupakan kewajiban dari pihak yang dikalahkan untuk memenuhi suatu prestasi yang merupakan hak dari pihak yang dimenangkan, sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan.<sup>75</sup>
- Pendapat Sudikno Mertokusumo, bahwa pelaksanaan putusan Hakim atau eksekusi pada hakekatnya adalah realisasi daripada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.<sup>76</sup>
- Pendapat M. Yahya Harahap, bahwa eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara, oleh karena itu eksekusi tidak lain daripada tindakan yang berkesinambungan dan keseluruhan proses hukum antara perdata. Jadi eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib berita acara yang terkandung dalam HIR atau RBg.<sup>77</sup>
- Pendapat soepomo, bahwa hukum eksekusi mengatur cara dan

---

<sup>75</sup> Ridwan Syahrani, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, Jakarta, Pustaka Kartini, 1988, hal. 106

<sup>76</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1988, hal. 201

<sup>77</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, PT. Gramedia, 1988, hal. 1

syarat – syarat yang dipakai oleh alat-alat Negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan Hakim, apabila yang kalah tidak bersedia dengan sukarela memenuhi putusan yang tidak ditentukan dalam Undang-Undang.<sup>78</sup>

Dari beberapa definisi diatas jelaslah bahwa eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam perkara di Pengadilan dengan melalui kekuasaan Pengadilan. Sedangkan Hukum eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan putusan Hakim.

Jika berbicara tentang eksekusi dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan tidaklah termasuk dalam pengertian apa yang dinamakan eksekusi riil, karena eksekusi riil hanya dilakukan setelah adanya pelelangan. Eksekusi dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan bukanlah merupakan eksekusi riil akan tetapi yang berhubungan dengan penjualan dengan cara lelang obyek Hak Tanggungan yang kemudian hasil perolehannya dibayarkan kepada Kreditur pemegang Hak Tanggungan, apabila ada sisanya dikembalikan kepada Debitur.

Masalah eksekusi seringkali merupakan akhir suatu perkara maka masalah eksekusi diatur dalam dalam Hukum Acara Perdata Buku Kedua *Rechtvordering* diberi judul mengenai pelaksanaan putusan Pengadilan dan surat perintah serta akta yang dipersamakan dengan suatu putusan Pengadilan, sedang yang dimaksud dengan akta yang mempunyai kekuatan sebagai suatu keputusan Pengadilan adalah *Grosse Akta*, termasuk *Grosse*

---

<sup>78</sup> Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta, Gita Karya, 1963, hal. 137

Akta Hipotik.

Dari uraian diatas Sertifikat Hak Tanggungan yang kini merupakan surat jaminan yang mempunyai titel eksekutorial yang juga dikenal dalam sistim Hukum Acara Perdata disamping Grosse dari putusan Hakim dan Grosse Akta Pengakuan Hutang, mempunyai kekuatan eksekutorial.

## **2. Langkah-langkah eksekusi HakTanggungan**

Penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan atau agunan dipraktekkan dalam pemberian kredit untuk berbagai keperluan termasuk untuk keperluan pembangunan, karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan. Dalam hubungan ini UUHT menentukan obyek Hak Tanggungan tidak hanya tanah saja akan tetapi berikut atau tidak berikut benda-benda lain diatas tanah yang bersangkutan yang merupakan kesatuan dengan tanah. Hal ini harus dimuat secara tegas dalam surat kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan dan dalam Akta Hak Tanggungan yang dibuat olehPPAT. Atas dasar pernyataan diatas, dalam Undang-Undang perlu dinyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud diatas. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain. Dalam praktek lembaga jaminan seperti itu telah pula dilaksanakan dan Kreditur maupun Debitur juga selalu menghendaki dimungkinkannya tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dijadikan jaminan kredit dalam satukesatuan.

Sehubungan dengan Undang-Undang yang mengatur Hak Tanggungan

itu diberi judul : *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, dan dapat disebut *UUHT*, dengan maksud agar judul tersebut dapat memberikan gambaran yang lengkap mengenai materi yang diaturnya. Rumusan judul ini hendaknya jangan diartikan bahwa kita telah meninggalkan hukum adat sebagai dasar Hukum Tanah Nasional dan mengganti asas pemisahan horisontal dengan asas perlekatan. Asas pemisahan horisontal masih tetap digunakan, maka pengikutsertaan benda-benda yang dimaksudkan sebagai obyek Hak Tanggungan tidak terjadi dengan sendirinya, melainkan jika memang dimaksudkan para pihak, wajib dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak Pakai dalam UUPA tidak ditunjuk secara khusus sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu Hak Pakai tidak termasuk hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya, karena kebutuhan demi adanya kepastian hukum, Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara.

Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan- badan hukum perdata. Sehubungan dengan itu dalam UUHT, Hak Pakai ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan dan untuk selanjutnya, Hak Tanggungan merupakan salah satu dari lembaga hak jaminan atas tanah. Ketentuan Hak Pakai dapat dibebani Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan UUPA dengan perkembangan Hak Pakai

itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.

Dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian besar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Sejalan dengan ketentuan diatas, Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan diatas Hak Pakai atas tanah Negara juga dapat dibebani Hak Tanggungan, sehingga lembaga fidusia untuk Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun diatas Hak Pakai atas tanah Negara tidak diperlukan lagi.

Sehubungan dengan harta benda perkawinan dan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 36 Undang-Undang Perkawinan, bahwa mengenai harta bersama, suami istri dapat bertindak atas persetujuan bersama, yang juga harus dianggap berlaku bagi orang-orang yang menikah sebelum Undang-Undang Perkawinan berlaku, misalnya yang menikah berdasarkan HOCI atau BW, maka seandainya seorang suami/istri akan menggunakan tanah, tanah dan rumah, yang sertifikat tanahnya tercatat atas namanya. Umumnya Bank akan meminta agar suami/istri calon Debitur datang dan memberikan persetujuannya yaitu bahwa tanah tersebut dijadikan obyek jaminan kredit yang dibebani dengan hak tanggungan.

Sertifikat tanah penting bagi Bank selain untuk mengetahui siapa pemiliknya, juga untuk mengetahui hak atas tanah tersebut, apakah tanah itu

tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai, sebagaimana diketahui dewasa ini Hak Pakai atas tanah Negara yang terdaftar di Kantor Pertanahan dapat menjadi obyek Hak Tanggungan.

Pada umumnya sebidang tanah hanya dibebani oleh satu Hak Tanggungan. Namun dapat terjadi, bahwa sebidang tanah dibebani dengan beberapa Hak Tanggungan. Urutan kedudukan para pemegangnya ditentukan oleh tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan dengan ketentuan, bahwa Hak Tanggungan yang didaftarkan pada hari yang sama, kedudukannya ditentukan oleh tanggal pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 5 ayat (3) UUHT).

Pasal 16 UUHT menyatakan :

Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena Cessie, Subrogasi, Pewarisan, atau sebab- sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada Kreditur yang baru.

Mengenai yang dimaksud dengan Cessie, Subrogasi dan sebab- sebab lain, telah diberi penjelasan dalam Pasal 16 UUHT tersebut.

Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada Kreditur yang baru, demikian juga dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 8.

Hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan menurut Pasal 2 ayat (1) UUHT mempunyai sifat tidak dapat

dibagi- bagi, artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Sehingga apabila telah dilunasi sebagian dari utang yang dijamin, tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dan beban Hak Tanggungan tersebut, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Asas semacam ini diambil dari asas yang berlaku bagi Hipotik sebagaimana diatur dalam Pasal 1163 KUHPerdata yang menyatakan :

Hak tersebut (hak atas tanah) pada hakekatnya tidak dapat dibagi- bagi dan terletak diatas semua benda tak bergerak yang diikatkan dalam keseluruhannya, diatas masing- masing dari benda- benda tersebut, dan diatas tiap bagian dari padanya.

Jika berdasarkan sifat yang demikian itu, maka royalti parsial terhadap Hak Tanggungan menjadi tidak mungkin dilakukan, akan tetapi sifat tidak dapat dibagi-baginya Hak Tanggungan ini dapat ditumpangi oleh para pihak apabila para pihak menginginkan hal yang demikian itu dengan memperjanjikannya secara tegas antara Debitur dengan Kreditur. Perjanjian ini wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebab kalau tidak diperjanjikan asas demikian tetap berlaku yaitu asas Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi. Penyimpangan terhadap asas Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi hanya dapat dilakukan sepanjang memenuhi dua syarat yaitu:

- a. Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atastanah.
- b. Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang

besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

### **3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan**

Untuk memberi kepastian prosedur pembebanan Hak Tanggungan, dalam UUHT telah ada ketentuan yang meliputi dua komponen yaitu pembinaannya melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan.

UUHT berusaha menciptakan kepastian pelaksanaan kedua komponen ini dengan menetapkan dua kewajiban yaitu :

Pertama, kewajiban PPAT mengirim ke Kantor Pertanahan berkas-berkas yang diperlukan untuk mendaftarkan Hak Tanggungan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Kedua, Kantor Pertanahan wajib mencantumkan hari tanggal Pemberian Hak Tanggungan tersebut 7 (tujuh) hari sejak diterima berkas secara lengkap.

Tentang ketentuan waktu pencatatan hapusnya Hak Tanggungan juga diatur dalam UUHT. Hal ini diperlukan demi pulihnya hak pemberi Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan. Dalam Pasal 22 ayat (8) UUHT menyebutkan kewajiban Kantor Pertanahan mencoret semua catatan Hak Tanggungan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah permohonan untuk itu

diterima. Proses pencoretan ini sepenuhnya pekerjaan administratif dan tidak berpengaruh terhadap hapusnya Hak Tanggungan.

UUHT juga menyelesaikan terhadap pendapat mengenai sejumlah isu, seperti fungsi PPAT sebagai pejabat umum dan tanda bukti Hak Tanggungan. Dalam pasal 1 ayat (4) UUHT menyebutkan, PPAT mewakili pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tentang tanda bukti Hak Tanggungan bisa ditambahkan pada Pasal 14 ayat (1) yaitu sebagai tanda bukti Hak Tanggungan. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sedangkan ayat-ayat selanjutnya mengatur titel eksekutorial pada sertifikat dan kekuatannya.

Oleh karena itu dengan telah diaturnya mengenai kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dimaksudkan untuk menghilangkan segala keraguan dan perbedaan persepsi yang dapat mempengaruhi pelaksanaan tugasnya. Dalam UUHT ini ditegaskan kedudukan PPAT sebagai pejabat umum, yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Juga ditegaskan, bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik, karena memenuhi semua persyaratan sebagai akta otentik. Kedudukan PPAT sebagai pejabat dan keotentikan yang dibuatnya yang ditegaskan dalam UUHT tersebut, memang sudah demikian hukumnya sejak jabatan PPAT diadakan, dengan mulai diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961,

yang sekarang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. konsekuensi dari penegasan ini adalah perlunya ditekankan aspek profesionalisme dalam pelaksanaan tugas PPAT.

Pembebanan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan oleh pihak yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan pada saat Hak Tanggungan tersebut didaftar oleh Kantor Pertanahan. Sebagaimana diketahui proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu :

a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT

Dalam tahap pemberian Hak Tanggungan, maka langkah-langkah yang harus dilakukan Kreditur pemegang Hak Tanggungan adalah :

- Kreditur atau kuasanya datang ke PPAT.
- PPAT kemudian mengajukan permohonan pengecekan kepada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang akan dijaminkan dan daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- Apabila sertifikat dimaksud sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan, kemudian Kantor Pertanahan membubuhkan cap atau tulisan pada sertifikat dengan kalimat “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan.
- Apabila sudah sesuai maka Kantor Pertanahan akan memberikan penjelasan antara lain yaitu jika sertifikat produk Kantor Pertanahan, tetapi data fisik dan yuridisnya tidak sesuai

dengan data yang ada di Kantor Pertanahan, maka diterbitkan SKPT dan pada sertifikat tidak diberi tanda. Tetapi jika sertifikat bukan produk Kantor Pertanahan, maka pada sertifikatnya (sampul dan semua halaman) diberi coretan bahwa sertifikat tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

- Setelah kesesuaian sertifikat sudah diperoleh, maka sertifikat dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan.
- Kemudian PPAT membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- Selanjutnya PPAT menyerahkan akta dan berkas pendukungnya ke Kantor Pertanahan untuk didaftar.

b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Dalam tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan yang merupakan proses terbitnya Hak Tanggungan ini melalui langkah-langkah sebagai berikut :

- Petugas meneliti berkas.
- Dibuat SPS (Surat Perintah Setor).
- Pembayaran sesuai yang tercatat pada SPS.
- Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan dihitung setelah 7 (tujuh) hari, jika hari ketujuh jatuh pada hari libur maka pembuatan sertifikat pada hari kedelapan.
- Pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan dan pencatatannya pada sertifikat hak atastanah.
- Penandatanganan sertifikat.

- Penyerahansertifikat.

Syarat pendaftaran Hak Tanggungan adalah :

- Menyerahkan sertifikat hak atastanah.
- Mengisi suratpermohonan.
- Melampirkan Akta Pemberian HakTanggungan.
- Identitas pemberi dan penerima HakTanggungan.

Persyaratan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus dimiliki oleh pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan, dan bukan pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, memungkinkan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan itu pada waktu obyek Hak Tanggungan belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan.

Konstruksi yuridis ini telah sesuai dengan ketentuan mengenai lahirnya Hak Tanggungan diatas, juga dimaksudkan untuk menampung kepentingan para pihak yang memerlukannya, yang kebanyakan adalah golongan ekonomi lemah, karena dengan ketentuan ini dimungkinkan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, walaupun obyek Hak Tanggungan belum bersertifikat atau sudah bersertifikat tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan. Dengan demikian, pemegang hak lama yang belum selesai pendaftaran konversinya dapat menggunakan tanahnya sebagai jaminan hutang.

UUHT ini juga menampung ketentuan pasal 8 UU Perbankan bahwa bagi tanah-tanah yang bukti pemilikinya berupa girik, petuk, pipil, dan lain sebagainya, dapat dibebani Hak Tanggungan sekaligus diupayakan

pendaftaran tanahnya. Pembeli rumah dari pengembang perumahan pun dapat memperoleh kredit untuk rumah dan tanah yang akan dibelinya, walaupun tanahnya belum selesai tuntas pemecahan (splitsing) sertifikat atau sertifikat atas nama pemberi Hak Tanggungan baru diisyaratkan pada waktu pendaftaran Hak Tanggungan.

Dalam pada itu untuk menghindarkan penyalahgunaan konstruksi yuridis ini, pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan pada saat pendaftarannya nanti.

#### **4. Macam-macam eksekusi**

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan Hakim. Tidak terhadap semua putusan Hakim dapat dimintakan eksekusi, melainkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), yakni putusan yang tidak mungkin lagi dilawan dengan upaya hukum verset, banding maupun kasasi.

Selain terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Undang-Undang memberi kekhususan untuk dapat dimintakan eksekusi, yaitu terhadap putusan Hakim yang terdapat klausula dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvorbaar bij voorraad) walaupun terhadap putusan tersebut dimintakan banding ataupun verset. Putusan U.V. Binidiatu dalam Pasal 180HIR ataupun 54 dan 55 Rv. Khusus untuk dapat menjatuhkan putusan dengan klausula U. V. B harus dipenuhi syarat-syarat :

- a. apabila putusan didasarkan atas aktaotentik.

- b. apabila putusan didasarkan atas akat dibawah tangan yang diakui oleh pihak terhadap siapa akta tersebut dipergunakan atau secara sah dianggap diakui, apabila perkara diputuskan dengan verstek.
- c. apabila telah ada penghukuman dengan suatu putusan yang tidak dilawan atau dibandinglaji.<sup>79</sup>

Disamping hal tersebut diatas, hanya putusan Hakim yang diktumnya bersifat Condemnatoir saja yang dapat dimintakan eksekusi. Sedangkan putusan yang bersifat constitutief dan deklaratoir meskipun telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, tidak perlu untuk dilaksanakan secara paksa oleh alat negara, karena putusan constitutief dan declaratoir tidak memuat hak atas suatu prestasi.

Putusan deklaratoir merupakan suatu putusan Pengadilan yang menyatakan suatu keadaan yang sah. Kekuatan hukum putusan ini terletak pada kemungkinan bahwa pihak pemohon dikemudian hari dapat mempergunakan putusan itu untuk melaksanakan suatu hak dalam perkara perdata.

Putusan constitutief merupakan putusan Pengadilan/Hakim yang berfungsi menciptakan suatu keadaan yang baru. Kekuatan hukum dari putusan ini terletak pada kemungkinan bahwa pihak yang menang dikemudian hari dapat mempergunakan putusan tersebut untuk melaksanakan suatu hak dalam perkara perdata. Putusan ini tidak perlu dilaksanakan karena keadaan baru yang ditetapkan hanya keadaan baru menurut hukum, sedang keadaan yang sebenarnya sudah terjadi.

---

<sup>79</sup> Retno Wulan Sutanto, *Lembaga Pelaksanaan Putusan Lebih Dahulu dalam Hukum Acara Perdata "Hukum No. 4 tahun ketiga*, Yayasan Penelitian Dan Pengembangan Hukum (Law Center), Jakarta, 1974

Selain kedua putusan tersebut diatas, masih ada putusan Pengadilan yang tidak perlu eksekusi, putusan itu adalah putusan yang menolak suatu gugatan. Pengadilan akan menolak suatu gugatan apabila pihak penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya atau yang diajukannya dapat dilumpuhkan oleh pihak lawan. Oleh karena itu putusan ini tidak memuat perintah kepada pihak lawan untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan.

Diatas telah dijelaskan bahwa hanya putusan condemnatoir saja yang bisa dimintakan eksekusi. Menurut Sudikno Mertokusumo, ada tiga macam jenis pelaksanaan putusan (eksekusi), yaitu :

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Dalam eksekusi ini prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR atau Pasal 206Rbg.
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 225 HIR atau Pasal 259 Rbg. Orang tidak dapat dipaksa memenuhi prestasi berupa perbuatan, akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat meminta pada Hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
- c. Eksekusi Riil yaitu pelaksanaan putusan Hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap. Dalam hal orang yang dihukum oleh Hakim untuk mengosongkan benda tetap tidak mau memenuhi perintah tersebut, maka Hakim akan memerintahkan dengan surat kepada juru sita supaya dengan bantuan Panitera Pengadilan dan kalau perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara, agar barang tetap tersebut dikosongkan

oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 1033 Rv. Sedangkan dalam HIR hanya mengenal eksekusi riil ini dalam penjualan lelang, termuat dalam Pasal 200 ayat 11 HIR/Pasal 218 Rbg.<sup>80</sup>

Dalam Hukum Acara Perdata ada beberapa macam eksekusi yang berkaitan dengan Eksekusi Hak Tanggungan yaitu :

- a. Eksekusi riil yang diatur dalam Pasal 200 ayat 1 HIR dan Pasal 218 ayat 2 RBg hanya mengatur eksekusi riil dalam penjualan lelang, yang berisikan jika pihak yang kalah dalam perkara tidak mau meninggalkan/mengosongkan barang tak bergerak yang telah dilelang, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat perintah kepada petugas eksekusi (Panitera/Juru Sita), agar bila perlu dengan bantuan polisi mengosongkan barang tidak bergerak/tanah yang dilelang itu kepada pihak yang kalah perkara, keluarga, dan sanak saudara.
- b. Eksekusi untuk membayar sejumlah uang. Pelaksanaan putusan ini diatur dalam Pasal 197 HIR dan Pasal 208 RBg yaitu dengan cara melakukan penjualan lelang terhadap barang-barang milik pihak yang kalah perkara sampai mencukupi jumlah uang yang harus dibayar menurut putusan Pengadilan yang dilaksanakan ditambah biaya yang dikeluarkan guna pelaksanaan putusan tersebut.
- c. Eksekusi melakukan atau tidak melakukan sesuatu, eksekusi ini adalah salah satu jenis eksekusi riil yang padaprinsipnya pelaksanaan perbuatan tertentu itu tidak dapat dipaksakan. Oleh karenanya bila

---

<sup>80</sup> Sudikno Mertokusuko, Lo. Cit

pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan tersebut maka pihak yang menang dapat meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri agar perbuatan tertentu tersebut dapat dinilai dengan uang yang harus dibayar oleh pihak yang kalah sebagai pengganti perbuatan yang seharusnya dia lakukan. Selanjutnya pelaksanaan eksekusinya sama dengan pelaksanaan eksekusi yang berupa membayar sejumlah uang.

Hak Tanggungan (jaminan) tidak mungkin dilaksanakan dengan eksekusi riil, karena hubungan hukum yang mendasarinya adalah adanya hutang-piutang, yang harus diselesaikan dengan cara membayar sejumlah uang.

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 cara yaitu :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT atau Parate eksekusi eks Pasal 6UUHT.<sup>81</sup> Mengenai Parate eksekusi eks Pasal 6 UUHT yang berbunyi selengkapnya sebagai berikut : Apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri karena pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan masih memerlukan fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri karena menurut Pengadilan Negeri pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya Sertifikat Hak Tanggungan yang memakai irah- irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ harus dilakukan atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

---

<sup>81</sup> J. Satrio, *Op Cit*, hal. 271

- b. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 dengan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang dicantumkan dalam sertifikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya Kekuatan Eksekutorial. Titel Eksekutorial berdasarkan keputusan Pengadilan yaitu putusan perkara Perdata yang sudah berkekuatan Hukum tetap seperti diuraikan diatas. Sedangkan sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata- kata “ Demi Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan Hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.
- c. Eksekusi dibawah tangan, maksudnya adalah penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, dengan cara ini akan diperoleh harga tinggi.<sup>82</sup>

Berbicara masalah eksekusi maka tidak semua putusan Hakim dapat dimintakan eksekusi seperti yang telah dijelaskan diatas, melainkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde), yaitu putusan yang tidak mungkin lagi dilawan dengan upaya hukum vreset, banding maupun kasasi, dan itupun harus putusan Hakim yang diktumnya bersifat Condemnatoir.

---

<sup>82</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 191

Eksekusi ada 2 (dua) bentuk yaitu :

- 1) Eksekusi riil adalah yang hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan Pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau riil yang antara lain:
  - a. Telah memperoleh kekuasaan hukum yang tetap
  - b. Bersifat dijalankan terlebih dahulu
  - c. Berbentuk provisi dan Berbentuk akta perdamaian di siding Pengadilan
- 2) Eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan atas bentuk akta yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh Undang-Undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap berupa:
  - a. Grosse akta pengakuan utang
  - b. Grosse Akta Hipotik
  - c. Grosse Akta Creditverband<sup>83</sup>

Dari kedua bentuk eksekusi tersebut diatas ternyata bahwa eksekusi Hak Tanggungan dan pengakuan utang adalah merupakan bentuk eksekusi pembayaran sejumlah uang.

## **5. Tata cara eksekusi Hak Tanggungan**

Dalam rangka memenuhi ketentuan penjualan obyek Hak Tanggungan pada azasnya pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan dimuka umum atau melalui lelang (Pasal 1 ayat UUHT ). Dasar pemikiran yang disampaikan mengenai hal ini adalah bahwa diperkirakan melalui suatu

---

<sup>83</sup> Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, Grose Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 1993, hal.119

penjualan lelang terbuka, dapat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bias diharapkan akan memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran. Ini merupakan salah satu wujud dari perlindungan Undang-Undang kepada pemberi jaminan.<sup>84</sup>

Dari Uraian diatas tata cara eksekusi Hak Tanggungan adalah pemohon mengajukan permohonannya kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan setelah menerima permohonan itu Ketua Pengadilan Negeri langsung menyuruh memanggil Debitur yang ingkar janji itu untuk ditegur, dan dalam waktu 8 hari harus memenuhi kewajibannya yaitu membayar hutangnya dengan sukarela. Apabila Debitur tetap lalai, maka Kreditur akan melaporkan hal itu kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan Ketua Pengadilan Negeri akan memerintahkan agar tanah obyek Hak Tanggungan tersebut disita dengan sita eksekutorial oleh Panitera atau Penggantinya dengan dibantu oleh 2 orang saksi yang memenuhi persyaratan menurut Undang-Undang. Panitera atau Penggantinya yang telah melakukan penyitaan membuat berita acara tentang penyitaan itu dan memberitahukan maksudnya kepada orang yang barangnya tersita apabila ia hadir pada waktu itu.

Apabila yang disita berupa barang tidak bergerak berupa tanah yang sudah didaftarkan di Kantor Pendaftaran tanah maka berita acara penyitaan itu diberitahukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran tanah yang bersangkutan. Akan tetapi, jika tanah yang disita itu belum didaftarkan maka berita acara penyitaan itu diumumkan oleh Panitera atau Penggantinya,

---

<sup>84</sup> J. Satrio, *Ibid*, hal. 272

disamping itu Panitera atau Penggantinya meminta kepada Kepala Desa/Lurah untuk mengumumkannya seluas-luasnya di tempat itu dengan cara yang lazim digunakan di daerah tersebut. Jika setelah disita ternyata Debitur tetap lalai maka tanah tersebut akan dilelang, pelelangan atas barang tidak bergerak berupa tanah milik Debitur dapat dilakukan sendiri oleh Ketua Pengadilan Negeri dengan menunjuk Panitera atau Juru Sita maupun dengan perantaraan bantuan Kantor Lelang yang ada di daerah yang bersangkutan. Jika pelelangan dilakukan oleh Kepala Kantor Lelang maka menurut Pasal 41 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :

Selambat-lambatnya 7 hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi Kepala Kantor lelang wajib meminta Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.

Sebelum pelaksanaan pelelangan dilakukan harus terlebih dahulu diumumkan kepada khalayak menurut kebiasaan setempat dan pelelangan harus dilakukan 8 hari setelah penyitaan, karena dalam Hak Tanggungan yang hendak dilelang berupa benda tak bergerak maka pengumumannya harus dilakukan 2 kali berturut-turut dalam surat kabar yang terbit di kota itu atau dekat dengan kota itu, dengan tenggang waktu 15 hari antara pengumuman yang pertama dengan pengumuman yang kedua. Terhadap uang hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan dari bank/Kreditur tersebut, setelah dibayar terlebih dahulu biaya perkara,

termasuk biaya lelang dan apabila ada kelebihan, maka uang tersebut akan dikembalikan kepada penanggung hutang.



## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **A. Hasil Penelitian Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit di Bank Syariah Indonesia Banjarnegara**

Dalam era globalisasi peran pembangunan sangat penting terutama yang ditargetkan oleh pemerintah dalam kurun waktu tertentu diperlukan investasi modal dari masyarakat. Selanjutnya peranan masyarakat dalam pembiayaan pembangunan akan semakin besar, dan untuk mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan tersebut dan menjamin penyalurannya sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil, maka dana perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan dan untuk itu perlu diatur kelembagaan jaminan kredit yang benar- benar mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi penyedia kredit (Kreditur) maupun kepada penerima kredit (Debitur).

Penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan atau agunan dipraktekkan dalam pemberian kredit untuk berbagai keperluan termasuk untuk keperluan pembangunan, karena tanah dianggap paling aman untuk dijadikan jaminan. Dalam hubungan ini UUHT menentukan obyek Hak Tanggungan tidak hanya tanah saja akan tetapi berikut atau tidak berikut benda-benda lain diatas tanah yang bersangkutan yang merupakan kesatuan dengan tanah. Hal ini harus dimuat secara tegas dalam surat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan dan dalam Akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT.

Berbicara masalah eksekusi dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan berarti tidak terlepas dari kata titel eksekutorial dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekusi yang

sama dengan suatu putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dari uraian diatas, maka dapat dilihat bahwa dari tujuannya suatu Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial apabila pihak Debitur dinyatakan ingkar janji (wanprestasi) dan hal itu sungguh-sungguh terbukti karena ia tidak dapat membayar utangnya itu sampai jatuh tempo, maka Kreditor dapat menggunakan jalan melalui permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa harus melalui prosedur gugatan yang tentunya memakan waktu dan biaya serta terlalu berbelit-belit dan mengandung banyak resiko. Sehingga melalui Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai hak eksekutorial atau berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” merupakan suatu jalan pintas yang cepat dan murah untuk menyelesaikan masalah utang piutang yang macet dalam pelunasannya. Dengan demikian, dapat diharapkan melalui kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan upaya perlindungan hukum terhadap Kreditor dapat terwujud.

Sebelum berlakunya UUHT untuk melaksanakan eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR yang memerlukan syarat-syarat formal berkepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan di bagian akhir Grosse Akta tersebut harus tercantum kata-kata diberikan sebagai grosse pertama, dicantumkan pula nama orang yang mana permintaan Grosse Akta Pengakuan Hutang tersebut diberikan, dicantumkan pula tanggal pemberian Grosse Akta Pengakuan Hutang.

Syarat material isi Grosse Akta Pengakuan Hutang adalah :

- Benar-benar merupakan suatu pengakuan hutang yang berasal dari suatu

- perjanjian utang piutang atau dengan kata lain bahwa terjadinya pengakuan utang tersebut adanya perjanjian-perjanjian lain yang mendasarinya.
- Berisi atau merupakan suatu pengakuan hutang sepihak, jadi hanya Debitur yang mengakui berhutang.
  - Dalam Grosse Akta Pengakuan Hutang harus dicantumkan secara jelas dan tegas tentang jumlah utang Debitur kepada Kreditur atau sudah pasti tidak boleh ditambah dengan syarat-syarat lain.
  - Syarat lain yang dimaksud adalah tentang bunga, ongkos Notaris/Pengacara dan perjanjian lainnya tidak boleh disebut dalam Grosse Akta Pengakuan Hutang tersebut.
  - Jangka waktu pengembalian utang harus disebutkan.
  - Tempat pembayaran utang harus disebutkan.
  - Hal-hal yang merupakan syarat yang dapat menyebabkan utang dapat ditagih harus dibayar seketika.

Namun setelah berlakunya UUHT meskipun tentang eksekusi Hak Tanggungan telah diatur tersendiri, syarat-syarat eksekusi Hak Tanggungan Pengadilan Negeri masih mendasarkan kepada syarat-syarat tersebut di atas. Dengan mendasarkan pada syarat formil dan materiil tersebut, maka setiap ada permohonan eksekusi Hak Tanggungan Hakim/Ketua Pengadilan Negeri terlebih dahulu menilai syarat-syarat tersebut.

Apabila syarat-syarat tersebut telah dipenuhi, maka Hakim/Ketua Pengadilan Negeri pada prinsipnya harus menjalankan eksekusi atas obyek Hak Tanggungan atas tanah atau berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut yang dimohonkan kepadanya. Jadi eksekusi tidak boleh ditunda-tunda lagi dan

Hakim/Ketua Pengadilan Negeri segera memerintahkan pelaksanaannya.

Namun demikian meskipun syarat formil dan materiil telah terpenuhi Hakim/Ketua Pengadilan Negeri masih berwenang untuk menentukan sikap antara lain:

- Meskipun Sertifikat Hak Tanggungan telah mempunyai kekuatan eksekutorial yang dipersamakan dengan putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap apakah dapat langsung dijalankan eksekusinya.
- Kewenangan menentukan apakah eksekusi dapat diteruskan atau dihentikan.
- Berwenang memimpin jalannya eksekusi atas penetapan yang dikeluarkan.
- Berwenang untuk menunda eksekusi Hak Tanggungan karena pihak Debitur sendiri dengan sukarela melunasi utangnya atau adanya perdamaian antara pihak Debitur dengan pihak Kreditor.

Bahkan kewenangan Ketua Pengadilan Negeri dalam penilaian masih diperluas lagi dari sudut doktrin Hukum seperti syarat sahnya Hak Tanggungan ditinjau dari sudut doktrin Hukum yang menggolongkan perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk tentang utang piutang, sehingga perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian aksesoir (ikutan). Oleh karena itu keberadaannya dapat dinilai oleh Hakim/Ketua Pengadilan Negeri apakah perjanjian pokoknya sah atau tidak sah karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Jadi adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya, sehingga apabila piutang itu harus lunas atau hapus, maka Hak Tanggungannya akan hapus juga.

Kalau kita lihat kewenangan bagi Ketua Pengadilan Negeri untuk menilai

adanya cacat yuridis pada perjanjian pokok tersebut didasarkan atas fungsinya sebagai pejabat yang berwenang memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi dan lebih tegas dapat mendasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR yang telah diuraikan di atas.

Kewenangan menilai obyek Hak Tanggungan atas tanah apakah obyek Hak Tanggungan yang dibebankan tersebut hanya hak atas tanah saja atau berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang semuanya itu merupakan satu kesatuan dengan tanah yang merupakan milik pemegang hak atas tanah atau kuasanya yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebasan hak atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan secara tegas dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu dengan akta otentik. Sehingga dalam pelaksanaan eksekusinya juga akan mudah memisah-misahkannya, sehingga eksekusi dapat berjalan lancar.

Apabila barang yang telah dieksekusi itu akan diwujudkan dalam bentuk uang, maka barang (tanah atau tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah) tersebut akan dijual di muka umum dengan jalan pelelangan, dan uang dari harta kekayaan Debitur yang dilelang dipergunakan untuk pelunasan hutangnya.

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit di Bank Syariah Indonesia Banjarnegara**

Dalam praktek Kreditur sering menerima jaminan tanah, tanah dan bangunan yang mana sertifikat tanah sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya karena tanah, tanah dan bangunan tersebut telah dijual dengan membuat Akta PPAT namun balik nama belum dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, kalau terjadi hal demikian pengikatan jaminan bisa dilakukan bersamaan dengan proses balik nama setelah itu dilakukan pendaftaran Hak Tanggungannya oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Karena hak atas tanah merupakan obyek jaminan kredit yang utama disamping benda-benda lain yang berhubungan dengan tanah, maka Kreditur harus selalu waspada dalam pengikatannya, agar ia dikemudian hari tidak mendapatkan kesulitan dalam mengeksekusi atau menjual tanah atau tanah dan bangunan tersebut guna memperoleh pelunasan hutangnya.

Sertifikat tanah penting bagi Bank selain untuk mengetahui siapa pemiliknya, juga untuk mengetahui hak atas tanah tersebut, apakah tanah itu tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai, sebagaimana diketahui dewasa ini Hak Pakai atas tanah Negara yang terdaftar di Kantor Pertanahan dapat menjadi obyek Hak Tanggungan.

Pada umumnya sebidang tanah hanya dibebani oleh satu Hak Tanggungan. Namun dapat terjadi, bahwa sebidang tanah dibebani dengan beberapa Hak Tanggungan. Urutan kedudukan para pemegangnya ditentukan oleh tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan dengan ketentuan, bahwa Hak Tanggungan yang didaftarkan

pada hari yang sama, kedudukannya ditentukan oleh tanggal pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 5 ayat (3) UUHT) Dalam hal yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, yang sangat penting untuk diketahui Bank selaku Kreditur adalah berakhirnya jangka waktu berlakunya hak atas tanah tersebut, dan hendaknya Bank dalam Akta Perjanjian Kredit tidak lupa mencantumkan janji, bahwa Debitur memberi kuasa yang tidak dapat ditolak kembali kepada Bank untuk dalam hal dianggap perlu, Bank dapat untuk dan atas nama Debitur mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah tersebut.

Penting bagi Bank untuk selalu memperhatikan dan meneliti secara terus menerus apabila perlu dengan membuat daftar khusus mengenai kapan hak- hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan untuk kredit tersebut akan berakhir. Tujuannya supaya Bank sebelum berakhirnya hak atas tanah itu, mudah mengajukan permohonan perpanjangan hak itu kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional.

UUHT mengubah praktek yang selama ini dilakukan dalam menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Pada waktu sebelum berlakunya UUHT, lembaga surat kuasa seringkali dipergunakan untuk menunda pembebanan Hak Tanggungan. Banyak Kreditur yang memegang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang hanya akan dilaksanakan apabila ada gejala Debitur akan cidera janji. Walaupun resiko akibat belum dibebankannya Hak Tanggungan itu ditanggung sepenuhnya oleh Kreditur, karena jaminan yang demikian tidak memberikan kedudukan yang diutamakan dan tidak mengikuti benda yang dijaminakan ditangan siapapun benda itu berada, namun dianggap perlu untuk tidak

meneruskan praktek tersebut untuk menghindari adanya spekulasi atau manipulasi. Dalam praktek dunia perbankan hal semacam itu mungkin dilakukan, sebab banyak Bank-Bank berlomba untuk mencari nasabah dan tidak suka dianggap sebagai “Bank yang kejam”, maka pada umumnya meskipun kredit telah diberikan kepada Debitur, Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan belum dibebankan, dan Bank merasa cukup aman dengan memegang sertifikat tanah tersebut yang disertai dengan surat kuasa mutlak untuk membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris atau PPAT. Bank merasa sudah puas, oleh karena Bank beranggapan bahwa Debitur tidak dapat mencabut kembali surat kuasa tersebut, dan surat kuasa itu tidak akan berakhir dengan cara apapun.<sup>34</sup> Bagi Kreditur adanya surat kuasa akan memberi beberapa keuntungan, yaitu :

1. Kreditur dianggap sebagai Kreditur yang easy going/fleksibel/tidak terlalu kaku.
2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat dibuat secara cepat dan biayanya murah.

Dengan memperhatikan ketentuan UUHT sebagaimana terinci di atas maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat dibuat dimana saja, asalkan oleh Notaris atau PPAT. Apabila dibuat oleh Notaris, maka dapat dibuat oleh Notaris yang berkedudukan di luar wilayah dimana tanah yang bersangkutan terletak, sedangkan apabila oleh PPAT/Camat, harus PPAT/Camat yang membawahi tanah yang dimaksud.

Dengan adanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Bank tanpa bantuan Debitur dapat membebankan Hak Tanggungan atas tanah tersebut. Menurut Pasal 15 ayat (2) UUHT surat kuasa tersebut hanya berlaku untuk 1 (satu) bulan. Sehubungan dengan hal ini, perlu dikemukakan bahwa cara untuk tidak segera

membebankan Hak Tanggungan sebenarnya adalah sangat berbahaya bagi Kreditur, sebab menghadapi Debitur yang tidak bertanggung jawab, munculnya bermacam-macam masalah dapat terjadi. Dapat saja itu terjadi, walaupun tanah tersebut sertifikatnya ada di pihak Bank, kemudian tanah disita oleh Pengadilan Negeri, dengan sita conservatoir atau sita eksekusi. Apabila hal ini terjadi dan penyitaan itu telah didaftarkan di Kantor Pertanahan atau dicatat dalam buku register yang disediakan untuk itu di Pengadilan Negeri, maka Bank akan mendapat kesulitan. Meskipun sertifikat ada ditangan Bank dengan kuasa mutlak untuk membebankan Hak Tanggungan, bahkan mungkin pada saat tanah itu akan dilelang berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara lain, diserahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri pada pihak penggugat yang menang. Dan bagaimana pula, apabila Debitur jatuh pailit. Bank selaku pemegang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, bukanlah Kreditur yang preferen dan sama sekali tidak dapat menikmati keuntungan seperti halnya pemegang Hak Tanggungan yang pertama, yang oleh UUHT sangat dilindungi.

Di dalam UUHT ditegaskan fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di depan PPAT. Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tertentu mengenai muatannya. Dipersyaratkan pula bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus

segera ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditetapkan yaitu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan apabila obyeknya mengenai tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) atau selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan mengenai tanah yang belum terdaftar, sehinggapenjaminan hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan dapat segera dilakukan secara nyata. Tidak dipenuhinya salah satu syarat tersebut mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa itu tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana telah diuraikan di atas.

Ketentuan mengenai penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam UUHT dengan persyaratan sebagaimana diuraikan di atas, akan mempunyai dampak positif dalam rangka percepatan proses pendaftaran hak-hak atas tanah. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Notaris atau PPAT dengan pertimbangan bahwa keberadaan PPAT menjangkau wilayah kecamatan.

Pembatasan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk menghindari penyalahgunaan surat kuasa yang merugikan pihak pemberi kuasa atau pemilik tanah, sehingga tujuan perlindungan terhadap pemberi kuasa dan kepastian hukum sebagaimana diharapkan dalam UUHT dapat terealisasi.

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk adanya Hak

Tanggungans yang memberi kedudukan diutamakan kepada pemegang Hak Tanggungan. Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi Kreditur pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya.

Pada waktu Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh PPAT, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat didaftarnya pemberian Hak Tanggungan itu dalam daftar umum di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi Kreditur. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap Kreditur-Kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.

Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-Undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Kejelasan dalam prosedur dan jadwal pencoretan catatan adanya Hak Tanggungan sebagai akibat hapusnya Hak Tanggungan, atau yang kita kenal sebagai royas, juga merupakan suatu hal yang sangat penting bagi pemilik tanah. Karena itu dalam UUHT ditegaskan bahwa pencoretan itu merupakan proses administrasi belaka yang tidak ada pengaruhnya terhadap hapusnya Hak Tanggungan. Sehubungan

dengan itu sekaligus ditetapkan prosedur dan jadwal yang jelas mengenai pelaksanaan pencoretan dan kepada Kantor Pertanahan diberi waktu 7 (tujuh) hari kerja sesudah diterimanya permohonan untuk melaksanakan pencoretan itu.

Untuk mendukung pelaksanaan jadwal tersebut diatas dalam UUHT juga diatur ketentuan mengenai sanksi administratif bagi pejabat yang melanggar atau lalai dalam melaksanakannya.

**a. Tahap Proses Permohonan Eksekusi**

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika Debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk membandingkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Dengan demikian maka kekuatan eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan tidak lagi didasarkan pada Pasal 224 HIR tetapi didasarkan pada UUHT tersebut.

Sehubungan dengan itu pada Sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi surat- tanda- bukti adanya Hak Tanggungan harus dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, maksudnya untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selain itu

Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan juga sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *Hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Selain ketentuan mengenai parate eksekusi tersebut diatas, kepada pemegang Hak Tanggungan pertama juga dapat diberi kekuasaan oleh pemberi Hak Tanggungan untuk menjual melalui lelang obyek Hak Tanggungan, apabila Debitur cidera janji. Janji untuk memberi kewenangan ini dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dengan adanya ketentuan tersebut diatas, yang mengikat semua pihak, diharapkan dalam praktek tidak ada lagi perbedaan persepsi mengenai tata cara eksekusi Hak Tanggungan, terutama di antara pihak-pihak penegak Hukum.

Dalam UUHT yang berkaitan dengan Eksekusi Hak Tanggungan juga diatur dalam Bab V, yaitu Pasal 20 dan Pasal 21.

Pasal 20 menyatakan :

- 1) Apabila Debitur cidera janji, maka berdasarkan :
  - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 atau
  - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat 2.

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulukan dari Kreditur-Kreditur lainnya.

- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan

obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- 3) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- 4) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya- biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Dari ketentuan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan eksekusinya harus melalui pelelangan umum.

Pasal 21 menyatakan :

Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang- undang ini.

Dari ketentuan Pasal 21 tersebut di atas, maka obyek Hak Tanggungan tidak akan disatukan dengan harta kepailitan untuk dibagi kepada Kreditur-Kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan. Jadi ketentuan Pasal 21 UUHT ini memberikan penegasan mengenai kedudukan yang preferen dari pemegang Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan dan terhadap Kreditur-Kreditur lain.

Dalam Pasal 56 A Undang-Undang No 4 tahun 1998 tentang Kepailitan, jika terjadi kepailitan, hak preferen dari Kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi hak atau tanah ditangguhkan pelaksanaannya untuk jangka waktu paling lama 90 hari terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan. Meskipun ditangguhkan eksekusinya hak atas tanah tersebut tidak boleh dipindahtangankan oleh Kurator. Harta pailit yang dapat digunakan atau dijual Kurator tersebut hanya pada barang persediaan (inventory) dan atau barang bergerak (current asset) meskipun harta pailit tersebut dibebani dengan hak agunan atas kebendaan.<sup>35</sup>

Maksud dari pasal ini adalah untuk kesempatan perdamaian, atau memungkinkan Kurator untuk menyelesaikan tugas-tugasnya secara optimal.

Dalam penjelasan atas Pasal 20 dikemukakan :

Pasal 20 ayat (1) menjelaskan :

Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para Kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil

penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Dari penjelasan pasal ini berarti ada pembatasan pelunasan utang Debitur maksimal sejumlah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

Pasal 20 ayat (2) menjelaskan :

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi. Jadi disini dimungkinkan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atas dasar kesepakatan antara pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 20 ayat (3) menjelaskan :

Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan Kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi tempat/letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal

pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut.

Dari penjelasan tersebut di atas dimaksudkan apabila ada pemegang Hak Tanggungan ke II ke III dan seterusnya walaupun belum jatuh tempo, akan tetapi dengan akan dilakukannya eksekusi penjualan lelang, Kreditur-Kreditur tersebut setelah mengetahui obyek Hak Tanggungan akan dieksekusi maka dapat ikut dalam permohonan eksekusi tersebut secara bersama-sama Kreditur pertama.

Pasal 20 ayat (5) menjelaskan:

Untuk menghindarkan pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Dari ketentuan Pasal 20 UUHT yang penting sekali diperhatikan adalah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 20 ayat 2 yaitu :

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Untuk melaksakannya harus diperhatikan ketentuan yang terdapat dalam ayat 3, yaitu bahwa penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Penting sekali juga adalah ketentuan yang terdapat dalam ayat 4, yaitu bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang

bertentangan dengan ketentuan ayat 1, 2 dan 3 tersebut di atas, adalah batal demi hukum.

Adapun hal penting yang perlu diperhatikan dalam Pasal 21 UUHT adalah tentang ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka komentar yang perlu diberikan terhadap Pasal 20 UUHT adalah :

Sebenarnya penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan janji untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, yang dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 bukanlah tindakan eksekusi. Demikian juga, apabila penjualan obyek Hak Tanggungan dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Jadi disebutkannya kedua hal tersebut di atas ini sebagai eksekusi, seperti jelas terbaca dalam Pasal 20 (4) adalah tidak tepat.

Eksekusi Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, yang seperti surat keputusan Hakim, memakai irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, yang dilaksanakan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri di wilayah mana tanah tersebut terletak.

Dalam kaitannya dengan eksekusi ini, perlu dikemukakan, bahwa berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri, yang apabila pemegang Hak Tanggungan pertama juga memperjanjikan janji untuk tidak

dibersihkan, dan jadinya apabila hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan yang tidak terbayar itu, akan tetap melekat dan membebani obyek Hak Tanggungan yang sudah dibeli oleh pembeli lelang. Dalam eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan, pembeli lelang akan memperoleh obyek Hak Tanggungan yang telah dijual melalui pelelangan itu, bersih dari semua beban. Sisa tagihan para pemegang Hak Tanggungan yang tidak terbayar itu, akan berubah menjadi tagihan yang tidak dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut dan menjadi tagihan konkuren terhadap harta kekayaan lain milik Debitur. Terhadap sisa hutang Debitur yang wanprestasi tidak hapus, tetapi tetap menjadi kewajibannya, terhadap hal ini sudah ada yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI. Perkara Perdata No. 2205 K/Pdt/1996 tanggal 28 Mei 1997.

Berkaitan dengan Eksekusi Hak Tanggungan perlu ditegaskan mengenai apa yang dimaksud dengan pada waktu Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) j yang menyatakan :

“Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan”. Tentang apa yang sebenarnya dimaksud dengan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan tidak dinyatakan secara tegas apakah sewaktu ditegur untuk memenuhi kewajibannya oleh Ketua Pengadilan Negeri atau pada waktu obyek Hak Tanggungan dilelang ataupun setelah obyek tersebut dilelang. Hal ini sangat sulit dapat terlaksana karena tidak jelas, namun dalam praktek yang dimaksud pada waktu eksekusi Hak Tanggungan adalah mulai pada saat peneguran oleh Ketua Pengadilan Negeri sampai dengan obyek Hak Tanggungan dilelang, karena setelah obyek tersebut dilelang dan

menjadi hak dari pemenang lelang, maka kewenangan untuk memohon pengosongan obyek ada pada pihak pemenang lelang, bukan lagi ada pada pihak Pengadilan Negeri sebagai pemohon lelang.

Bagaimana apabila pemberi Hak Tanggungan tidak bersedia melaksanakan pengosongan itu dengan sukarela, apakah ia bisa dipaksa, misalnya dengan mengeluarkan barang-barang yang ada di dalamnya. Kalau demikian siapa yang akan melakukan pengosongan itu? Apakah Kreditur atau Pejabat Kantor Lelang Negara? Atau Ketua Pengadilan Negeri?

Untuk menyikapi hal itu Kreditur dan Pejabat Kantor Lelang Negara jelas tidak bersedia melakukan tindakan pengosongan, karena bisa timbul masalah main Hakim sendiri.

Oleh karena itu dalam rangka eksekusi yang dilakukan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri atau Kepala PUPN/BUPLN, pengosongan obyek yang dilelang itu dari terlelang dari keluarganya serta orang-orang yang bersangkutan, akan dapat dilaksanakan setelah obyek Hak Tanggungan dilelang.

Adapun pelaksanaannya dilakukan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri dimana obyek Hak Tanggungan itu terletak, setelah adanya permohonan pengosongan dari pihak pemenang lelang sebagai pemegang hak atas tanah, atau tanah dari bangunannya yang baru.

Hal ini dapat juga kita lihat dalam ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR , yaitu dinyatakan :

Jika pihak yang dikalahkan tidak mau meninggalkan barang-barang yang tidak bergerak itu, maka Ketua Pengadilan Negeri atau magishaat yang dikuasakan harus memberi surat perintah kepada seorang yang berhak

menyita, supaya kalau perlu dengan bantuan polisi, pihak yang dikalahkan itu beserta keluarganya disuruh meninggalkan/mengosongkan barang yang tidak bergerak itu.

Dalam penjelasan Pasal 11 butir ke 12 Undang- Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara disebutkan bahwa :

Pengosongan setelah obyek jaminan dilelang selalu dilakukan atas perintah dan dibawah pengawasan Ketua Pengadilan Negeri. Dalam praktek yang melakukan pengosongan adalah Juru Sita Pengadilan Negeri, apabila perlu dengan bantuan polisi atau CPM

Dan pengosongan secara paksa juga baru dilakukan setelah yang bersangkutan ditegur dan diberi waktu 8 (delapan) hari untuk melakukan pengosongan secara sukarela (Pasal 196 HIR), dan pemberi Hak Tanggungan tetap tidak mau melaksanakan kewajibannya itu.

Mengenai pelelangan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dan penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan karena bukan tindakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri, maka pengosongan secara paksa baru dapat dilakukan setelah pemberi Hak Tanggungan digugat dan berdasarkan putusan serta merta atau berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, eksekusi pengosongan dilaksanakan.

Dalam proses pelelangan, sebelum dilakukan pelelangan, maka terlebih dahulu dilakukan pengumuman-pengumuman melalui surat-surat kabar, dalam pengumuman tersebut harus disebut hari, tanggal dan tempat pelelangan, serta harga limitnya. Setelah lelang dilaksanakan, maka pejabat Kantor Lelang (KP<sub>2</sub>LN) membuat berita acara pelelangan, Panitera atau Juru Sita yang ikut dalam

pelelangan tersebut juga membuat berita acara pelelangan. Dan setelah lelang selesai dilaksanakan, kepada pihak yang barang tetapnya dilelang wajib mengosongkan barang tetap (tanah) tersebut dalam keadaan kosong tanpa beban apapun untuk diserahkan kepada pemenang lelang selaku pembeli barang.

Apabila pihak terlelang tersebut tidak mau menyerahkan dengan sukarela, maka Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan mengeluarkan surat perintah pengosongan untuk dilaksanakan oleh Juru Sita dan bila perlu dengan bantuan aparat negara (Kepolisian).

Apabila pelelangan telah selesai dan barang telah dijual, maka hasil pelelangan tersebut diberikan kepada pihak yang telah dimenangkan dalam perkara perdata atau kepada Kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan untuk membayar tagihannya dan biaya eksekusi, dan apabila ada sisa atau kelebihannya akan dikembalikan kepada pihak yang telah dikenakan eksekusi atau Debitur yang berhutang.

**b. Proses penjualan lelang obyek Hak Tanggungan**

Lelang sebetulnya merupakan suatu istilah hukum yang penjelasannya diberikan dalam Pasal 1 Peraturan Lelang yang memberikan definisi sebagai berikut:

Yang dimaksud dengan penjualan di muka umum ialah : pelelangan dan penjualan barang yang dilakukan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat atau dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelelangan itu, diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan : menawar harga, menyetujui harga

atau dengan jalan pendaftaran.<sup>37</sup>

Karena disini disebut bahwa penjualan umum adalah penjualan di muka umum. Sedangkan penjualannya tidak diterangkan tentang penjualan yang bagaimana, sehingga para petugas dalam melakukan pelaksanaan ketentuan ini mengalami kesulitan. Maka Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP<sub>2</sub>LN) memberikan definisi yang dapat dipergunakan dalam melaksanakan peraturan-peraturan lelang.

Sehingga pengertian lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung di hadapan Pejabat lelang maupun melalui media elektronik (internet), dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

Pada prinsipnya penawaran harga melalui lelang yang dilakukan secara lisan lebih bagus dibanding tertulis, karena dengan cara lisan disamping lebih obyektif juga dapat diperoleh harga barang bisa lebih tinggi di atas harga/nilai limit. Sedangkan penawaran dengan cara tertutup atau melalui amplop tertutup, harga penawaran yang tertulis tidak dapat dinaikkan lagi, sehingga apabila penawaran tertinggi sudah di atas harga limit, maka pembeli itulah yang akan ditetapkan sebagai pemenang lelang.

Keunggulan penjualan melalui lelang diantaranya adalah

- Adil karena bersifat terbuka/transparan dan obyektif.
- Aman karena lelang disaksikan/dipimpin dan dilaksanakan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang bersifat independen. Sistem lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti kebenaran formal subyek dan obyek lelang.
- Cepat dan efisien, karena pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman

sehingga peserta lelang dapat berkumpul pada saat hari lelang dan dengan pembayaran secara tunai.

- Kepastian hukum karena atas pelaksanaan lelang, pejabat lelang membuat Berita Acara lelang yang disebut risalah lelang.

Kompetitif mewujudkan harga yang wajar karena pembentukan harga lelang pada dasarnya menggunakan sistem penawaran yang bersifat terbuka dan transparan.

Jenis- jenis lelang :

a. Lelang Eksekusi :

1. Lelang Eksekusi Pengadilan
2. Lelang Eksekusi PUPN
3. Lelang Eksekusi Pajak
4. Lelang Barang Rampasan
5. Lelang Barang Temuan
6. Lelang Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Hak Tanggungan
7. Lelang Eksekusi Harga Pailit
8. Lelang Eksekusi Fidusia
9. Lelang Barang Sitaan berdasarkan Pasal 45 KUHP

b. Lelang Non Eksekusi

1. Lelang barang untuk Pemerintah Pusat/Daerah (Inventaris)
2. Lelang barang milik BUMN/BUMD
3. Lelang kayu (perhutanan) dan hasil hutan lainnya.
4. Lelang BPPN

**2. Beberapa hambatan yang dihadapi dan upaya pemecahannya dalam eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi para pihak.**

Betapa baiknya suatu Undang-Undang, kegunaannya bagi masyarakat akan tergantung pada pelaksanaannya, secara teoritis UUHT memang sudah mengatur secara tegas dan rinci, namun dalam praktek masih banyak hambatan yang dapat menghambat jalannya eksekusi tersebut. Dimana dari sekian banyak permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, ada sebagian permohonan dapat diterima dan ada juga tidak dapat diterima untuk dilaksanakan eksekusinya. Hal ini disebabkan karena adanya beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya hambatan dalam eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan maupun dalam penjualan lelang baik secara yuridis maupun non yuridis.

**3. Hambatan-hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi kepentingan Para pihak.**

**1. Hambatan Yuridis.**

Adapun beberapa faktor yang menjadi kendala atau hambatan yuridis adalah :

- a. Adanya penjelasan Pasal 20 ayat 1 UUHT yang dapat disimpulkan bahwa Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Dari ketentuan tersebut berarti utang yang harus dibayar dari uang hasil penjualan lelang obyek Hak Tanggungan milik Debitur setinggi-tingginya/maksimal adalah sebesar nilai tanggungan yang disebut dalam Sertifikat

Hak Tanggungan itu.

Sedangkan biasanya Kreditur menetapkan jumlah lebih besar dari apa yang tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan, hal ini dikarenakan pada pembebanan Hak Tanggungan ada syarat-syarat, bahwa Debitur sepanjang mengenai besarnya jumlah yang tergantung, harus menerima pembukuan dari pemberi kredit bagi penetapan jumlah yang tergantung itu termasuk bunga dan denda, sehingga jumlahnya bisa melebihi yang tersebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

- b. Kendala lain yang berhubungan dengan janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) j yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Janji seperti ini oleh Kreditur selalu dimasukkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan akan tetapi kebanyakan Debitur tidak akan secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan itu baik pada saat obyek Hak Tanggungan tersebut akan dieksekusi, sebelum pelelangan maupun setelah pelelangan dilaksanakan.

Kendala lain yang sering terjadi yaitu adanya perlawanan oleh pemegang Hak Tanggungan itu sendiri terhadap eksekusi atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama. Tentang masalah ini tidak diatur dalam UUHT tetapi ada dalam Materi Hukum Acara Perdata.

## **2. Hambatan Non Yuridis.**

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, sering timbul hambatan- hambatan diluar prediksi yaitu pihak-pihak Tereksekusi dengan sengaja mengerahkan masanya untuk menghambat jalannya eksekusi, dengan cara- cara mengerahkan masa untuk memblokade dan memblokir jalan dan letak obyek eksekusi agar Team/Pelaksana Eksekusi tidak bisa masuk kelokasi serta menghalangi aparat keamanan dengan membakar ban-ban mobil bekas dan ada pula yang sengaja mabuk-mabukkan sehingga membuat keadaan menjadi gaduh

dan kacau dengan berteriak-teriak dan mengumpat Pelaksana Eksekusi dan aparat keamanan, sehingga keadaan menjadi tidak kondusif karena jumlah masa yang lebih banyak dari pada aparat keamanan yang bertugas untuk mengamankan jalannya eksekusi. Keadaan demikian ini membuat repot Pelaksana Eksekusi dan aparat keamanan, sehingga jelas eksekusi tidak bisa dilaksanakan bahkan harus ditunda, karena bila eksekusi dipaksakan atau tetap dilaksanakan bisa-bisa Pelaksana Eksekusi menjadi bulan-bulanan masa pendukung pihak Tereksekusi. Penundaan pelaksanaan eksekusi dimaksudkan untuk menghindari hal-hal yang tidak dikehendaki.

Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum sehingga mudah dipengaruhi dan diprovokasi oleh pihak Termohon Eksekusi.

**Upaya pemecahan terhadap hambatan-hambatan dalam Eksekusi Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit untuk perlindungan hukum bagi Para Pihak.**

**1. Upaya pemecahan hambatan yuridis.**

Dalam Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan No : 09/ Pdt.Eks/ 2006/ PN.Mkd antara PT BPR Kurnia Sewon Bantul Yogyakarta sebagai Pemohon Eksekusi melawan NY SITI MUNDARIYAH, sebagai Termohon Eksekusi dan Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan No : 11/ Pdt.Eks/ 2006/ PN.Mkd antara PT BPR KEMBANG PARAMA Muntilan sebagai Pemohon Eksekusi melawan PAULUS WIDODO sebagai Termohon Eksekusi. Dalam kedua penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri Mungkid pernah memecahkan permasalahan tersebut dengan cara-cara seperti yang biasa dilakukan dalam memproses perkara perdata yaitu :

- a. Kendala pertama yang mendasarkan kepada ketentuan perjanjian kredit yang menetapkan jumlah utang dan bunga serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan perjanjian kredit harus dibayarkan oleh Debitur sebagai utang.

Apabila yang dimaksudkan disini adalah jumlah utang yang harus dibayar

oleh Debitur atau yang sering dinamakan klausula rekening koran dalam hubungan hutang piutang, maka Ketua Pengadilan Negeri dalam mengatasi masalah tersebut dapat mendasarkan kepada ketentuan Pasal 3 ayat 1 UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan yang jumlahnya tertentu atau pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan, jadi utang Debitur dapat berupa utang pokok, bunga yang diperjanjikan dan denda yang diperjanjikan.

Walaupun masalah utang ini, pada umumnya berkaitan dengan masalah jumlah besarnya hutang maksimal yang disebut dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Pasal 20 (1) yang dalam praktek se ring dipermasalahkan oleh Debitur selaku pemberi Hak Tanggungan, dengan alasan atau dalih untuk melumpuhkan eksekusi Hak Tanggungan, namundengan adanya ketentuan Pasal 3 ayat 1 UUHT diharapkan Ketua Pengadilan Negeri/Hakim tidak akan mengabulkan keberatan tersebut, dan tetap menjalankan/melaksanakan eksekusi, sehingga kepentingan Kreditur dalam memperoleh kembali uangnya benar-benar dapat terlindungi.

- b. Dalam memecahkan masalah sebagai kendala kedua yang berhubungan dengan janji pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Karena hal tersebut sudah disebut janji, maka Kreditur dan Debitur timbullah dan kewajiban yang harus dilaksanakan apabila Debitur wanprestasi, diantaranya adanya Hak Kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari menjual obyek Hak Tanggungan baik yang berupa tanah atau tanah dan bangunan tersebut dan

bagi Debitur harus atau wajib mengosongkan tanah dan bangunan tersebut sebelum obyek Hak Tanggungan dieksekusi melalui penjualan lelang.

Dan apabila Debitur tidak mau secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri agar supaya tetap melaksanakan eksekusi dan mengajukan permohonan penjualan lelang obyek Hak Tanggungan kepada Kantor Lelang Negara/Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP<sub>2</sub>LN). Atas permohonan dari Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang telah dilengkapi dengan syarat- syarat yang diperlukan maka pelelangan dilaksanakan Setelah obyek Hak Tanggungan dilelang dan telah dibeli oleh pemenang lelang, maka pengosongan dapat ditempuh dengan 2 (dua) cara yaitu :

- Dengan cara persuasip yaitu cara pendekatan antara pemilik baru, dalam hal ini pemenang lelang dengan pemilik lama atau penghuni, dengan jalan memberikan kompensasi (ganti rugi, biaya pengosongan atau biaya-biaya lain atau memperpanjang/ memperbaharui sewa menyewa).
- Cara Kedua Pemilik Baru/pemenang lelang mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri (sebagai pelaksana eksekusi Hak Tanggungan) dan atas permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri membuat Surat Penetapan yang memerintahkan Panitera Sekretaris/Juru Sita Pengadilan Negeri untuk melaksanakan pengosongan secara paksa atas obyek Hak Tanggungan itu berada, apabila perlu dengan dibantu oleh Polri atau CPM.

Sebagai dasar hukum bagi Ketua Pengadilan Negeri dalam melaksanakan eksekusi pengosongan obyek Hak Tanggungan yang menjadi kewenangannya adalah ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR dan penjelasan atau Pasal 11 butir ke 12 Undang- Undang No. 49 tahun 1960 seperti telah diuraikan dalam bab

sebelumnya. Jadi untuk pengosongan obyek Hak Tanggungan semata-mata merupakan kewenangan Ketua Pengadilan Negeri. Sebenarnya prinsip pengosongan oleh Pemenang lelang/pembeli lewat lelang adalah sangat masuk akal, hal ini berarti melakukan setelah penjualan lelang, dan ini juga dapat dipergunakan untuk menghindari adanya gugatan, selain itu dari uraian diatas apabila pengosongan dilakukan setelah obyek jaminan dilelang adalah sangat masuk akal, karena sebelum obyek jaminan dilelang berarti Hak Milik masih berada pada Debitur pemberi Hak Tanggungan, akan tetapi setelah jaminan dilelang berarti Hak Milik atas obyek Hak Tanggungan sudah beralih kepada pemilik yang baru, sehingga pemilik yang baru berhak mengajukan permohonan pengosongan hal ini yang dimaksud dengan eksekusi riil setelah adanya pelelangan “(Rieele executie bij open baar verkoop)”.

Akan tetapi dalam praktek sering juga terjadi, Ketua Pengadilan Negeri berani mengosongkan obyek jaminan sebelum dilelang, dengan maksud untuk memudahkan dan menarik para peserta lelang, kalau demikian halnya yang terjadi maka resikoanya Kreditur pemohon eksekusi bisa digugat dengan adanya pengosongan terhadap obyek jaminan yang masih menjadi Hak Debitur selaku pemberi jaminan.

Untuk memecahkan masalah/kendala adanya perlawanan oleh pemegang Hak Tanggungan itu sendiri, masalah perlawanan terhadap eksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan ini biasanya dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan yang lainnya (Hak Tanggungan ke II, III) dan seterusnya atas tanah yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan yang telah disita untuk dan atas kepentingan Kreditur pertama atau Kreditur lainnya, dan untuk itu kemudian pemegang Hak Tanggungan ke II, III dan seterusnya mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi tersebut.

Dalam menghadapi perlawanan demikian ini Hakim/Ketua Pengadilan Negeri harus menolak karena perlawanan terhadap sita eksekusi sebenarnya hanya dapat dilakukan oleh pihak ketiga atas dasar dalil tentang kepemilikan, Pemegang Hak Tanggungan bukanlah pemilik, sehingga ia hanya mempunyai hak untuk memohon pelunasan piutangnya yang juga dijamin atas tanah yang disita eksekusi tersebut, dan caranya juga mengajukan Hak Tanggungan tersebut.

Sedangkan perolehan uang dari hasil lelang eksekusi tersebut dibayarkan terlebih dahulu kepada pemegang Hak Tanggungan pertama, dan sisanya jika masih ada dibayarkan kepada Kreditur lain atau sisanya diserahkan saja kepada Kreditur konkuren lainnya. Jadi apabila Kreditur II, III dan seterusnya mengetahui tanah sebagai jaminan sudah disita eksekusi oleh Kreditur lain, dan ia tidak segera ikut mengajukan permohonan eksekusi maka ia akan merugi, karena dengan disitanya obyek Hak Tanggungan sebagai jaminan oleh Kreditur lain, berarti hutang- hutang yang lain ikut jatuh tempo sebelum waktunya. Oleh karena itu daripada pemegang Hak Tanggungan mengajukan perlawanan atas sita eksekusi Hak Tanggungan, lebih baik sama-sama mengajukan permohonan eksekusi, sehingga apabila eksekusi benar-benar dijalankan, maka pelunasan-pelunasan atas piutang-piutangnya akan dapat dibayarkan, sehingga perlindungan hukum terhadap kepentingan Kreditur sama-sama dapat dijamin.

## **2. Upaya pemecahan hambatan non yuridis.**

- a. Dalam pelaksanaan eksekusi dilakukan koordinasi antara Kepala Desa, Pelaksana Eksekusi dan aparat keamanan terkait sebelum eksekusi dilaksanakan supaya lokasi obyek eksekusi diamankan/disterilkan lebih dahulu dari kemungkinan-kemungkinan pihak Tereksekusi mengerahkan masa untuk menghalag-halangi jalannya eksekusi dan menambah jumlah aparat keamanan, sehingga kalau lokasi obyek eksekusi sudah diamankan lebih dahulu maka pelaksanaan eksekusi dapat

berjalan dengan lancar.

- b. Mengadakan sosialisasi masalah eksekusi kepada masyarakat melalui penyuluhan hukum dengan lembaga-lembaga terkait, agar masyarakat bisa mengerti dan memahami tentang hukum sehingga tahu apa yang menjadi hak dan kewajibannya.

Mengadakan pendekatan kepada Pihak Termohon Eksekusi, agar pihak Termohon Eksekusi menyadari apa yang menjadi hak dan kewajibannya, serta tidak menghalang-halangi jalannya eksekusi, sangat baik sekali apabila Termohon Eksekusi akhirnya mau menyerahkan obyek eksekusi dengan sukarela dan ikhlas, sehingga tidak harus ada upaya paksa.



## BAB IV

### PENUTUP

#### Kesimpulan

1. Bahwa satu hal yang menjadikan Bank syariah Banjarnegara melakukan eksekusi hak tanggungan yaitu karena keterlambatan Debitur dalam melakukan pembayaran angsuran yang merupakan debitur wanprestasi. Dengan adanya debitur wanprestasi, langkah yang diambil Bank Syariah Banjarnegara yaitu dengan penagihan pihak collector Bank, jika debitur masih belum melaksanakan prestasinya dengan membayar angsuran, maka langkah selanjutnya bank memberikan surat somasi, yang keseluruhan minimal 3 (tiga kali somasi). Jika dengan langkah somasi juga tidak ada prestasi dari debitur, maka pihak Bank melakukan pendaftaran lelang berdasarkan Akta Hak Tanggungan ke KPKNL berdasarkan dokumen – dokumen syarat – syarat formil yang sudah ditetapkan oleh KPKNL.
2. Penyelesaian hak tanggungan memang sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, namun dalam pelaksanaan sering kali Bank hanya mementingkan keuntungan Bank semata, tidak memperhatikan hak – hak debitur yang posisinya lemah. Dan belum ada peraturan yang khusus dibuat yang sesuai dengan dasar – dasar ekonomi Islam. Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda- benda yang berkaitan dengan tanah adalah merupakan salah satu cara bagi Kreditur untuk memperoleh perlindungan hukum, sehingga melalui Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda- benda yang berkaitan dengan tanah benar- benar dapat memberikan jaminan kepada Kreditur untuk memperoleh kembali piutangnya jika Debitur cidera janji (wanprestasi).

## Saran

Perlu adanya Peraturan baru untuk menjamin para pihak baik Bank Syariah maupun debitur yang menggunakan sertifikat dengan akta Hak Tanggungan agar terjamin kepastian hukum dan keadilan. Karena dengan parate eksekusi berdasarkan pasal 6 Undang – undang Hak Tanggungan, Debitur seringkali menjadi korban ketika terjadi wanprestasi dan Bank Syariah mengambil keputusan untuk menyelesaikan dengan menggunakan parate eksekusi yang hanya berfokus kepada profit Bank semata.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

A. Wahab Daud, "*H.I.R. Hukum Acara Perdata*", Jakarta, Pusbakum.

A. Wangsawidjaja Z, 2012, "Pembiayaan Bank Syariah", Jakarta, Gramedia.

Abdul Kadir Muhammad, 1992, "*Hukum Perikatan*," PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Amran Suadi, 2017, "*Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah dalam Teori dan Praktek*"  
*edisi Revisi*, Jakarta, Kencana.

-----, 2018, "*Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah : Penemuan dan Kaidah*", Jakarta: Prenada Media Group.

-----, 2019, "Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah", Jakarta: Kencana.

Anshori Abdul Ghofur, 2007, "*Peradilan Agama di Indonesia Pasca UU no. 3 Tahun 2006, Sejarah Kedudukan dan Kewenangan*", Yogyakarta, UII Press.

-----, 2010, "Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (konsep, Regulasi dan implementasi)", Yogyakarta, Gajah Mada University Press.

Boedi Harsono, 2003, "*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*", Jakarta, Djambatan.

Herlien Budiono, 2011, "*Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*", Bandung, PT Citra Aditya Bakti.

Imron Rosyadi, 2017, "Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi)", Kencana, Jakarta.

Ismail Nawawi, 2011, "*Perbankan syariah*", Jakarta, Kencana.

Khudzaifah Dimiyati dan Kelik ardiono, 2004, "*Metode Penelitian Hukum*", Surakarta, Fakultas Hukum UMS.

Margono Suyud, 2004 *Alternative Disputes Resolution (ADR) dan Arbitras; Proses*

Pelebagaan dan Aspek Hukum. Bogor: Ghalia Indonesia.

Mariam Darus Baldruzaman, 1991, "Bab-Bab Tentang Hipotek", Bandung, Citra Aditya Bakti.

Muhammad Arifin, 1994, "Teori dan Filsafat Hukum-Idealisme Filosofis dan Problema Keadilan," Cetakan Kedua, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Muhammad Syafi Antonio, 2001, "Bank Syariah Dari Teori ke Praktik", Gema Insani, Jakarta.

Munir Fuady, 1996, "Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek" Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

P. Joko Subagyo, 1997, "Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek", Rineka Cipta, Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2011, "Pengantar Ilmu Hukum", Cetakan 7, Jakarta, Kencana Pranada Media Group.

Ronny Hanitdjo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalamania Indonesia.

Soekidjo Notoatmojo, 2010, "Etika dan Hukum Kesehatan", Jakarta, Rineka Cipta.

Soeryono Soekanto, 1982, "Pengantar Penelitian Hukum", Jakarta, Universitas Indonesia.

-----, 2007, "Metode Penelitian Hukum", Jakarta: Universitas Indonesia, UI press.

Soerjono Soekanto dan Sri Samudji, 2003, "Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat", Jakarta: Rajawali Press.

Soetrisno Hadi, 1973, "Metodologi Riset", Yogyakarta, yayasan penerbit psikologi UGM.

Sulistiyowati Irianto dkk, 2012, "Kajian Sosio Legal", Jakarta, Pustaka Larasan,

Urip Santoso, 2013, "Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah", Cetakan ke-3, Kencana Predana Media Group. Jakarta.

Utrecht, 1957, "Pengantar Dalam Hukum Indonesia", Ichtrar, Jakarta.

Yahya Harahap, 2007, *“Kedudukan Kewenangan Dan Acara Peradilan Agama”*, Jakarta, Sinar Grafika, Cet. IV.

-----, 1989, *“Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata”*, Gramedia, Jakarta.

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

*Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.*

*Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Eksekusi Hak Tanggungan.*

*Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah.*

*Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.*

*Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah.*

*Fatwa DSN-MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily.*

## **C. JURNAL/ARTIKEL ILMIAH**

Suhaimi, 2019, *“Eksekusi hak Tanggungan di Bank Syariah Pasca Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2006”* [ejournal.iainbengkulu.ac.id](http://ejournal.iainbengkulu.ac.id).

Alfian Izzat El Rahman, 2019, *“Eksekusi hak Tanggungan dalam Prinsip Ekonomi Syariah ”* Jurnal Hukum Lan Tabur. No. 1 Vol. 1 September.

Nurhayati, 2019, *“Penyelesaian Sengketa dalam Hukum Ekonomi Islam”* Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Volume 3, Nomor 1, STAI DDI.

Vinna Sri Yuniati, 2018, *“Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Perbankan Syariah”* Jurnal Hukum Perspektif, Volume 2, Nomor 2, UIN gunung Djati Bandung.

Mushaffa Zaky Muhammad, Hanim Lathifah, 2017, “Peranan Notaris dalam Pengikatan Agunan dengan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada KSPPS BMT Bahtera Kota Pekalongan), Jurnal Volume 4, Nomer 1.

#### **D. INTERNET**

<http://balakrama.blogspot.com/2015/03/parate-eksekusi-dan-grosse.html> diunduh Minggu 6

Desember 2020. Pukul 06.35 WIB

<http://www.pa-telukkuantan.go.id/new/berita/artikel-dan-edukasi/612-wewenang-eksekusi-hak-tanggung-oleh-dr-erlan-naofal-s-ag-m-ag-17-06>

diunduh Minggu 6 Desember 2020. Pukul 06.40 WIB

<http://business-law.binus.ac.id/2017/01/30/tata-cara-penyelesaian-perkara-ekonomi-syariah/.t.t> diunduh Minggu 6 Desember 2020. Pukul 06.45 WIB



