

**TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN MELALUI FIAT EKSEKUSI DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA PERBANKAN
SYARIAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN
SYARIAH DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-
BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

SKRIPSI

**Oleh :
Purwadi**

**NPM :
41151015190171**

**Untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar sarjana hukum
pada program studi hukum**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2021**

***JURIDICAL REVIEW EXECUTION OF MORTGAGE
RIGHT THROUGH FIAT EXECUTION IN SHARIA
BANKING DISPUTE SETTLEMENT BASED ON LAW
NUMBER 21 YEAR 2008 CONCERNING SHARIA
BANKING CONNECTED TO LAW NUMBER 4 YEAR
1996 CONCERNING LIABILITY RIGHTS TO LAND
AND OBJECTS RELATED TO LAND***

***By :
Purwadi***

***NPM :
41151015190171***

Skripsi

***To fulfill one of the exam requirements
in order to obtain a law degree
in the law study program***



***FACULTY OF LAW
LANGLANGBUANA UNIVERSITY
BANDUNG
2021***

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Purwadi
Nomor Pokok Mahasiswa : 41151015190171
Jenis Penulisan Tugas Akhir : Skripsi
Judul Penulisan Tugas Akhir : TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI FIAT EKSEKUSI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERBANKAN SYARIAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan plagiat. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa Tugas Akhir ini adalah plagiat, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

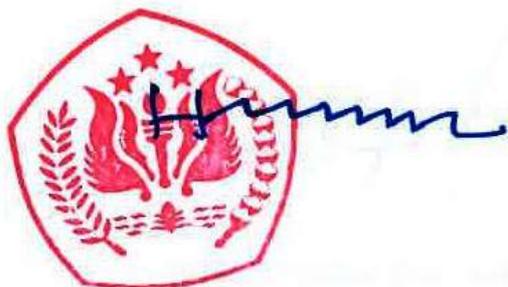
Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar, sehat walafiat, dan tanpa tekanan dari manapun juga.

Yang menyatakan,



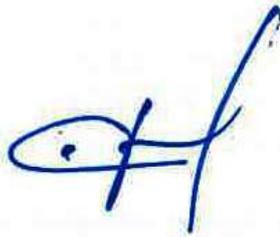
Purwadi
NPM. 41151015190171

Dekan,



Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si.

Pembimbing,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials 'EDS'.

Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H.

ABSTRAK

Hak tanggungan digunakan untuk menjamin pelunasan suatu utang atau kredit yang selama ini dikenal dalam sistem perbankan konvensional, sedangkan di dalam perbankan syariah tidak dikenal istilah utang-piutang atau kredit akan tetapi hanya pembiayaan. Lembaga hak tanggungan untuk jaminan atas tanah di dalam pembiayaan syariah juga menimbulkan permasalahan dalam hal apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya. Maka penulisan ini mengkaji pembebanan hak tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah sebagai jaminan pembiayaan dengan prinsip syariah dan analisa terkait sinkronisasi pelaksanaan eksekusi hak tanggungan antara Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (UU 21/2008) dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah (UU 4/1996).

Di dalam pembahasan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk menemukan hukum secara konkret. Jenis penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan permasalahan dan menganalisis melalui peraturan yang berlaku dalam hukum perdata khususnya hukum jaminan dalam perbankan syariah. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan untuk mengumpulkan data primer dan sekunder.

Hasil penelitian menyimpulkan 2 (dua) hasil. Pertama, pembebanan hak tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah sebagai jaminan pembiayaan dengan prinsip syariah merupakan suatu yang kurang tepat jika masih menggunakan konsep hak tanggungan yang diatur dalam UU 4/1996. Prosedur eksekusi jaminan harus diatur dengan prinsip syariah. Hal ini penting dilakukan agar penyelesaian sengketa antara bank syariah dengan nasabah tidak bertentangan dengan prinsip syariah, sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 55 ayat (3) UU 21/2008. Kedua, Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Nomor 93/PUU-X/2012 seharusnya menjadi dasar yang paling pokok dalam hal pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui Pengadilan Agama selain aturan-aturan lain yang terkait dengan perbankan syariah, namun pada kenyataannya terdapat penyelesaian sengketa antara perbankan syariah dengan nasabah yang diperiksa melalui Pengadilan Negeri. Hal tersebut memberikan indikasi bahwa tidak ada sinkronisasi pelaksanaan penyelesaian sengketa hak tanggungan Antara UU 21/2008 melalui Pengadilan Agama yang diperkuat dengan Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012 dengan UU 4/1996 yang berkaitan dengan tanah yang diselesaikan melalui Pengadilan Negeri.

Kata kunci: perbankan syariah, hak tanggungan, hak jaminan

ABSTRACT

Mortgage rights are not known in shariah banking because shariah banks do not recognize debt or credit but financing, so shariah banking does not acknowledge collateral. It creates problems if the customer cannot fulfill his obligations because there is no collateral. Therefore, this paper examines the imposition of mortgage rights in financing contracts at shariah banks as financing guarantees with sharia principles and analyzes related to the implementation of mortgage executions between Law Number 21 of 2008 concerning Islamic Banking (UU 21/2008) and Law Number 4 of 1996 Concerning Mortgage on Land and Objects Related to Land (UU 4/1996).

In the discussion of this thesis, the author uses a normative juridical research method which aims to find the law in a concrete way. This type of research is analytical descriptive, which describes the problem and analyzes it through the applicable regulations in civil law, especially the law of guarantees in Islamic banking. Data collection techniques were carried out through library research to collect primary and secondary data.

The results of the study concluded 2 (two) results. First, the imposition of mortgage rights in financing contracts on shariah banks as financing guarantees with sharia principles is inappropriate if they still use the concept of mortgages as regulated in Law 4/1996. The guarantee execution procedure must be regulated by shariah principles. This is important so that the settlement of disputes between shariah banks and customers does not conflict with sharia principles, in accordance with Article 55 paragraph (3) of Law 21/2008. Second, the Decision of the Constitutional Court (CC) Number 93/PUU-X/2012 should be the most basic basis in terms of implementing the execution of mortgage rights through the Religious Courts in addition to other rules related to Islamic banking, but in fact there is dispute resolution between banks sharia with customers who are examined through the District Court. This indicates that there is no synchronization of the implementation of the settlement of mortgage disputes between Law 21/2008 through the Religious Courts which is strengthened by the Constitutional Court Decision Number 93/PUU-X/2012 with Law 4/1996 relating to land which is settled through the District Court.

Keywords: sharia banking, mortgage rights, collateral rights

KATA PENGANTAR

Berkat rahmat Allah SWT, serta atas petunjuk dan bimbingan-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana dengan membuat skripsi yang berjudul :
TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI FIAT
EKSEKUSI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERBANKAN
SYARIAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 2008
TENTANG PERBANKAN SYARIAH DIHUBUNGAN DENGAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS
TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN
TANAH.

Pembuatan tugas akhir ini merupakan syarat dalam mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana, selesainya tugas akhir ini berkat bantuan dan dorongan semua pihak berupa saran-saran dan bahan masukan serta data-data yang diperlukan sehingga memberikan kelancaran bagi penulis dalam menyelesaikannya. Sehubungan dengan hal tersebut penulis mengucapkan terima kasih kepada yang Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., yang telah memberikan petunjuk dan arahan sehingga dapat terwujud tugas akhir ini, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Langlangbuana.

2. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana dan sekaligus sebagai dosen wali penulis.
4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana..
5. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana..
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Bapak H. Riyanto S Akhmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Laboratorium Hukum Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Bapak Rachmat Suharno, S.H., M.H., selaku Sekprodi Bidang Kekhususan Perdata Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Ibu Diliya Mariam Rinjani, S.H., M.H., selaku Kepala Bidang Kekhususan Pidana dan Hukum Kepolisian Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
10. Bapak dan Ibu Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
11. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
12. Rekan-rekan mahasiswa dan handai taulan yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Selanjutnya penulis juga mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada kedua orang tua penulis Bapak Atmoseri (Alm) dan Ibu Sрни (Almh) serta istri penulis Wulat Arum Juktikanti, S.H., MKn. dan anak-anak penulis

Brahmantyo Suryo Satwiko,S.H., L.L.M, Mutiara Dewi Saraswati, S.H., L.L.M.
dan Anyelir Riskya Dewi yang telah mencurahkan kasih sayang dorongan serta
semangat kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas
Hukum Universitas Langlangbuana.

Semoga kebaikan, bantuan dan dorongan yang diberikan mendapat
imbalan dan balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Aamiin YRA.

Bandung, 13 Oktober 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anyelir Riskya Dewi', written in a cursive style.

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman :

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	19
C. Tujuan Penelitian.....	19
D. Kegunaan Penelitian	20
E. Kerangka Pemikiran	20
F. Metode Penelitian	25
BAB II : TINJAUAN TEORITIK MENGENAI BANK, BANK SYARIAH, HAK TANGGUNGAN, SENGKETA PERDATA, DAN EKSEKUSI JAMINAN	
A. Pengertian Bank.....	29
B. Pengertian Bank Syariah	34
C. Pengertian Hak Tanggungan	40
D. Pengertian Sengketa Keperdataan	44
E. Pengertian Eksekusi Hak Tanggungan.....	47
BAB III : PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN DALAM AGUNAN BANK SYARIAH	

A. Data Dan Fakta Pemasangan Hak Tanggungan Dalam Agunan Bank Syariah.....	52
B. Contoh Kasus Eksekusi Jaminan di Bank Syariah Baik Melalui Jalur Non-Ajudikasi Maupun Jalur Ajudikasi.....	56

**BAB IV : EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI FIAT
EKSEKUSI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA
PERBANKAN SYARIAH**

A. Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Akad Pembiayaan Pada Bank Syariah Sebagai Jaminan Pembiayaan Dengan Prinsip Syariah.....	67
B. Sinkronisasi Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Antara Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Pengadilan Agama) Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah (Pengadilan Negeri) ..	78

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	91
B. Saran	92

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Halaman :

Tabel 1.....	50
Tabel 2.....	51

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasal 33 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 (UUD 45) merupakan pesan moral dan pesan budaya dalam konstitusi Republik Indonesia di bidang kehidupan ekonomi. Pasal tersebut bukan sekedar memberikan petunjuk tentang susunan perekonomian dan wewenang negara mengatur kegiatan perekonomian, melainkan mencerminkan cita-cita, suatu keyakinan yang dipegang teguh serta diperjuangkan secara konsisten oleh para pimpinan pemerintahan.¹ Pesan konstitusional tersebut tampak jelas, bahwa yang dituju adalah suatu sistem ekonomi tertentu, yang bukan ekonomi kapitalistik (berdasar paham individualisme), namun suatu sistem ekonomi berdasar kebersamaan dan berdasar atas asas kekeluargaan.²

Mengenai asas kekeluargaan tersebut Sofian Effendi mengemukakan sebagai berikut:

“Bahwa semangat kekeluargaan yang menjadi landasan filosofis dalam Pembukaan UUD 45 selanjutnya diterjemahkan dalam setiap pasal UUD 45. Semangat kekeluargaan merupakan corak budaya bangsa Indonesia, oleh karena itu sikap, pemikiran, perilaku dan tanggungjawab seorang warga bangsa kepada kolektivitasnya berada di atas kepentingan individu. Yang sangat penting dalam pemerintahan dan dalam hal hidupnya negara ialah semangat para penyelenggara negara, semangat para pemimpin pemerintahan. Meskipun dibuat Undang Undang Dasar yang menurut kata-katanya bersifat kekeluargaan, apabila semangat para penyelenggara

¹ Bagir Manan, *Memahami Konstitusi Makna dan Aktualisasi*, Raja Grafindo Persada, Bandung, 2015, hlm.45

² Herman Soewardi dalam Elli Ruslina, *Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Dalam Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia*, Jurnal Konstitusi, Volume 9, Nomor 1, 2012, hlm.50

Negara, para pemimpin pemerintahan itu adalah bersifat perseorangan, Undang Undang Dasar itu pasti tidak ada gunanya dalam praktik”³

Para pemimpin Indonesia yang menyusun UUD 45 mempunyai kepercayaan, bahwa cita-cita keadilan sosial dalam bidang ekonomi dapat mencapai kemakmuran yang merata, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu dibentuklah dalam UUD 45, Pasal 33 yang berada dalam Bab XIV dengan judul “Kesejahteraan Sosial“. Maksudnya, Pasal 33 UUD 45 adalah suatu sistem ekonomi yang pada cita-citanya bertujuan mencapai kesejahteraan sosial. Pasal 33 UUD 45 itu adalah sendi utama bagi politik perekonomian dan politik sosial Republik Indonesia. Pasal 33 ayat (1) UUD 45 menegaskan, bahwa “...Perekonomian di susun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan...”. Usaha bersama adalah suatu mutualism dan asas kekeluargaan adalah *brotherhood*. Dalam konteks moralitas dan tuntunan agama mutualism adalah berjemaah dan *brotherhood* atau asas kekeluargaan adalah berukhuwah.⁴ Itulah sebabnya, maka sesuai paham kolektivisme/komunitarianisme yang berdasar mutualism dan *brotherhood* ini, kepentingan masyarakat (*societal-interest*) ditempatkan sebagai utama. Mengingat makna demokrasi ekonomi adalah pengutamaan “...kemakmuran masyarakat bukan kemakmuran orang-seorang...”, maka kemakmuran masyarakat dan kedudukan rakyat ditempatkan dalam posisi “sentral-substansial”, dan tidak boleh direduksi menjadi posisi “marginal-residual”.⁵

³ Sofian Effendi dalam Elli Ruslina, *ibid*

⁴ Sri Edi Swasono, *Tentang Demokrasi Ekonomi Indonesia*, Bappenas, Jakarta, cet.2, 2012, hlm.3

⁵ *ibid*

Pembangunan ekonomi adalah upaya untuk mengubah kehidupan jutaan orang di negara yang berkembang. Pembangunan suatu negara tergantung pada bagaimana negara itu mengelola sumber daya investasinya. Dengan semakin banyak pembangunan, semakin besar kebutuhan masyarakat. Dana yang digunakan untuk menggerakkan perekonomian meningkat, oleh karena itu muncul kegiatan menghimpun dana. Menghimpun dana adalah mengumpulkan dana-dana dari masyarakat dan menampungnya dalam bentuk simpanan, giro, tabungan, deposito/surat berharga lainnya.⁶

Salah satu perusahaan yang bergerak di bidang penghimpunan dana adalah lembaga keuangan. Lembaga keuangan adalah lembaga di bidang jasa keuangan. Metode operasi lembaga keuangan yaitu dengan mengumpulkan dana dari publik dan disalurkan untuk urusan pendanaan yang kemudian akan mendapatkan keuntungan dalam bentuk bunga atau persentase dari proses kegiatan menghimpun dana tersebut. Secara garis besar, lembaga keuangan dapat diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) kelompok besar, yaitu :⁷

1. Lembaga Keuangan Bank.

Institusi perbankan adalah subsistem (lembaga keuangan) yang ada di lembaga keuangan. Menurut hukum perbankan saat ini, Indonesia menganut konsep sistem perbankan ganda (*dual banking system*). Ini berarti bahwa selain operasi bank tradisional berdasarkan sistem bunga juga ada bank berdasarkan prinsip syariah. Bank adalah badan usaha yang mengumpulkan dana dari publik dalam bentuk simpanan dan

⁶ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, RajaGrafindo Persada, Bandung, 2012, hlm.2

⁷ *ibid*

mendistribusikan dana kepada publik dalam bentuk kredit dan bentuk lain untuk meningkatkan kehidupan banyak orang.

Menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 *jo* Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, bank dibagi menjadi tiga kategori, pertama adalah bank sentral yang dikendalikan oleh Bank Indonesia untuk menjaga stabilitas ekonomi rakyat, kedua adalah bank komersial yang menyediakan jasa dan transaksi keuangan, dan yang lainnya adalah Bank Perkreditan Rakyat yang menerima deposito dalam bentuk deposito tetap.

2. Lembaga Pembiayaan.

Lembaga pembiayaan adalah entitas bisnis yang terlibat dalam kegiatan pembiayaan dalam bentuk menyediakan dana atau modal tanpa menarik dana langsung dari rakyat. Peran lembaga pembiayaan adalah sumber pendanaan alternatif untuk pertumbuhan ekonomi nasional.

3. Lembaga Keuangan Bukan Bank.

Lembaga Keuangan Bukan Bank adalah suatu badan usaha yang melakukan kegiatan di bidang keuangan, yang secara langsung atau tidak langsung menghimpun dana terutama dengan jalan mengeluarkan kertas berharga dan menyalurkan dalam masyarakat terutama guna membiayai investasi perusahaan untuk mendapatkan kemakmuran dan keadilan masyarakat.

Secara umum, lembaga keuangan sangat diperlukan dalam perekonomian modern karena fungsinya sebagai mediator antara kelompok masyarakat yang kelebihan dana dan kelompok masyarakat yang memerlukan dana. Lembaga keuangan melayani banyak orang dalam berbagai hal. Karena operasi keuangan adalah bagian penting dari perekonomian mana pun, individu dan perusahaan mengandalkan lembaga keuangan untuk transaksi dan investasi. Oleh karena itu, pemerintah menganggap penting untuk mengawasi dan mengatur bank dan lembaga keuangan karena mereka memang memainkan bagian integral dari perekonomian.⁸

Salah satu klasifikasi lembaga keuangan yang mempunyai unsur strategis untuk menopang pertumbuhan perekonomian negara adalah kegiatan perbankan, karena bank merupakan lembaga yang berfungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Sebagai sebuah lembaga keuangan yang berorientasi bisnis bank memiliki banyak produk layanan yang berhubungan dengan bidang keuangan, dari produk-produk perbankan tersebut kredit merupakan produk yang menjadi prioritas dalam bisnis perbankan, bunga dari kredit yang disalurkan kepada masyarakat merupakan salah satu sumber pendapatan terbesar bank. Penyaluran kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat merupakan dana yang berasal dari masyarakat yang berupa simpanan baik dalam bentuk tabungan, giro atau deposito. Penyaluran kredit kepada masyarakat oleh perbankan selain merupakan bidang usaha yang dapat memberikan keuntungan yang besar namun juga memberikan resiko yang tidak kecil bagi usaha perbankan, maka dari itu untuk

⁸ <https://www.wartaekonomi.co.id/read340915/apa-itu-lembaga-keuangan>, diakses pada tanggal 21 September 2021 pukul 9.27 PM

memberikan kredit tersebut bank harus juga memperhatikan unsur-unsur keamanan agar usaha perbankan dapat berjalan dengan baik.⁹

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan menyebutkan bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Dalam memberikan kredit unsur utama dari kredit adalah kepercayaan, kepercayaan dari pihak bank selaku pemberi kredit dan nasabah selaku penerima kredit, kepercayaan pihak bank tersebut tidak didapatkan oleh bank secara semata-mata namun timbul dari terpenuhinya syarat-syarat yang diberikan bank kepada calon nasabah (debitur), dengan terpenuhinya persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan tersebut maka pihak bank akan memiliki keyakinan bahwa kredit yang diberikan kepada debitur akan kembali sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.

Terdapat juga bank dengan prinsip bagi hasil di Indonesia, yaitu bank syariah. Perbankan syariah atau perbankan Islam adalah suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariat (hukum) Islam. Usaha pembentukan sistem ini didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut atau meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi

⁹ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cet.3, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm.180

untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram, dimana hal ini tidak dapat dijamin oleh sistem perbankan konvensional.¹⁰

Kebutuhan masyarakat muslim Indonesia akan adanya bank yang beroperasi sesuai dengan nilai-nilai dan prinsip ekonomi Islam, secara yuridis baru mulai diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Dalam undang-undang tersebut eksistensi bank Islam atau perbankan syariah belum dinyatakan secara eksplisit, melainkan baru disebutkan dengan istilah “bank berdasarkan prinsip bagi hasil”. Pasal 6 maupun Pasal 13 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang menyatakan adanya bank berdasarkan prinsip bagi hasil terkesan hanya berupa sisipan, belum begitu tampak adanya kesungguhan untuk mengatur beroperasinya bank Islam di Indonesia. Upaya terus menerus dilakukan semua pihak untuk melengkapi aturan hukum beroperasinya bank syariah ternyata membuahkan hasil setelah disahkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pada tanggal 16 Juli 2008. Dengan adanya undang-undang tersebut, maka eksistensi bank syariah di Indonesia sebagai lembaga perantara keuangan dalam menjalankan aktivitasnya dapat diterapkan secara optimal, konkrit dan seutuhnya.¹¹

Undang-Undang Perbankan Syariah telah diundangkan pada tanggal 16 Juli 2008 melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, maka perbankan syariah telah mendapatkan payung hukum tertinggi

¹⁰ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm.16

¹¹ Mohammad Lutfi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Di Perbankan Syariah*, Jurnal Madani Syariah, Vol.3, 2020, hlm.61

yang akan melindungi kiprah dan sepak terjang perbankan syariah dalam industri keuangan syariah di tanah air. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah merupakan kristalisasi dari sebuah perjuangan umat Islam Indonesia yang cukup panjang dalam rangka menerapkan prinsip-prinsip syariah di bidang *muamalah* yang merupakan sebuah hubungan manusia dalam interaksi sosial sesuai syariat karena manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat hidup berdiri sendiri dalam hubungan dengan manusia lainnya manusia dibatasi oleh syariat tersebut yang terdiri dari hak dan kewajiban, khususnya *muamalah maliyah* (ekonomi syariah). Namun harus diingat bahwa Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah tersebut jangan hanya menjadi simbol legalitas yang kosong akan nilai substansi dan makna positifnya.¹² Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah harus dipersepsikan sebagai suatu payung besar legalitas tertinggi yang tidak saja mampu mempercepat pertumbuhan perbankan syariah di tanah air, tetapi juga memberikan kontribusi positif dalam mendongkrak laju pertumbuhan ekonomi nasional yang berkeadilan rakyat dan berorientasi kepada pemerataan (*equility*) dan sektor riil.

Bank Syariah sebagai lembaga intermedia keuangan memiliki kegiatan utama berupa penghimpunan dana dari masyarakat melalui simpanan dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito yang menggunakan prinsip *wadia'ah yad al-dlamanah* (titipan), dan *mudharabah* (investasi bagi hasil). Bank Syariah menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat umum dalam berbagai bentuk skim, seperti skim jual beli (*al-ba'i*), *murabahah*, *salam*, *istishna*, sewa

¹² Jamaludin, *Urgensi Jaminan Dalam Produk Pembiayaan di Perbankan Syariah*, Jurnal IAIT Kediri, Vol.1, No.1, 2020, hlm.1

(*ijarah*), dan bagi hasil (*masyarakah* dan *mudharabah*), serta produk pelengkap lainnya, yaitu *fee based service*, *hiwalah* (alih utang piutang), *rahn* (gadai), *qardh* (utang piutang), *wakalah* (perwakilan/agency), *kafalah* (garansi bank).¹³ Dalam hal ini masyarakat menyerahkan dananya pada bank syariah pada dasarnya tanpa jaminan yang bersifat kebendaan dan semata-mata hanya dilandasi oleh kepercayaan bahwa pada waktunya dana tersebut akan kembali ditambah dengan sejumlah keuntungan (*return*). Oleh karena itu untuk menjaga kepercayaan masyarakat tersebut, bank harus melaksanakan prinsip kehati-hatian (*prudential*).¹⁴

Tidak ada sistem kredit dalam bank syariah, melainkan sistem pembiayaan. Pembiayaan merupakan dukungan pendanaan untuk kebutuhan atau pengadaan barang/aset/jasa tertentu yang mekanisme umumnya melibatkan tiga pihak yaitu pihak pemberi pendanaan, pihak penyedia barang/aset/jasa tertentu, dan pihak yang memanfaatkan barang/aset/jasa tertentu. Produk pembiayaan disediakan oleh bank umum syariah atau unit usaha syariah atau bank perkreditan rakyat syariah, dan perusahaan pembiayaan. Namun, terdapat pula mekanisme yang hanya melibatkan dua pihak seperti pembiayaan emas di bank atau bank perkreditan rakyat syariah dan pembiayaan dengan cara jual dan sewa balik (*sale and lease back*). Hal tersebut berbeda dengan kredit yang merupakan fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang

¹³ Widjanato, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, edisi vi, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2013, hlm.59

¹⁴ Akhmad Mujahidin, *op.cit.*, hlm.17

ditentukan dengan dikenakan bunga. Kredit disediakan oleh bank umum konvensional, BPR, dan Pegadaian.¹⁵

Pembiayaan dalam perbankan syariah juga tetap harus mengedepankan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang dilakukan oleh perbankan konvensional dalam menyalurkan kreditnya untuk meminimalisir adanya resiko dalam pembiayaan oleh perbankan syariah. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa “perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian”. Prinsip kehati-hatian dalam perbankan syariah juga dimuat dalam ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa “Bank syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum bank syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas”. Kemudian Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menetapkan bahwa “Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas”. Prinsip kehati-hatian juga secara sangat tegas disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008

¹⁵ <https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/316>, diakses pada tanggal 21 September 2021 pada pukul 9.53 PM

Tentang Perbankan Syariah yaitu “Bank Syariah dan UUS dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian”.

Bank syariah wajib melakukan penilaian nasabah berdasarkan prinsip 5 C yang juga dilakukan oleh perbankan konvensional, yang meliputi :¹⁶

1. *Character* (watak);
2. *Capacity* (kemampuan);
3. *Capital* (modal);
4. *Collateral* (agunan); dan
5. *Condition* (prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas).

Salah satu unsur yang penting dari prinsip 5 C tersebut adalah adanya *collateral* (agunan), karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dalam pembiayaan dana yang dipergunakan oleh bank syariah dalam rangka penyaluran dana adalah milik nasabah penyimpan, sehingga keberadaan agunan adalah untuk menjamin pelunasan pembiayaan sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa “Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas”.

Berdasarkan prinsip kehati-hatian pada bank syariah, maka bank syariah menerapkan sistem analisa yang ketat dalam penyaluran dananya melalui pembiayaan, di antaranya dengan mempersyaratkan adanya jaminan bagi pihak

¹⁶ Kasmir, *op.cit.*, hlm.95

nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan, termasuk pembiayaan yang menggunakan akad *mudharabah*. Salah satu bentuk jaminan dalam perbankan syariah adalah jaminan atas tanah. Dalam prakteknya jaminan atas tanah dalam perbankan syariah guna menjamin kepastian hukum terhadap jaminan yang diberikan oleh nasabah penerima fasilitas kepada bank, maka bank syariah melakukan hal yang sama seperti perbankan konvensional yaitu melakukan pembebanan hak tanggungan terhadap jaminan atas tanah tersebut melalui pejabat yang berwenang yaitu dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Hal tersebut dapat menimbulkan permasalahan hukum terhadap peraturan yang ada mengenai hak tanggungan itu sendiri jika dikaitkan dengan konsep pembiayaan syariah.

Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa, “Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”. Dari apa yang termuat dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut menggambarkan bahwa hak tanggungan digunakan untuk menjamin pelunasan suatu utang/kredit yang selama ini dikenal dalam sistem perbankan konvensional, sedangkan di dalam perbankan syariah tidak dikenal utang-piutang atau kredit akan tetapi pembiayaan. Terlebih hak tanggungan itu

sendiri merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang bukan dari perikatan syariah atau akad-akad yang ada dalam perbankan syariah.

Adanya lembaga hak tanggungan untuk jaminan atas tanah di dalam pembiayaan syariah juga menimbulkan permasalahan dalam hal apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya, seperti yang termuat dalam Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa :

“Dalam hal nasabah penerima fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, bank syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun.”

Apabila melihat ketentuan tersebut di atas dapat dilihat bahwa penyerahan secara sukarela inilah yang perlu digaris bawahi, karena tata cara penyelesaian sengketa terhadap agunan yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dapat dikatakan bertentangan dengan proses eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh perbankan syariah apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya, karena dalam prakteknya tidak sedikit eksekusi terhadap hak tanggungan dilakukan melalui jalur hukum berperkara (mengajukan gugatan) ke Pengadilan Agama atau melalui jalur ajudikasi yang dapat dikatakan jauh dari kata sukarela, walaupun ada juga penyelesaian sengketa agunan yang melalui jalur non- ajudikasi.

Terdapat beberapa teori tentang sebab-sebab timbulnya sengketa, antara lain :¹⁷

1. Teori hubungan masyarakat.

Teori ini menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

2. Teori negosiasi prinsip.

Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

3. Teori identitas.

Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi lokakarya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi

¹⁷ Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm.8

ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

4. Teori kesalahpahaman antar budaya.

Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu, diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi *stereotype* yang mereka miliki terhadap pihak lain.

5. Teori transformasi.

Teori ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.

6. Teori kebutuhan atau kepentingan manusia.

Pada intinya, teori ini mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/terhalangi atau

merasa dihalangi oleh orang/pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif (*substantive*) berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural (*procedural*) berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis (*psychological*) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

Penyelesaian sengketa jaminan yang dijadikan agunan di bank syariah melalui jalur ajudikasi salah satu contohnya adalah peristiwa sita jaminan melalui proses eksekusi lelang dan penetapan Pengadilan Agama, yaitu antara PT Bank Jabar Banten Syariah sebagai pemohon eksekusi melawan PT Gelagar Nusantara sebagai termohon eksekusi yang berdasarkan Penetapan Nomor 03/Pdt/Eks.Fid/2019/PA.Bdg memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Agama Bandung dengan meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Agama Sumedang supaya memerintahkan Panitera/Jurusita Pengadilan Agama Sumedang untuk melakukan penyitaan eksekusi terhadap beberapa barang bergerak yang dijadikan jaminan oleh PT Gelagar Nusantara di Bank Jabar Banten Syariah, dan telah dilakukan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bandung (KPKNL Bandung) berdasarkan Risalah Lelang Nomor 128/30/2021. Serta berdasarkan penetapan Nomor 10/Pdt/Eks.HT/2020/PA.Badg memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Agama Bandung untuk

melakukan eksekusi atas tanah dan bangunan yang telah diletakan sita eksekusi dengan cara lelang melalui perantara KPKNL Bandung berdasarkan Risalah Lelang Nomor 1242/30/2020. Namun ada juga penyelesaian sengketa agunan dalam bank syariah dengan jalur non-ajudikasi atau sukarela, hal tersebut terjadi dalam peristiwa pelunasan pembiayaan bagi hasil dan denda oleh Bank Jabar Banten Syariah terhadap nasabahnya yaitu CV. *De One Village*.

Sebelumnya telah terdapat beberapa judul penulisan tugas akhir mengenai sengketa bank syariah, dua diantaranya berjudul :

1. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah (Analisis Putusan Pengadilan Agama Bukit Tinggi Nomor 0236/Pdt.G/PA.Bkt). Disusun oleh Gusnawati, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Jurusan Syariah Dan Ekonomi Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Parepare, pada tahun 2017. Dalam penulisan tugas akhir tersebut menganalisis mengenai bentuk kontrak para pihak yang berperkara di Pengadilan Agama Bukit Tinggi, kewenangan Pengadilan Agama dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Bukit Tinggi, serta penyelesaian sengketa ekonomi syariah pada putusan Pengadilan Agama Bukittinggi pada perkara Nomor 0236/Pdt.G/2014/PA.Bkt. Penulisan tugas akhir tersebut bertujuan untuk mengetahui latar belakang terjadinya sengketa wanprestasi di Bukit Tinggi, mengetahui kewenangan Pengadilan Agama dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Bukit Tinggi, serta mengetahui penyelesaian sengketa ekonomi syariah pada putusan Pengadilan Agama Bukittinggi pada perkara Nomor 0236/Pdt.G/2014/PA.Bkt.

2. Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan Indonesia. Disusun oleh Sisca Indrajati, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, pada tahun 2019. Dalam penulisan tugas akhir tersebut menganalisis mengenai prosedur penyelesaian sengketa perbankan syariah melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Indonesia serta bentuk-bentuk penyelesaian sengketa perbankan melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan Indonesia. Penulisan tugas akhir tersebut bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis prosedur penyelesaian sengketa perbankan syariah melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Indonesia serta untuk mengetahui dan menganalisis bentuk-bentuk penyelesaian sengketa perbankan melalui Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan Indonesia.

Penulis bermaksud untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai eksekusi hak tanggungan dalam penyelesaian sengketa perbankan syariah, karena sepengetahuan penulis belum ada pembahasan mengenai hal tersebut dalam tugas akhir mahasiswa sebelumnya. Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk meneliti dan menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul : **TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI FIAT EKSEKUSI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERBANKAN SYARIAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH DIHUBUNGKAN DENGAN**

UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis mengidentifikasi permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pembebanan hak tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah sebagai jaminan pembiayaan dengan prinsip syariah ?
2. Bagaimanakah sinkronisasi pelaksanaan eksekusi hak tanggungan antara Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Pengadilan Agama) dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah (Pengadilan Negeri) ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui serta mengkaji pembebanan hak tanggungan dalam akad pembiayaan pada bank syariah sebagai jaminan pembiayaan dengan prinsip syariah.
2. Untuk mengetahui serta mengkaji sinkronisasi pelaksanaan eksekusi hak tanggungan antara Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Pengadilan Agama) dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah (Pengadilan Negeri).

D. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pada perkembangan ilmu hukum keperdataan, khususnya hak tanggungan dalam hukum perbankan syariah.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi lembaga keuangan bank khususnya perbankan syariah dan instansi yang terkait dengan lembaga perbankan syariah terkait dengan eksekusi hak tanggungan dalam lembaga perbankan syariah, baik itu dari proses awal akad pembiayaan syariah dalam lembaga perbankan syariah sampai dengan eksekusi tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan dalam hak tanggungan bank syariah.

E. Kerangka Pemikiran

Istilah negara hukum merupakan terjemahan dari istilah “*rechtsstaat*”.¹⁸ Istilah lain yang digunakan dalam alam hukum Indonesia adalah *the rule of law*, yang juga digunakan untuk maksud “negara hukum”. Cita negara hukum di Indonesia menjadi bagian yang tak terpisahkan dari perkembangan gagasan kenegaraan Indonesia sejak kemerdekaan. Meskipun dalam pasal-pasal UUD 45 sebelum perubahan, ide negara hukum itu tidak dirumuskan secara eksplisit, tetapi dalam penjelasan ditegaskan bahwa Indonesia menganut ide *rechtsstaat*, bukan *machtsstaat*. Guna menjamin tertib hukum, penegakan hukum, dan tujuan hukum,

¹⁸ Philipus M.Hadjon, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2014, hlm.30

fungsi kekuasaan kehakiman atau lembaga peradilan berperan penting, terutama fungsi penegakan hukum dan fungsi pengawasan. Dalam penegakan hukum atau pelaksanaan hukum sering merupakan penemuan hukum atau pembentukan hukum.¹⁹

Pasal 33 ayat (1) UUD 45 menyatakan: "...Perekonomian di susun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan...". Pasal 33 ayat (2) UUD 45 menyatakan: "...Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara...". Pasal 33 Ayat (3) UUD 45 menyatakan: "... Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat...". Sedangkan Pasal 33 ayat (4) UUD 45 menjelaskan bahwa: "...Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional...". Oleh karena itu Pasal 33 UUD 45 secara imperatif menjadi dasar dalam pembangunan hukum ekonomi di Indonesia.²⁰

Secara filosofis, cita-cita hukum ekonomi Indonesia adalah mengagas dan menyiapkan konsep hukum tentang kehidupan ekonomi. Kehidupan ekonomi yang diinginkan adalah kehidupan berbangsa dan bernegara yang rakyatnya memiliki kesejahteraan dan keadilan sosial, sebagaimana yang

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, cet. 3, Liberty, Yogyakarta, 2011, hlm.4

²⁰ Elli Ruslina, *op.cit.*, hlm.55

dicita-citakan Pancasila. Bertolak dari cita-cita tersebut, ke depan hukum ekonomi harus menunjukkan sifat yang akomodatif terhadap .²¹

1. Perwujudan masyarakat yang adil dan makmur;
2. Keadilan yang proporsional dalam masyarakat;
3. Tidak adanya diskriminatif terhadap pelaku ekonomi; dan
4. Persaingan yang tidak sehat.

Cita-cita hukum ekonomi tersebut searah dengan cita-cita hukum Islam yang tertuang dalam *maqāṣid asy-syari'ah* dengan berintikan pada membangun dan menciptakan kemaslahatan dunia dan akhirat bagi umat manusia. Cita hukum Islam dalam bidang ekonomi terlihat dalam konsepnya tentang aktivitas ekonomi dipandang sebagai wahana bagi masyarakat untuk membawa kepada, paling tidak pelaksanaan dua ajaran al-Qur'an, yaitu prinsip saling *at-ta'awwun* (membantu dan saling bekerja sama antara anggota masyarakat untuk kebaikan) dan prinsip menghindari *garar* (transaksi bisnis di mana di dalamnya terjadi unsur penipuan yang akhirnya merugikan salah satu pihak).²²

Masuknya unsur Islam (ekonomi syariah) dalam cita hukum ekonomi Indonesia, bukan berarti mengarahkan ekonomi nasional ke arah ideologi ekonomi agama tertentu, tetapi dikarenakan ekonomi syari'ah sudah lama hidup dan berkembang tidak hanya di Indonesia, tetapi juga di dunia. Sistem ekonomi syari'ah adalah salah satu dari sistem-sistem ekonomi lainnya seperti kapitalisme dan sosialisme. Menurut Jimly Asshiddiqie :

²¹ Sri Redjeki Hartono, *Hukum Ekonomi Indonesia*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm.31

²² Fitrianur Syarif, *Perkembangan Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, Jurnal Pleno Jure, Vol.9, No.2, 2019, hlm.2

“Dalam perspektif konstitusi ekonomi, kita tidak perlu terjebak dalam diskusi mengenai idiologi ekonomi. Ekonomi syariah keberadaannya mempunyai landasan yang kuat baik secara formal syar’i maupun formal konstitusi. Secara formal syar’i, keberadaan ekonomi syariah mempunyai landasan dalil yang kuat. Dalam konteks negara, ekonomi syariah mempunyai landasan konstitusional.”²³

Perkembangan ekonomi Islam atau yang lazim dikenal dengan ekonomi syariah di Indonesia berlangsung dengan begitu pesat. Hal ini juga didukung oleh sektor hukum, yakni dilandasi dengan keluarnya peraturan perundang-undangan di bidang ekonomi syariah, antara lain adalah keluarnya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 yang memberikan kewenangan bagi Pengadilan Agama untuk menangani perkara sengketa ekonomi syariah. Selain itu keluarnya Undang-undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara dan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah semakin memperkokoh landasan hukum ekonomi syariah di Indonesia.

Prinsip ekonomi syariah merupakan prinsip yang memenuhi prinsip keadilan (*adl*), prinsip keseimbangan (*tawazun*), prinsip kemaslahatan (*maslahah*) dan prinsip universalisme (*alamiyah*).²⁴ Abdul Ghofur Anshori mengemukakan “prinsip-prinsip yang harus menjadi landasan dalam operasional lembaga keuangan islam yaitu prinsip *ta’awun* (tolong-menolong), prinsip *tijarah* (bisnis), prinsip menghindari *iktinaz* (penimbunan uang), prinsip pelarangan *riba* dan prinsip pembayaran zakat”.²⁵ Prinsip ekonomi syariah tersebut sudah selayaknya diaplikasikan dalam operasionalisasi perbankan

²³ Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi Ekonomi*, Buku Kompas, Jakarta, 2010, hlm.20

²⁴ Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm.26

²⁵ Abdul Ghofur Anshori dalam Any Nugroho, *Hukum Perbankan Syariah*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2015, hlm.47

syariah. Amin Suma mengemukakan bahwa “dalam pelaksanaan bank syariah terdapat berbagai asas yang harus dipenuhi diantaranya asas *ridha*”*‘iyyah* (rela sama rela), asas kemanfaatan, asas keadilan dan asas saling menguntungkan”.²⁶

Pasal 1 ayat (12) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menegaskan bahwa “prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah”. Adapun lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah adalah Majelis Ulama Indonesia.

Hukum Islam mengartikan bank syariah sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang operasionalnya disesuaikan dengan prinsip syariah.²⁷ Menurut Buchari “bank syariah adalah bank yang menggunakan prinsip bagi hasil secara adil di mana operasional, maupun produknya dikembangkan dengan berlandaskan pada nilai-nilai yang terkandung dalam Al-Qur’an dan petunjuk-petunjuk operasional hadist Nabi”.²⁸ Sedangkan Purwaatmadja memaknai bank syariah sebagai “bank yang operasionalitasnya mengikuti ketentuan syariat Islam dan menghapus segala praktik yang mengandung riba, *maisir* dan *gharar*”.²⁹ Namun masih belum terdapat peraturan perundang-undangan di Negara Indonesia yang mengakomodir kepentingan syariah dalam

²⁶ Amin Suma dalam Any Nugroho, *ibid*, hlm.48

²⁷ Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm.74

²⁸ Buchori dalam Aunur Rohim Faqih, *Bank Syariah, Kontrak Bisnis Syariah & Penyelesaian Sengketa Di Pengadilan*, FH UII Pers, Yogyakarta, 2017, hlm.20

²⁹ Purwaatmadja dalam Dandang Husen Sobana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Pustaka Setia, Bandung, 2016, hlm.280

hal pengikatan agunan oleh perbankan syariah. Bank-bank syariah di Indonesia masih menggunakan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah yang merupakan alas pembebanan hak tanggungan terhadap agunan yang akan dijadikan jaminan di perbankan syariah, padahal undang-undang tersebut dimaksudkan untuk perbankan dengan sistem konvensional.

Salah satu ciri hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Irah-irah pada sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Sehingga apabila debitur cidera janji maka terhadap hak atas tanah yang telah dibebani hak tanggungan tersebut siap dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh ketentuan hukum tetap sesuai dengan peraturan yang berlaku. Eksekusi adalah tindakan paksa yang dilakukan Pengadilan Negeri terhadap pihak yang kalah dalam perkara supaya pihak yang kalah dalam perkara menjalankan Amar Putusan Pengadilan sebagaimana mestinya.³⁰

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu unsur yang penting dan mutlak dalam suatu penelitian dan perkembangan ilmu pengetahuan, demikian pula dengan penulisan skripsi ini digunakan langkah-langkah sebagai berikut :³¹

1. Metode pendekatan

³⁰ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, edisi 4, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm.5

³¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.3, UI Press, Jakarta, 2011, hlm.7

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu pendekatan secara yuridis normatif. Dalam hal ini dilakukan dengan mengkaji dan menguji secara logis aspek hukum perdata dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, tujuannya untuk menemukan hukum dalam kenyataan (*in-concreto*) dan memenuhi sinkronisasi horisontal hukum positif.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam skripsi ini, adalah termasuk penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yang tidak hanya menggambarkan permasalahan saja, akan tetapi juga peraturan dalam hukum perbankan, selanjutnya menjelaskan asas-asas hukum yang terdapat dalam hukum perdata, serta bagaimana pelaksanaannya dalam praktik.

3. Tahap Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang dapat berupa bahan hukum primer, seperti perundang-undangan dan data-data lain yang berhubungan dengan skripsi ini, selain itu juga ditunjang dengan bahan hukum sekunder, seperti tulisan para ahli, penelitian ini dimaksudkan untuk mencari landasan teoritis atau yuridis juga informasi-informasi yang berhubungan dengan topik penelitian.

4. Metode Pengumpulan Data

Sesuai dengan tahap penelitian tersebut di atas, maka data yang diperoleh menggunakan teknik studi dokumen. Studi dokumen digunakan untuk mengumpulkan data sekunder, didapatkan melalui berbagai literatur meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, artikel dan dokumen-dokumen lain yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dokumen-dokumen yang diperoleh merupakan hasil penelitian di BJB Syariah. Secara singkat, studi kepustakaan dapat membantu peneliti dalam berbagai keperluan, misalnya :

- a. Mendapatkan gambaran atau informasi tentang penelitian yang sejenis dan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.
- b. Mendapatkan metode, teknik, atau cara pendekatan pemecahan permasalahan yang digunakan sebagai sumber data sekunder.
- c. Mengenai historis dan perspektif dari permasalahan penelitiannya.
- d. Mengetahui informasi tentang cara dan evaluasi dan analisis data yang dapat digunakan.

5. Analisis Data

Akhirnya seluruh data yang telah penulis peroleh, dianalisis dengan menggunakan metode yuridis normatif kualitatif. Normatif karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan perundang-undangan yang ada sebagai hukum positif. Sedangkan kualitatif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis secara

uraian kalimat, sehingga tidak mempergunakan rumus maupun angka-angka.

BAB II

TINJAUAN TEORITIK MENGENAI BANK, BANK SYARIAH, HAK TANGGUNGAN, SENGKETA PERDATA, DAN EKSEKUSI JAMINAN

A. Pengertian Bank

Bank adalah salah satu jenis usaha yang berhubungan dengan menabung, perputaran uang, deposito dan lainnya. Bank adalah lembaga keuangan yang menghimpun dan menyalurkan dana. Penghimpunan dana secara langsung berupa simpanan dana masyarakat yaitu tabungan, giro dan deposito dan secara tidak langsung berupa pinjaman. Penyaluran dana dilakukan dengan tujuan modal kerja, investasi dan deposito dan untuk jangka panjang dan jangka menengah.²⁶ Banyaknya jasa yang diberikan bank sangat beragam, hal ini tergantung dari kemampuan masing-masing bank. Semakin mampu dan baik bank tersebut maka akan semakin banyak jasa-jasa yang ditawarkan. Kemampuan bank dapat dilihat dari sisi permodalan, aset, manajemen, rentabilitas, likuiditas, dan sensitifitas bank terhadap resiko pasar yang dimiliki oleh masing-masing bank.

Kegiatan yang ada dalam bank ditentukan oleh fungsi-fungsi yang melekat pada bank, fungsi-fungsi tersebut antara lain :²⁷

- a. Fungsi pengumpulan dana, adalah dana dari masyarakat yang disimpan di bank yang merupakan sumber dana untuk bank selain dana bank.
- b. Fungsi pemberian kredit, dana yang dikumpulkan dari masyarakat dalam bentuk tabungan, giro dan deposito harus segera diputar

²⁶ Totok Budisantoso dan Sigit Triandaru, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, cet.3, Salemba Empat, Jakarta, 2014, hlm.30

²⁷ *ibid*, hlm.31

sebab dari dana tersebut bank akan terkena beban bunga, jasa giro, bunga deposito, bunga tabungan, dan biaya operasional seperti gaji, sewa gedung dan penyusutan.

- c. Fungsi penanaman dana dan investasi, biasanya mendapat imbalan berupa pendapatan modal yang bisa berupa bunga, laba dan deviden.
- d. Fungsi pencipta uang, adalah fungsi yang paling pokok dari bank umum jika dilihat dari sudut pandang ekonomi makro. Tetapi dari sudut pandang manajer bank, bahwa dengan melupakan sama sekali fungsi ini tidak akan berpengaruh terhadap maju mundurnya bank yang dipimpinnya.
- e. Fungsi pembayaran, transaksi pembayaran dilakukan melalui cek, bilyet giro, surat wesel, kupon dan transfer uang.
- f. Fungsi pemindahan uang, kegiatan ini biasanya disebut sebagai pentransferan uang, yang bisa dilakukan antar bank yang sama, dan antar bank yang berbeda.

Kesehatan perbankan adalah kemampuan suatu bank untuk melakukan kegiatan operasional perbankan secara normal dan mampu memenuhi semua kewajibannya dengan baik dengan cara-cara yang sesuai dengan peraturan perbankan yang berlaku. Bagi setiap bank, hasil akhir dari penilaian kondisi bank mencerminkan kinerja yang telah dilakukan oleh bank. Hal ini dapat digunakan untuk sarana dalam menetapkan strategi usaha diwaktu yang akan datang sedangkan segala aturan yang telah ditetapkan Bank Indonesia dapat digunakan sebagai sarana penetapan dan implementasi.

Perkembangan bank saat ini membuat bank-bank yang ada di Indonesia dibedakan dalam beberapa pengelompokan. Pengelompokan bank itu terdiri dari :

1. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, terdiri dari :²⁸
 - a. Bank Umum, adalah bank yang melaksanakan kegiatannya secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
 - b. Bank Perkreditan Rakyat, adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau syariah dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
2. Bank berdasarkan kepemilikannya :²⁹
 - a. Bank milik pemerintah adalah bank yang akte pendirian dan modalnya dimiliki oleh pemerintah, sehingga seluruh keuntungan bank tersebut merupakan milik pemerintah. Contohnya: Bank Negara Indonesia 46 (BNI 46), Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Tabungan Negara (BTN), dan Bank Mandiri.
 - b. Bank milik swasta nasional, merupakan bank yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh swasta nasional serta akte pendiriannya pun didirikan oleh swasta, begitu pula pembagian keuntungan diambil oleh pihak swasta juga. Contohnya: Bank

²⁸ Kasmir, *op.cit.*, hlm.31

²⁹ A. Budi Santoso dan Triondani Susilo Sri, *Manajemen Perkreditan Bank Umum Edisi 4*, Salemba Empat, Jakarta, 2016, hlm.32

Central Asia (BBCA), Bank Danamon, Bank Bukopin, Bank Sinarmas, dan bank swasta nasional lainnya.

- c. Bank milik asing, adalah bank yang merupakan cabang dari bank yang berada di luar negeri, baik milik swasta asing maupun pemerintah asing suatu negara. Contohnya American Express Bank, Hongkong Bank, Bangkok Bank dan bank asing lainnya.
- d. Bank milik campuran, adalah bank yang sahamnya dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional, kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warga negara Indonesia. Contohnya: Inter Pasifik Bank, Bank Finconesia, dan bank campuran lainnya.

3. Bank berdasarkan kegiatan devisa :³⁰

- a. Bank Devisa, adalah bank yang dapat melaksanakan kegiatan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, misalnya transfer ke luar negeri, inkaso ke luar negeri, *travelers cheque*, pembukuan dan pembayaran *Letter of Credit (L/C)* dan transaksi luar negeri lainnya. Untuk menjadi bank devisa harus memenuhi semua persyaratan yang telah ditetapkan Bank Indonesia.
- b. Bank Non Devisa, adalah bank yang mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat

³⁰ Totok Budisantoso dan Sigit Triandaru, *op.cit.*, hlm.33

melaksanakan transaksi seperti halnya bank devisa sehingga transaksi yang dilakukan hanya dalam batas-batas suatu negara.

4. Bank berdasarkan cara menentukan harga :³¹
 - a. Bank yang berdasarkan prinsip konvensional. Dalam mencari keuntungan dan menetapkan harga kepada para nasabahnya, bank yang berdasarkan prinsip konvensional menggunakan dua metode. Pertama, *spread based* dengan menetapkan bunga sebagai harga jual produk simpanan deposito dan harga beli untuk produk pinjamannya (kredit) juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga tertentu Kedua, *fee based* untuk jasa- jasa bank lainnya pihak perbankan konvensional menggunakan atau menerapkan berbagai biaya dalam nominal atau persentase tertentu seperti biaya administrasi, biaya provisi, sewa, iuran, dan biaya-biaya lainnya yang dikenal dengan istilah *fee based*.
 - b. Bank yang berdasarkan prinsip syariah. Penentuan harga atau mencari keuntungan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah dengan cara: pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank

³¹ *ibid*

oleh pihak lain (*ijarah waiqtina*). Bank berdasarkan prinsip syariah mengharamkan penggunaan harga produknya dengan bunga tertentu.

B. Pengertian Bank Syariah

Perbankan syariah atau perbankan Islam (*al-Mashrafiyah al-islamiyah*) adalah suatu sistem perbankan yang pelaksanaannya berdasarkan hukum Islam (syariah).³² Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menjelaskan yang dimaksud dengan “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”. Kemudian Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa “bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah”.

Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa “bank umum syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”, sedangkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa “bank pembiayaan rakyat syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”. Berdasarkan hal tersebut maka bank syariah merupakan lembaga

³² Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm.149

keuangan yang menjalankan kegiatannya sesuai jenisnya berdasarkan prinsip syariah yang tertuang dalam fatwa oleh MUI.

Istilah “bank” dalam konsep Islam tidak dikenal secara literal, namun secara fungsional praktiknya pada zaman Rasulullah SAW memiliki konsep tersendiri, yakni bank syariah yang beroperasi di atas dasar ajaran (syariah) Islam, yang memiliki prinsip operasional berbeda dengan prinsip operasional bank konvensional. Adapun dalam menjalankan kegiatan usahanya perbankan syariah berasaskan pada prinsip-prinsip sebagai berikut :³³

1. Prinsip syariah, kegiatan usaha yang berasaskan prinsip syariah merupakan kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur riba, *maisir*, *gharar*, haram dan zalim.
2. Prinsip demokrasi ekonomi yaitu kegiatan ekonomi syariah yang mengandung nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan dan pemanfaatan.
3. Prinsip kehati-hatian yaitu pedoman pengelolaan bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat dan efisien sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Landasan filosofi lahirnya perbankan syariah adalah untuk menghindari praktik riba atau sistem bunga yang telah lama hidup dan menjadi dasar pengembangan perbankan konvensional baik dalam menghimpun ataupun menyalurkan dana kepada masyarakat, dimana hal itu tentu bertentangan dengan prinsip syariah yang mengharamkan riba. Untuk mengakomodir landasan filosofi tersebut oleh karenanya bank syariah memiliki visi agar terwujudnya sistem

³³ *ibid*, hlm.25

perbankan syariah yang kompetitif, efisien dan memenuhi prinsip kehati-hatian yang mampu mendukung sektor riil secara nyata melalui kegiatan pembiayaan berbasis bagi hasil (*share based financing*) dan transaksi riil dalam kerangka keadilan dan tolong-menolong menuju kebaikan guna mencapai kemaslahatan masyarakat.³⁴

Tujuan dari perbankan syariah itu sendiri adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.³⁵ Untuk dapat mencapai tujuan tersebut perbankan syariah memiliki beberapa fungsi sebagai berikut:³⁶

1. Menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
2. Menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelolaan zakat.
3. Menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelolaan wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).

Salah satu fungsi dari bank syariah adalah menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat. Dalam menjalankan fungsinya tersebut, bank syariah dalam kegiatan operasionalnya membuat produk perbankan syariah dalam tiga kelompok yaitu produk penghimpunan dana, produk penyaluran dana dan produk jasa berdasarkan pada akad yang sesuai dengan prinsip syariah. Produk perbankan syariah dalam penghimpunan dana disebut sebagai simpanan, yaitu dana yang diperjanjikan penyimpanan dana dalam bentuk giro, deposito, sertifikat deposito,

³⁴ *ibid*, hlm.27

³⁵ Akhmad Mujahidin, *op.cit.*, hlm.18

³⁶ Mardani, *loc.cit*

tabungan dan bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.³⁷ Pasal 1 angka 20 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menegaskan bahwa “simpanan adalah dana yang dipercayakan oleh nasabah kepada bank syariah dan/atau UUS berdasarkan akad *wadi'ah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dalam bentuk giro, tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu”. Kemudian Pasal 1 angka 21 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menegaskan bahwa “giro adalah simpanan berdasarkan akad *wadi'ah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah”. Penjelasan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menjabarkan bahwa:

“Tabungan adalah simpanan berdasarkan akad *wadi'ah* atau investasi dana berdasarkan akad *mudharabah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat dan ketentuan tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan/ atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu, yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan perintah pemindahbukuan. Akad *wadi'ah* adalah akad penitipan barang atau uang antara pihak yang mempunyai barang atau uang dan pihak yang diberi kepercayaan dengan tujuan untuk menjaga keselamatan, keamanan, serta keutuhan barang atau uang.”

Produk penyaluran dana dalam perbankan syariah terdiri dari beberapa jenis pembiayaan, yaitu :³⁸

1. Pembiayaan berdasarkan akad jual-beli, yang terdiri pembiayaan *murabahah*, pembiayaan *salam*, dan pembiayaan *istishna*.

³⁷ *ibid*, hlm.38

³⁸ *ibid*, hlm.41

2. Pembiayaan berdasarkan akad sewa menyewa, yaitu *ijarah* dan *ijarah muntahiya bit tamlik*.
3. Pembiayaan berdasarkan akad bagi hasil, yaitu pembiayaan *mudharabah* dan pembiayaan *musyarakah*.
4. Pembiayaan berdasarkan akad pinjam meminjam, yaitu pembiayaan *qardh*.

Pembiayaan atau *financing* merupakan pendanaan yang disediakan oleh satu pihak untuk pihak lain guna mendukung investasi, baik yang dilakukan oleh sendiri maupun lembaga.³⁹ Dalam prespektif Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁴⁰ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menegaskan mengenai kredit yang secara yuridis formal adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Akad pembiayaan dan perjanjian kredit/perjanjian utang-piutang memiliki persamaan, yaitu keduanya merupakan perjanjian penyediaan dana atau tagihan

³⁹ Atang Abd. Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah Transformasi Fiqih Muamalah Ke Dalam Peraturan Perundang-Undangan*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm.219

⁴⁰ Kasmir, *op.cit.*, hlm.113

dalam jangka waktu tertentu berdasarkan kesepakatan. Namun terdapat juga hal yang membedakan antara perjanjian kredit/perjanjian utang-piutang yaitu terhadap imbalan/keuntungan yang diterima. Dalam perjanjian pembiayaan yang merupakan akad dalam perbankan syariah bentuk imbalan/keuntungannya berupa bagi hasil sedangkan dalam perjanjian kredit/perjanjian utang-piutang bentuk imbalan/keuntungannya berupa bunga.

Jika dilihat dari prinsipnya, persamaan akad pembiayaan yang merupakan perjanjian syariah dengan perjanjian kredit/perjanjian utang-piutang yang merupakan perjanjian konvensional adalah sebagai berikut :⁴¹

1. Dalam hal kebebasan berkontrak akad pembiayaan menganut asas *al-hurriyah* (segala sesuatu boleh kecuali yang dilarang) dan *ar-ridha'iyah* (sepakat/suka rela) hal ini sejalan dengan asas yang dianut dalam perjanjian kredit/perjanjian utang-piutang sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdara (persetujuan berlaku sebagai undang-undang untuk para pihak yang membuatnya) dan pasal 1320 KUHPerdara (kesepakatan).
2. Syarat sahnya perjanjian, dalam akad pembiayaan yang menjadi syarat sahnya akad adalah *shighat al-aqd* (sepakat), *al-muta'aqidiin* (para pihak), *al-ma'qud alaih* (objek yang halal), sedangkan dalam perjanjian kredit atau utang-piutang syarat sahnya perjanjian mengacu pada pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat kedua belah pihak, cakap, hal tertentu dan sebab tidak dilarang.

⁴¹ Mardani, *op.cit.*, hlm.34

3. Batasan-batasan dalam akad pembiayaan ditentukan berdasarkan objek yang halal (tidak *gharar*/tidak jelas), tidak menzalimi dan tidak dizalimi, harus adil, tidak *maysir* (judi), *al-khiyatiyyah* (hati-hati), dan *siddiq* (jujur/tidak menipu), adapun batasan-batasan dalam perjanjian kredit/perjanjian utang-piutang yaitu, sebab yang halal, hal tertentu, tidak khilaf, tidak berat sebelah, tidak boleh membiayai judi, berhati – hati (*prudential banking*), tidak menipu atau curang.
4. Dari segi penalti dalam akad pembiayaan dikenakan *tas'ir* (Fatwa DSN No.17/DSN/MUI/XI/2000), sedangkan dalam perjanjian kredit atau utang-piutang dikenakan ganti biaya/rugi. (Pasal 1234 *jo* 1267 KUHPerdara).

Akad pembiayaan yang merupakan perjanjian syariah dengan perjanjian kredit/perjanjian utang-piutang yang merupakan perjanjian konvensional terdapat juga perbedaan, yaitu sebagai berikut :⁴²

1. Dalam akad pembiayaan tidak boleh mengandung unsur riba (bunga), sedangkan dalam perjanjian kredit/perjanjian utang-piutang, boleh.
2. Dalam akad pembiayaan, menjual barang yang belum dimiliki tidak diperbolehkan (Fatwa DSN No.20/DSN–MUI/IV/2001) sedangkan perjanjian kredit/ perjanjian utang-piutang, boleh.

C. Pengertian Hak Tanggungan

Secara normatif hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang

⁴² *ibid*, hlm.34

Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kreditur-kreditur lain.⁴³ Lebih jelasnya isi dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah sebagai berikut :

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Hak tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah bagi kreditur sehingga ia mempunyai hak untuk menjual tanah yang telah ditunjuk atas perjanjian dengan debitur sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tanah tersebut apabila dikemudian hari debitur cedera janji atau wanprestasi. Bukan hanya itu, kreditur pemegang hak tanggungan diberikan kewenangan secara yuridis untuk didahulukan pelunasan piutangnya daripada kreditur-kreditur lainnya (*droit de preference*) dan hak jaminan atas tanah juga akan tetap

⁴³ Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Prenamedia Grup, Jakarta, 2019, hlm.41

membebani tanah yang dijadikan jaminan tersebut meskipun dalam tangan siapa pun tanah tersebut berada (*droit de suite*).⁴⁴

Berdasarkan dari definisi di atas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut :⁴⁵

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan yang lahir dari perjanjian, meskipun dalam undang-undang tidak disebutkan secara tegas, namun jika dilihat lebih lanjut ketentuan yang diatur dalam Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah kita dapat melihat bahwa pada dasarnya pemberian hak tanggungan hanya dimungkinkan bila dibuat dalam bentuk perjanjian.⁴⁶

Budi Harsono mengatakan bahwa :

⁴⁴ Riki Rustam dalam Amran Suadi, *ibid*, hlm.42

⁴⁵ Sutan Remy Sjahdeini dalam Amran Suadi, *ibid*, hlm.42

⁴⁶ Kartini Muljadi, dalam Amran Suadi, *ibid*, hlm.42

“Keistimewaan yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan tidak dimaknai dengan penguasaan secara fisik dan digunakan atas objek yang dijadikan jaminan hak tanggungan, tetapi keistimewaan untuk menjualnya dan mengambil hasilnya, baik seluruhnya maupun sebagian untuk pelunasan utang-utangnya apabila ia cedera janji.”⁴⁷

Hak tanggungan membebani setara untuk objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Sesungguhnya eksistensi hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah sudah ada sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan diundangkan pada 5 September 1960. Namun, keputusan-keputusan yang mengatur tentang hak tanggungan itu tidak dimuat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sehingga ketentuan-ketentuan mengenai hipotek yang diatur di dalam buku II BW (KUHPerdara) dinyatakan masih berlaku sebagai pengganti sementara undang-undang yang mengatur hak tanggungan belum ada kala itu.⁴⁸

Konsekuensi atas lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka lembaga jaminan hipotek terhadap tanah sudah tidak ada lagi, sedangkan hipotek sebagai jaminan atas benda-benda tidak bergerak lainnya seperti kapal laut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 314 ayat (3) WvK masih tetap ada. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda

⁴⁷ Budi Harsono dalam Amran Suadi, *ibid*, hlm.42

⁴⁸ Amran Suadi, *ibid*, hlm.43

Yang Berkaitan Dengan Tanah menjadi dasar hukum terhadap lembaga jaminan hak tanggungan di Indonesia.⁴⁹

Pasal 29 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 maka ada beberapa ketentuan undang-undang yang tidak berlaku lagi di antaranya :

1. *Credietverband* sebagaimana tersebut dalam *Staatsblad* 1908-542 *jo. Staatsblad* 1909-586 dan *Staatsblad* 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190 *jo. Staatsblad* 1937-191.
2. Ketentuan mengenai hipotek sebagaimana tersebut dalam Buku II KUHPerdara Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda- benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Demikian pula hak tanggungan dapat dipakai sebagai jaminan dalam kegiatan pembiayaan berbasis syariah seperti pada akad Murabahah atau Musyarakah, dan hak tanggungan yang lahir dari akad syariah tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Agama/MS, dan juga ketentuan hipotek atas kapal laut tetap mengacu ke dalam buku II KUHPerdara.⁵⁰

D. Pengertian Sengketa Keperdataan

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara

⁴⁹ *ibid*, hlm.43

⁵⁰ *ibid*, hlm.43

perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional. Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.⁵¹

Menurut Nurnaningsih Amriani, yang dimaksud dengan sengketa adalah “perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian”.⁵² Hal yang sama juga disampaikan oleh Takdir Rahmadi yang mengartikan bahwa “konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi di mana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja”.⁵³

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui proses adjudikasi atau pun proses non-adjudikasi. Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui

⁵¹ Nurnaningsih Amriani, *op.cit.*, hlm.13

⁵² *ibid*, hlm.13

⁵³ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Cet.3, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm.1

pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “ajudikasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Ajudikasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui ajudikasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.⁵⁴

Prosedur dalam jalur ajudikasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal ini lah yang disebut dengan “*Alternative Dispute Resolution*” atau ADR.⁵⁵

Penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution* dalam penyelesaian sengketa melalui non-ajudikasi, yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa merupakan suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara ajudikasi di pengadilan. Pembahasan mengenai alternatif dalam penyelesaian sengketa semakin ramai dibicarakan, bahkan perlu dikembangkan

⁵⁴ Nurnaningsih Amriani, *op.cit.*, hlm.35

⁵⁵ M. Yahya Harahap, *Arbitrase*, Ed. 2, Cet.4, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm.234

untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung.⁵⁶

Alternatif dalam penyelesaian sengketa terdapat berbagai macam, yaitu antara lain :⁵⁷

1. Arbitrase;
2. Negosiasi;
3. Mediasi;
4. Konsiliasi;
5. Penilaian ahli; dan
6. Pencari fakta (*fact finding*).

E. Pengertian Eksekusi Hak Tanggungan

Kelahiran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai lembaga jaminan atas tanah untuk menggantikan hipotek dan *credietverband* memberikan dampak yang positif bagi perkembangan hukum jaminan. Sebab dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah kreditur diberikan kemudahan dan keistimewaan, kepastian hukum di saat melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan.⁵⁸

Eksekusi hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

⁵⁶ *ibid*, hlm.234

⁵⁷ Takdir Rahmadi, *op.cit.*, hlm.45

⁵⁸ Herowati Poesoko dalam Amran Suadi, *op.cit.*, hlm.43

Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Sesuai dengan penjelasan umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa eksekusi hak tanggungan pada dasarnya dapat dilaksanakan dengan syarat bila si pemberi hak tanggungan atau debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikannya dengan debitur.⁵⁹ Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menjelaskan bahwa :

(1) Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

⁵⁹ Amran Suadi, *ibid*, hlm.44

- (3) 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 tak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) 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.

Ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang bermaksud memberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan cara pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti.⁶⁰ Hal ini dimaksudkan agar kreditur sebagai pihak yang dirugikan dalam hal terjadinya wanprestasi (tidak memenuhi kewajiban) dapat terhindar dari dampak kerugian ekonomi yang lebih luas. Secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, namun Undang-Undang Nomor 4

⁶⁰ Boedi Harsono dalam Amran Suadi, *op.cit.*, hlm.44

Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menghendaki perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini karena ada ketentuan lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (*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*).⁶¹

Menurut Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa eksekusi mudah dan pasti dilakukan berdasarkan fiat pengadilan negeri karena sertifikat hak tanggungan dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Ditegaskan lebih lanjut bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hipotek yang diatur dalam HIR dan RBg berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan.⁶²

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tidak semudah apa yang telah diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Banyak pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh pemegang hak tanggungan secara langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa

⁶¹ Amran Suadi, *ibid*, hlm.44

⁶² *ibid*, hlm.44

melalui fiat pengadilan⁶³ dan kemudian menimbulkan kesulitan. Kesulitan tersebut bisa terjadi saat proses pelelangan dan saat akan melakukan pengosongan atas objek yang telah dilelang.

Berbicara masalah eksekusi pengosongan objek hak tanggungan, secara yuridis berdasarkan Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg pengosongan hanya dapat dilakukan dengan dua opsi :⁶⁴

1. Melalui putusan hakim dengan proses gugatan.
2. Langsung melalui fiat pengadilan.

Konsekuensi eksekusi pengosongan yang diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg harus dilakukan dengan sistematika yang pasti yakni proses *aanmaning*, peletakan sita, pelelangan dan pengosongan, sedangkan adanya pelelangan langsung telah meniadakan *aanmaning* (teguran) dan peletakan sita sehingga menimbulkan keraguan kepada pembeli objek lelang yang beritikad baik. Dari ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah terlihat bahwa eksekusi hak tanggungan termasuk ke dalam jenis eksekusi pembayaran sejumlah uang, dan tunduk pula terhadap aturan umum hukum acara yang terdapat dalam Pasal 200 HIR yang mengatur tentang cara melakukan penjualan lelang barang-barang yang disita.⁶⁵

⁶³ Yan Pramadya Puspa dalam Amran Suadi, *ibid*, hlm.44

⁶⁴ Amran Suadi, *ibid*, hlm.45

⁶⁵ *ibid*, hlm.45