

Eksekusi Hak Tanggungan Syariah

Alfian Syukron^{1*}, M. Ramadhani², Mariani³

Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin¹²³

Email: Alfiansyukron1922@gmail.com¹, Namuhammadramadhani@gmail.com²

Informasi Artikel	Abstract
E-ISSN: 3026-6874 Vol: 1, Nomor: 2, Desember 2023 Halaman : 735 - 740 Keywords: execution mortgage sharia	The development of Islamic banking has become an important part of the global financial system with significant growth in many countries. Like the emergence of sharia mortgage execution, sharia mortgage execution is carried out when the borrower fails to fulfill his obligations in accordance with the agreed loan agreement. This can happen if the borrower cannot repay the loan according to schedule or does not fulfill other conditions agreed upon in the agreement. This research uses qualitative research methods with literature study. The sources for this article's study are books, theses, articles or journals, as well as proceedings that correspond to the theme or topic, namely Execution of Sharia Mortgage Rights. The conclusions from this research are first, sharia mortgages are a type of guarantee that is often applied in sharia banking financing contracts. This mortgage right provides a sense of security for creditors and legal protection from loss. Mortgage rights themselves are regulated in Law no. 4 dated April 9 1996 article 1 paragraph 1 reads: "Mortgage Rights over land and objects related to that land, hereinafter referred to as Mortgage Rights, are mortgage rights imposed on land rights as intended in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations. The principal, whether including other objects which are part of the land or not, is for the repayment of certain debts to other creditors.

Abstrak

Perkembangan perbankan syariah telah menjadi salah satu bagian penting dalam sistem keuangan global dengan pertumbuhan yang signifikan di banyak negara. Seperti munculnya Eksekusi hak tanggungan syariah, eksekusi hak tanggungan syariah dilakukan ketika peminjam gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian pinjaman yang telah disepakati. Ini bisa terjadi jika peminjam tidak dapat membayar pinjaman sesuai jadwal atau tidak memenuhi syarat-syarat lain yang telah disepakati dalam perjanjian. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan studi kepustakaan. Sumber kajian artikel ini adalah buku, tesis, artikel atau jurnal, serta prosiding yang sesuai dengan tema atau topik yaitu eksekusi hak tanggungan syariah. kesimpulan dari penelitian ini pertama Hak tanggungan syariah adalah salah satu jenis jaminan yang sering diterapkan dalam akad pembiayaan perbankan syariah. Hak tanggungan ini memberikan rasa aman bagi kreditur dan perlindungan hukum dari kerugian. Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Undang undang no. 4 tanggal 9 April 1996 pasal 1 ayat 1 adalah: "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 terhadap kreditor-kreditor lain.

Kata Kunci : Eksekusi, Hak Tanggungan, Syariah

PENDAHULUAN

Perkembangan perbankan syariah telah menjadi salah satu bagian penting dalam sistem keuangan global dengan pertumbuhan yang signifikan di banyak negara. Hal ini menunjukkan minat yang terus berkembang dari masyarakat dalam memanfaatkan layanan keuangan yang tidak hanya memberikan solusi finansial, tetapi juga sejalan dengan nilai-nilai agama yang mereka anut, seperti halnya eksekusi hak tanggungan syariah (Luthfi & Badriyah, 2016)

Eksekusi hak tanggungan syariah merujuk pada proses pelaksanaan hak yang dimiliki oleh pemberi pinjaman (atau kreditur) terhadap properti yang dijamin oleh peminjam (atau debitur) sebagai jaminan atas pinjaman yang diberikan. Pada dasarnya, eksekusi hak tanggungan syariah dilakukan ketika peminjam gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian pinjaman yang

telah disepakati. Ini bisa terjadi jika peminjam tidak dapat membayar pinjaman sesuai jadwal atau tidak memenuhi syarat-syarat lain yang telah disepakati dalam perjanjian. (Kurniawan, 2022)

METODE

Artikel ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan studi kepustakaan. Sumber kajian artikel ini adalah buku, tesis, artikel atau jurnal, serta prosiding yang sesuai dengan tema atau topik yaitu eksekusi hak tanggungan syariah. Adapun sumber didapat melalui berbagai media cetak atau buku dan media elektronik dengan google scholar maupun website terkait. Pengecekan data pada artikel ini menggunakan berbagai bahan referensi agar hasil yang didapatkan maksimal. Langkah yang ditempuh dalam penelitian ini yaitu dengan membaca, mencatat, kemudian mengolah data.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengertian Eksekusi Hak Tanggungan Syariah

Perbankan Syariah memiliki tugas untuk mengelola dana masyarakat dengan cara menghimpun serta mendistribusikan kembali dana yang dihimpun tersebut untuk ditawarkan kepada masyarakat dengan sejumlah pinjaman kredit disertai syarat-syarat yang dapat menjamin agar tidak terjadi kredit macet yang dapat merugikan pihak bank sebagai kreditur. Salah satu syarat yang dijadikan sebagai agunan 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 kredit tersebut. (dkk., 2022)

Dalam praktek perbankan biasanya jaminan sertifikat tanah tersebut dibebani hak tanggungan untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya dengan melakukan wanprestasi atau cidera janji. Menurut Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji.

Adanya hak tanggungan tersebut memberikan rasa aman bagi kreditur serta menjadi sarana perlindungan hukum bagi kreditur. Apabila terjadi kredit macet, Pihak bank yang ingin mengembalikan uangnya dari debitur yang wanprestasi/ cidera janji, akan melakukan eksekusi hak tanggungan syariah tersebut. Salah satu diantara mekanisme eksekusi hak tanggungan tersebut adalah melalui Pengadilan Agama selain dengan cara menjual lelang sendiri objek hak tanggungan yang ada di tangan pemegang hak tanggungan (parate eksekusi) dan dengan eksekusi di bawah tangan. (Irfana, 2021)

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau pasti. Artinya, putusan tersebut telah final karena tidak ada upaya hukum lebih lanjut yang dapat dilakukan. Eksekusi dapat bersifat penghukuman, seperti menjalankan tindakan paksa untuk mengosongkan benda tetap kepada pihak yang dikalahkan dalam perkara. Proses eksekusi ini diatur dalam hukum acara perdata dan dapat melibatkan berbagai mekanisme, seperti sita jaminan, penetapan sita eksekusi, teguran, pelelangan, dan penyerahan obyek perkara kepada pihak yang berhak. Eksekusi juga dapat melibatkan penjualan obyek hak tanggungan, yang dilaksanakan seperti eksekusi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. (Kuzarito, 2012)

Hak tanggungan syariah adalah salah satu jenis jaminan yang sering diterapkan dalam akad pembiayaan perbankan syariah. Hak tanggungan ini memberikan rasa aman bagi kreditur dan perlindungan hukum dari kerugian. Eksistensi hak tanggungan diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan diakui dalam perbankan syariah. Ketika debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan untuk melunasi piutangnya. Eksekusi hak tanggungan yang didasarkan pada akad syariah merupakan kewenangan pengadilan agama.

Hak tanggungan dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Metode lelang eksekusi berdasarkan UU Hak Tanggungan melalui Parate Eksekusi, di mana pemegang hak tanggungan, seperti bank syariah, memiliki kewenangan untuk menjual objek jaminan untuk melunasi piutang. Dalam pembiayaan perbankan syariah, hak tanggungan digunakan sebagai jaminan atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah.

2. Regulasi Eksekusi Hak Tanggungan Syariah

a. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Undang undang no. 4 tanggal 9 April 1996 pasal 1 ayat 1 adalah: "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 terhadap kreditor-kreditor lain".

Ketika kata eksekusi disandingkan dengan Hak Tanggungan, maka definisi yang dipaparkan di atas tidak tepat karena pada umumnya mengartikan eksekusi sebagai pelaksanaan putusan pengadilan. Hal tersebut dipandang dari segi obyeknya, pihak tereksekusi serta eksekutornya. Dalam eksekusi hak tanggungan yang menjadi objek eksekusi bukan putusan hakim tetapi akta yang mengandung titel eksekutorial. Pihak tereksekusi dalam eksekusi Hak Tanggungan bukan pihak yang dikalahkan, tetapi pihak debitur yang tidak melaksanakan kewajibannya dikarenakan wanprestasi. Demikian pula mekanisme eksekusi hak tanggungan bukan hanya pengadilan tetapi kreditur dapat melakukan eksekusi sendiri melalui penjualan di bawah tangan maupun melalui kekuasaan sendiri (parate eksekusi).

Oleh karena itu, menurut penulis pengertian Eksekusi Hak Tanggungan yang tepat adalah upaya paksa yang dilakukan pihak kreditor/pihak pengadilan terhadap pihak debitur yang tidak mau secara suka rela memenuhi kewajibannya atau upaya paksa untuk merealisasi sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Persamaan eksekusi hak tanggungan dengan eksekusi lainnya adalah adanya upaya paksa untuk memenuhi kewajiban yang tidak dapat terpenuhi kecuali melalui upaya paksa tersebut.

b. Dasar Hukum Eksekusi Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan sebagai Lembaga jaminan atas tanah telah ada semenjak diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tanggal 5 September 1960, sebagaimana disebutkan dalam pasal 25, 33 dan 39. Namun keputusan-keputusan yang mengatur hak tanggungan itu tidak dimuat dalam UUPA, sehingga ketentuan-ketentuan mengenai hipotek dalam BUKU II BW dinyatakan masih berlaku sebagai pengganti sementara undang-undang yang akan mengatur hak tanggungan belum ada. (Fahmi dkk., 2018)

Lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Lembaga jaminan atas tanah untuk menggantikan hipotek dan credietverband memberikan dampak yang positif bagi perkembangan hukum jaminan. Sebab dengan UU Hak Tanggungan, kreditur diberikan kemudahan dan keistimewaan, kepastian hukum di saat melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan.

Eksekusi hak tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT yang berbunyi:

Pasal 6

"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Pasal 20

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 mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengandemikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang meng-untungkan semuapihak.
- 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 tidak 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 UUHT menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang bermaksud memberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan cara pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti. Hal ini dimaksudkan agar kreditur sebagai pihak yang dirugikan dalam hal terjadinya wanprestasi dapat terhindar dari dampak kerugian ekonomi yang lebih luas. (Fahmi dkk., 2018)

Dari ketentuan Pasal 20 UUHT terlihat bahwa eksekusi hak tanggungan termasuk ke dalam jenis eksekusi pembayaran sejumlah uang yang tunduk pada aturan hukum acara yang terdapat dalam Pasal 200 HIR yang mengatur tentang cara melakukan penjualan lelang barang-barang yang disita.

Berdasarkan penjelasan umum angka 9 UUHT bahwa eksekusi hak tanggungan pada dasarnya dapat dilakukan dengan syarat bila si pemberi hak tanggungan atau debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikannya dengan debitur.

c. Kewenangan Peradilan Agama Terkait Eksekusi Hak Tanggungan.

Kewenangan baru kepada Pengadilan Agama yaitu menangani sengketa ekonomi syariah lahir pada Undang-undang Nomor 3 tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang kemudian diubah lagi dengan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009 memberikan. Kewenangan tersebut ditegaskan dalam pasal 49 huruf (h) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 yang berbunyi: "Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: h) Ekonomi Syariah." (Swadjaja, 2019)

Di dalam Penjelasan Pasal 49 menegaskan bahwa yang dimaksud dengan "ekonomi syariah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip Syariah diantaranya adalah:

- a) Bank Syariah;
- b) Lembaga Keuangan Mikro Syariah;
- c) Asuransi Syariah;
- d) Reasuransi Syariah;
- e) Reksa Dana Syariah;
- f) Obligasi Syariah dan Surat Berharga Berjangka Mengenai Syariah;
- g) Sekuritas Syariah;
- h) Pembiayaan Syariah;
- i) Pegadaian Syariah;

- j) Dana Pensiun Lembaga Keuangan Syariah; dan
- k) Bisnis Syariah.

Dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa harus sesuai dengan isi akad, dimana penyelesaian sengketa tersebut dapat diartikan sebagai: a. Musyawarah, b. Mediasi Perbankan; c. Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lainnya; dan/atau; d. Melalui Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum.

Sehingga munculah Putusan Mahkamah Konstitusi RI Nomor 93/PPU-X/2012, tanggal 29 Agustus 2013, yang menjelaskan eksekusi hak tanggungan yang akadnya didasarkan kepada akad syariah merupakan kewenangan pengadilan agama. Beberapa kegiatan pembiayaan Syariah yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminan adalah system pembiayaan pada akad Murabahah dan Musyarakah. (Juliandi dkk., t.t.)

KESIMPULAN

Hak tanggungan syariah adalah salah satu jenis jaminan yang sering diterapkan dalam akad pembiayaan perbankan syariah. Hak tanggungan ini memberikan rasa aman bagi kreditur dan perlindungan hukum dari kerugian. Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Undang-Undang no. 4 tanggal 9 April 1996 pasal 1 ayat 1 adalah: "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 terhadap kreditor-kreditor lain.

REFERENCES

- . M., Manan, A., Hasibuan, F. Y., & Sinaulan, R. L. (2022). Peluang Dan Tantangan Pengelolaan Perbankan Syariah Serta Urgensi Keberadaan Dewan Pengawas Syariah Di Indonesia. *Palar / Pakuan Law Review*, 8(1), 309–330. <https://doi.org/10.33751/Palar.V8i1.4846>
- Fahmi, M., Jamilah, L., & Firmansyah, A. (2018). ... Murabahah Yang Tidak Dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (Apht) Menurut Dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Prosiding Ilmu Hukum*, Query Date: 2023-12-23 01:58:38. <https://karyailmiah.unisba.ac.id/index.php/hukum/article/view/10949>
- Irfana, M. (2021). ... Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Tanpa Diikat Hak Tanggungan Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah: (Studi Kasus Di Search.Proquest.Com. <https://search.proquest.com/openview/d09d1689550829582455881557d88076/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>
- Juliandi, A., Irfan, & Manurung, S. (T.T.). *Metodologi Penelitian Bisnis, Konsep Dan Aplikasi: Sukses Menulis Skripsi & Tesis Mandiri*. Umsu Press.
- Kurniawan, H. (2022). Akibat Hukum Merger Perusahaan Terhadap Pelaksanaan Fungsi Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di Bank Syariah Indonesia Surakarta). Search.Proquest.Com. <https://search.proquest.com/openview/a6caab4669a13775989666710ea497c7/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>
- Kuzarito, B. (2012). Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Bangunan Di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah À€ Æbangun Drajat WargaÀ€ Di Daerah Etd.Repository.Ugm.Ac.Id. https://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail_pencarian/55724
- Luthfi, A., & Badriyah, S. (2016). Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Lelang Dengan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan (Studi Di Pengadilan Agama Semarang). *Law Reform*, Query Date: 2023-12-23 01:58:38. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/lawreform/article/view/15872>
- Swadjaja, I. (2019). Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Di Pengadilan Agama Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Analisis Putusan Pengadilan Agama Surabaya : *Magister Hukum Ekonomi Syariah*,

Query Date: 2023-12-23
Surabaya.Ac.Id/Index.Php/Je/Article/View/3892

01:58:38.

[Http://Journal.Um-](http://Journal.Um-)