

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perkara Pembiayaan Murabahah Melalui Pengadilan Agama Medan

Muhammad Fitri Adi, Budi Sastra Panjaitan, Mhd. Yadi Harahap.

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
muhammadfitriadi1996@gmail.com

ABSTRACT

This research departs from the dualism of the authority to settle disputes in sharia banking, namely the Religious Courts based on Law No. 3 of 2006 and the General Courts based on Law no. 21 of 2008. This research discuss the settlement of sharia economic disputes that are submitted to the Religious Courts, especially in murabahah contracts whose customers break their promises that do not reach the execution of their mortgage rights This research is a field research. The primary data source is the Medan Religious High Court Decision Number 27/Pdt.G/2021/PTA. Mdn. The results showed that the absolute authority of the Religious Courts in resolving sharia economic cases up to the execution of their executions after the issuance of the Constitutional Court's decision Number 93/PUU-X/2012 dated 29 August 2013 and the obstacles faced by the Medan Religious Court came from internal law and the Religious Courts institutions and sourced from external behavior and actions from the community seeking justice and the relevant apparatus

Keywords: *Execution, Judgment, Religious Court, Murabahah Agreement, Solution*

ABSTRAK

Penelitian ini berangkat dari dualisme kewenangan penyelesaian sengketa perbankan syariah, yaitu Pengadilan Agama berdasarkan UU No.3 tahun 2006 dan Pengadilan Umum berdasarkan UU No. 21 tahun 2008. Penelitian ini mengkaji penyelesaian perkara sengketa ekonomi syariah yang diajukan ke Pengadilan Agama, khususnya pada akad murabahah yang nasabahnya ingkar janji (wanprestasi) yang tidak sampai pada pelaksanaan eksekusi hak tanggungannya. Penelitian ini adalah penelitian lapangan. sumber data Primer adalah Putusan Pengadilan Tinggi Agama Medan Nomor 27/Pdt.G/2021/PTA. Mdn jo. Putusan Nomor 1516/Pdt. G/2020/PA.Mdn. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa kewenangan mutlak Pengadilan Agama dalam menyelesaikan perkara ekonomi syariah sampai dengan pelaksanaan eksekusinya pasca dikeluarkannya putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 agustus 2013 dan kendala yang dihadapi Pengadilan Agama Medan bersumber dari internal hukum dan lembaga Pengadilan Agama dan bersumber dari eksternal perilaku dan tindakan dari pihak masyarakat pencari keadilan dan pihak aparaturnya terkait.

Kata kunci: *Eksekusi, Putusan, Pengadilan Agama, Akad Murabahah. solusi*

A. PENDAHULUAN

Pengadilan Agama memiliki kewenangan mutlak untuk menyelesaikan perkara ekonomi syariah. Hal ini didasarkan atas ketentuan Pasal 49 Undang Undang No. 3 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa. Undang Undang No. 3 Tahun 2006 kemudian dirubah dengan Undang Undang No. 50 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang Undang No. 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Selain UUPA, belum pernah ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus melimpahkan kewenangan kepada pengadilan tertentu untuk memeriksa dan mengadili perkara ekonomi syariah (Fauzi 2013). Bahkan putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 agustus 2012 menyatakan bahwa penyelesaian perkara Ekonomi Syariah harus melalui putusan Pengadilan Agama sampai dengan pelaksanaan Eksekusi terhadap Hak Tanggungan (Suadi, Peluang dan Tantangan Lembaga Keuangan Syariah Dalam Menghadapi Era Pasar Bebas 2018).

Salah satu produk hukum yang diilhami dari praktik ekonomi syariah di Indonesia adalah lahirnya Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Sejak berdirinya bank syariah di Indonesia tahun 1992. Kini, Perbankan Syariah diatur dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan PERMA No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Dalam penyelesaian perkara Ekonomi Syariah Kompilasi Ekonomi Syariah tidak serta merta mencukupi kebutuhan hakim dalam melakukan tugas-tugas barunya, sehingga perlu dilakukan terobosan hukum guna memenuhi perkembangan kebutuhan hukum masyarakat, termasuk dalam hal eksekusi hak tanggungan pada perkara pembiayaan murabahah oleh Perbankan Syariah (Mardani 2011).

Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, tanggal 29 Agustus 2012, Peradilan Agama berwenang melakukan proses lelang pada jaminan Hak Tanggungan atas akad-akad syariah. Maka SEMA Nomor 4 Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016 memberikan petunjuk teknis bahwa "*Hak Tanggungan dan jaminan utang lainnya dalam akad ekonomi syari'ah tetap dapat dieksekusi jika terjadi wanprestasi meskipun belum jatuh tempo pelunasan sesuai dengan yang diperjanjikan setelah diberi peringatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku*" (Salam t.thn.). Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-maal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual-beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau labah bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur (Syariah. t.thn.).

Konsekuensi yuridis dari ketentuan undang-undang tersebut Pengadilan Agama harus siap menerima dan melaksanakan eksekusi hak tanggungan yang diminta oleh perbankan. Di

sisi lain, kewenangan absolut Pengadilan Agama untuk menyelesaikan sengketa dibidang ekonomi syariah sampai pelaksanaan eksekusinya, bukan tanpa tuntutan. Suatu perkara yang telah di putus dan berkekuatan hukum tetap akan menjadi sia-sia jika pada akhirnya tidak dapat dieksekusi karena pihak yang dinyatakan menang oleh putusan tidak dapat menikmati dari putusan yang dijatuhkan (Triana 2014). Dari segi substansi hukum beberapa kali ditemukan tumpang tindih kewenangan antara Pengadilan Agama dengan Pengadilan Negeri. Sedangkan dari segi kultur Perbankan sendiri, tampaknya ada keengganan para pelaku perbankan untuk menyelesaikan masalah sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama. Karena alasan keraguan akan pelaksanaan eksekusi.

Dari maraknya lembaga ekonomi syariah di Provinsi daerah Sumatra Utara. Pengadilan Agama Medan menduduki pendaftar sengketa ekonomi syariah terbanyak, tapi itupun hanya 25 (dua puluh lima) sengketa ekonomi syariah. Sementara dari Pengadilan Agama lainnya data menunjukkan jumlah yang lebih sedikit dari sengketa ekonomi syariah yang pernah masuk dalam daftar registrasi pendaftaran di kepaniteraan Pengadilan Agama. Setelah diperiksa dan diputusan oleh majelis hakim, kemudian ada pihak yang kurang puas dengan putusan Majelis Hakim tingkat Pertama mengajukan upaya hukum banding sampai kasasi dan sudah berkekuatan hukum tetap dengan harapan bahwa Pengadilan Agama mampu berfungsi maksimal dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah tuntas sampai masalah eksekusinya. Dalam hal ini Penulis melihat masih kurang maksimal dalam pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Agama dalam perkara Ekonomi Syariah.

Ada dua permasalahan menarik untuk ditengahkan dalam penelitian ini. Pertama adalah bagaimana kewenangan Pengadilan Agama dalam menjalankan proses eksekusi hak tanggungan dalam perkara pembiayaan Murabahah. Kedua adalah apa yang menjadi kendala yang dihadapi Pengadilan Agama Medan dalam menjalankan eksekusi hak tanggungan dalam perkara pembiayaan Murabahah berikut solusinya.

Terdapat beberapa karya ilmiah yang serupa namun memiliki fokus permasalahan yang berbeda. Di antaranya adalah penelitian Triamita Rahmawati, Tiara Mardhatillah, dan M.F. Hidayatullah. Ketiga penelitian ini belum ada yang fokus mengkaji lebih dalam terkait pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam perkara pembiayaan murabahah melalui pengadilan agama.

Penulis menggunakan teori hak tanggungan yang sudah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu yang

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Sutarno 2005). Penulis juga menganalisis permasalahan penelitian dengan teori tentang murabahah sebagai sebuah jual beli barang pada harga asal dengan tambah keuntungan yang disepakati yang di dalamnya, penjual harus memberitahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya (Antonio 2001).

B. LANDASAN TEORI

Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Murabahah

Tinjauan Hukum Tentang Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dan debitur (Wiguna 2020). Jaminan yang adanya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan atau hipotik (Sutarno 2005). Hak tanggungan sudah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 angka 1 (Nadira 2019) yang menyatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Sutarno 2005).

Hak tanggungan yang kuat memiliki empat ciri yaitu, 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*dolt de preference*) (Guntoro, Kontesa, and Sauni 2020), 2) Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek benda itu berada (*droit de suite*) (Rahman 2019), 3) Memenuhi atas spesialis dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya (Harsono 2000). Adapun sifat hak tanggungan dapat dijelaskan pada dua hal, yaitu hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi dan merupakan perjanjian aksesoir (Ridwan 1996).

Dalam proses pelaksanaannya, hak tanggungan melibatkan dua subjek, yaitu pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan (Patrik 1990). Adapun objek yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, meliputi hak milik, guna usaha, guna bangunan, hak pakai atas negara, hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah (Aufima 2020). Sedangkan proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap, yaitu: tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak

Tanggungjawab oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin; dan tahap pendaftarannya oleh kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan (Valentini and Yogantara 2021).

Terhadap debitur yang melakukan cidera janji, dikenakan eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara yaitu (Rahman 2019): 1) Pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak-hak tanggungan atas kuasa sendiri melalui pelelangan umum, 2) eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, dan 3) eksekusi dibawah tangan (UUHT 1996). Dalam Pasal 18 UUHT diatur sebab-sebab hapusnya hak tanggungan, di antaranya adalah, 1) hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, 3) pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan (UUHT 1996).

Konsep Murabahah

Murabahah berasal dari kata *Rabh*, yang berarti perolehan, keuntungan, atau tambahan (Sakum 2021). *Muhammad Ayub* mendefinisikan dalam *murabahah* penjualan harus mengungkapkan biaya dan kontrak (akad) terjadi dengan margin keuntungan yang disetujui (Ayub 2009). Sejalan dengan itu, *Rivai dan Andria Permata Veithzal*, mengartikan *murabahah* sebagai suatu barang, dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperolehnya (Rivai 2008). Boleh dikatakan bahwa akad yang terjadi dalam *murabahah* ini merupakan salah satu bentuk *natural certainly contracts* karena dalam *murabahah* ditentukan keuntungannya (heykal 2010).

Dalam mekanismenya, terdapat syarat yang harus terpenuhi dalam jual beli *murabahah* (Dayyan 2021). Di antaranya adalah penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah, kontrak pertama sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan (Kamal 2021), kontrak harus bebas riba, penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian (Syauqoti 2018), dan penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian secara hutang (Syafi'i 2004).

Adapun kaidah-kaidah yang harus diperhatikan dalam melakukan jual beli *murabahah* antara lain: 1) digunakan untuk barang-barang yang halal (Lestari and Jayanti 2020), 2) biaya aktual dari barang yang akan diperjual belikan diketahui oleh pembeli, 3) ada kesepakatan dari

kedua belah pihak (pembeli dan penjual) atas harga jual yang termasuk di dalamnya harga pokok penjualan (*cost of good sold*) dan margin keuntungan(Widianengsih, Suartini, and Diana 2020), 4) jika ada perselisihan atas harga pokok penjualan, pembeli mempunyai hak untuk menghentikan dan membatalkan perjanjian, 5) jika barang yang akan dijual tersebut dibeli dari pihak ketiga, maka perjanjian jual-beli yang dengan pihak pertama tersebut harus sah menurut syariah, dan 6) murabahah memegang kedudukan kunci nomor dua setelah prinsip bagi hasil dalam bank Islam, ia akan dapat diterapkan dalam: Pembiayaan pengadaan barang dan Pembiayaan pengeluaran *Letter of Credit* L/C (Muhammad 2003).

DSN MUI sendiri juga telah mengatur prinsip-prinsip mekanisme pembiayaan murabahah(Dayyan 2021) sebagaimana disebutkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 4/DSN-MUI/IV/2000. Adapun berkaitan dengan konsep hak tanggungan pada perbankan syariah, ia merupakan penerapan dari konsep *rahn tasjili* sebagai pengikatan jaminan(PUTRA SUWANDI 2018). Sebagaimana yang telah disebutkan dalam Fatwa MUI No 68.DSN-MUI/III 2008, tentang *Rahn Tasjili* yang menyatakan bahwa “*rahn tasjili* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang di mana barang jaminan tetap berada dalam penguasaan pemilik barang atau nasabah (*rahin*), namun bukti kepemilikannya diserahkan kepada pemberi hutang (*murtahin*)” (MUI 2008).

C. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yang dikelompokkan dalam ranah kajian *socio legal research*. Metode penelitian ini bersifat kualitatif dengan perspektif mikro, yang berusaha untuk mengungkap makna-makna dari persoalan hukum kaitannya dengan peranan Pengadilan Agama dalam melaksanakan proses eksekusi hak tanggungan dalam sengketa ekonomi syariah (Suteki 2010). Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan normatif dan sosiologis (Salman, Teori Hukum (mengingat, mengumpulkan dan membuka kembali 2009) dan pendekatan yuridis (Salman, Teori Hukum (Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali) 2009). Data dalam penelitian ini diperoleh melalui kegiatan-kegiatan *observasi, interview, visual, interpretasi dokumen (teks) dan material, serta personal experience*. Setelah data terkumpul, data kemudian dianalisis (Moleong 2009). Teknik analisis data meliputi reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan (Sugiyono 2008).

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kewenangan Pengadilan Agama dalam menjalankan proses eksekusi hak tanggungan dalam perkara pembiayaan Murabahah.

Analisis Penulis terhadap putusan Pengadilan Tinggi Agama Nomor Nomor 27/Pdt. G/2021/PTA.Mdn. jo. Putusan Pengadilan Agama Nomor 1516/Pdt. G/PA. Mdn. Terkait perkara ekonomi syariah. Majelis Hakim seharusnya memperhatikan ternyata hutang yang dipinjam jauh lebih besar dari hasil penjualan lelang jaminan hak tanggungan. Transaksi akad harus jelas baik harga maupun barangnya yang terbentuk dari penerapan nilai ekonomi syariah melalui perbankan dalam sektor keuangan. Jahaya s pradja mengungkapkan perbankan syariah dalam bentuk institusional yang diharapkan mampu melakukan pemberdayaan ekonomi bagi masyarakat.

Hakim Agama berpendapat bahwa hasil penjualan lelang hak tanggungan yang belum mencukupi total hutang seharusnya menjadi resiko bank, namun dikarenakan bank dapat membuktikan bahwa kemacetan dikarenakan kelalaian Tergugat maka hakim melihat fakta yang diungkapkan dalam gugatan, idealnya pihak bank tidak mengejar harta lainnya, Tergugat bisa berkelit dan mempertahankan haknya sesuai dengan ketentuan pasal 3 disebutkan tujuan di bentuknya Undang-Undang No. 08/1999 tentang perlindungan konsumen.

Subjek utama keadilan adalah masyarakat, cara lembaga sosial mendistribusikan hak dan kewajiban fundamental serta menentukan pembagian keuntungan dari kerjasama sosial. Keadilan sosial merupakan prinsip kebijaksanaan rasional yang diterapkan pada konsep kesejahteraan hasil pengumpulan kelompok (agregatif). Hak-hak dasar, kebebasan, kekuasaan, kewibawaan, pendapatan dan kesejahteraan dan kebutuhan-kebutuhan pokok (primary goods).

Pada prakteknya perkara ekonomi syariah dalam lelang eksekusi hak tanggungan bahwa hakim dan juru sita tidak melihat kembali alasan penjualan jaminan hak tanggungan yang belum menutupi sisa hutang dan tidak melihat terhadap lapangan jaminan tersebut dalam penjualan hak tanggungan dikarenakan penjualan lelang terjadi sebelum gugatan masuk ke pengadilan. Hakim hanya melihat terhadap fakta dalam gugatan saja bahwa jaminan sudah terjual dan masih ada sisa hutang yang harus dibayarkan oleh Tergugat maka hakim memberikan putusan untuk menghukum membayar sisa hutang disebabkan Tergugat telah wanprestasi. Hakim tidak melangkah terhadap apakah ada kesalahan prosedur yang dilakukan oleh pihak bank dalam appraisal maupun dalam penjualan lelang hak tanggungan tersebut karena hakim hanya melihat kepada kebenaran formal.

Prosedur appraisal bank merupakan bukan kewenangan hakim untuk meneliti. namun

hakim berpendapat bahwa hakim melihat terhadap fakta yang diungkapkan dalam gugatan jika dilihat fakta dalam gugatan bahwa penjualan jaminan hak tanggungan masih belum menutupi jumlah hutang Tergugat wanprestasi dikarenakan dalam penilaian jaminan adalah keterkaitan antara Tergugat dengan pihak bank saat pencairan dana.

Adapun ek-officio hakim hanya boleh menetapkan berdasarkan ada atau tidaknya perintah undang-undang bukan sebagai kewenangan hakim semata-mata tanpa adanya perintah undang-undang atau peraturan. Bahkan menurut Pasal 178 ayat 1 HIR menyatakan bahwa hakim secara ex officio, wajib mencakup segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara. Menurut penulis dari hasil wawancara seharusnya panitera dan juru siat pengadilan prosedur gugatan sudah sesuai prosedur dan putusan sudah sesuai dengan hukum acara dan kompilasi hukum ekonomi syariah.

Pada putusan ini berdasarkan wawancara bahwa hakim melihat kepada Perma Nomor 02 tahun 2008 tentang kompilasi Hukum Ekonomi Syariah saja, hakim melihat fakta dari gugatan tersebut, bukan kewenangan hakim untuk melihat kembali besarnya biaya yang sudah disepakati oleh nasabah dan pihak bank dikarenakan Tergugat tidak hadir maka Tergugat dianggap tidak membela hak-haknya di depan hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 556 K/Sip/1971 tanggal 8 Januari 1972 yang salah satu konsiderannya mengatakan: “mengabulkan melebihi dari apa yang digugat adalah izinkan, selama hal ini masih sesuai dengan kejadian materil”.

Analisis penulis seharusnya hakim dalam memutuskan putusan dalam menegakkan hukum secara adil sesuai yang terdapat dalam surat an-Nisa' ayat 58, hakim dapat menggali hukum yang hidup dalam masyarakat dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang sudah ada agar terciptanya rasa keadilan sesuai yang diungkapkan dalam teori keadilan *hans kelsen*, hakim dapat memutuskan agar menciptakan kondisi yang memuaskan supaya semua orang merasa bahagia terhadap putusan yang bersifat substansial dalam ekonomi syariah dengan prinsip keseimbangan antara kepentingan pihak nasabah dengan menggunakan kewenangan ex officionya dalam melihat kembali permasalahan yang ada.

2. Kendala Yang Dihadapi Pengadilan Agama Medan Dalam Menjalankan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perkara Pembiayaan Murabahah

Selain beberapa problematika eksekusi lelang dan solusinya yang telah diuraikan di atas, dalam pelaksanaan (proses) eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama dimungkinkan akan terjadi problem tersendiri yang berbeda karakteristik dan penyebabnya

(khusus) dengan problematika yang dihadapi pada saat eksekusi lelang Putusan Pengadilan. Problematika khusus yang kemungkinan dihadapi khusus pada saat pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Kreditur harus mendapat perlindungan hukum
- b. Pemberi hak tanggungan tidak bersedia mengosongkan dan/atau meninggalkan obyek Hak Tanggungan dengan suka rela.

Pihak kreditur atau pemegang hak tanggungan (lembaga keuangan) sering mengalami keadaan dimana ketika akan dilakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan ternyata pihak pemberi hak tanggungan (debitur) tidak bersedia mengosongkan dan/atau meninggalkan obyek tersebut dengan suka rela. Bahkan ketika Hak Tanggungan tersebut sudah masuk tahap eksekusi pelelangan oleh Pengadilan pun, ia tetap masih tidak bersedia meninggalkan obyek Hak Tanggungan. Meskipun dalam keadaan debitur (pemberi Hak Tanggungan) sudah tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) atas akad/perjanjiannya dan sudah dilakukan pemberitahuan/teguran oleh pihak kreditur (lembaga keuangan).

Keadaan/problem semacam ini tentunya merugikan pihak kreditur (pemegang Hak Tanggungan). Oleh karena itu, solusi untuk mengatasi kasus seperti ini adalah pemberi Hak Tanggungan dan/atau keluarganya dapat dilakukan upaya paksa dengan eksekusi pengosongan obyek Hak Tanggungan, baik sebelum atau setelah pelaksanaan eksekusi lelang atas obyek Hak Tanggungan tersebut melalui Pengadilan. Upaya eksekusi pengosongan obyek lelang semacam ini didasarkan pada ketentuan Pasal 218 ayat (2) R.Bg. (Pasal 200 ayat (11) HIR).

- c. Adanya perlawanan hukum yang diajukan oleh Pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya

Sering terjadi dimana ketika proses eksekusi Hak Tanggungan diajukan dan dilaksanakan oleh Pengadilan Agama atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama, ternyata obyek yang akan dilakukan eksekusi Hak Tanggungan tersebut juga dalam status agunan (Hak Tanggungan) kepada pihak lain. Sehingga pada dilakuan saat sita eksekusi atau proses eksekusi lelang masih berjalan, pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya melakukan perlawanan dengan dalil bahwa pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya juga berhak atas obyek yang disita eksekusi tersebut karena debitur yang cidera janji itu telah menjadikan obyek eksekusi tersebut sebagai agunan kepada pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya.

Ketika terjadi perlawanan yang demikian, maka Ketua/Hakim Pengadilan Agama yang menerima dan memeriksa perlawanan tersebut harus menolaknya. Hal ini dikarenakan perlawanan pihak ketiga terhadap pelaksanaan eksekusi hanya dapat diajukan atas dasar (dalil)

adanya hak kepemilikan. Sedangkan pada kasus ini, Pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya tersebut bukanlah atas dasar hak pemilik, namun hanya sebatas hak untuk memohon pelunasan piutangnya yang juga dijamin dengan obyek (tanah) yang akan dilakukan eksekusi tersebut.

d. Objek Hak Tanggungan bukan atas nama Debitur sendiri, tetapi atas nama pihak ketiga (keluarga Debitur) yang keberatan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan

Problem lain yang juga dapat terjadi pada saat (proses) pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan adalah ternyata obyek Hak Tanggungan bukan atas nama Debitur sendiri, melainkan atas nama orang lain, misalnya orang tua atau saudaranya. Kemudian pada saat dilakukan eksekusi Hak Tanggungan, pihak tersebut keberatan dengan alasan merasa tidak pernah menyetujui kepemilikannya tersebut dijadikan jaminan oleh Debitur. Problem ini dapat muncul dan diketahui pada saat sidang aanmaning. Dimana terungkap pada saat aanmaning bahwa obyek yang dijadikan Hak Tanggungan ternyata atas nama orang lain (pihak ketiga) atau bukan atas nama dirinya.

Solusi untuk mengatasi problem ini adalah Ketua Pengadilan Agama harus juga memanggil orang yang namanya tercantum dalam Sertifikat obyek Hak Tanggungan tersebut untuk dimintai konfirmasi dan keterangan yang sebenarnya. Ketika ternyata pihak ketiga tersebut keberatan dan menyangkal telah menyetujui bahwa obyek miliknya tersebut dijadikan hak tanggungan oleh Debitur, misalnya dengan mengaku dipalsukan tanda tangannya (Suadi, Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, Teori dan Praktek 2017).

e. Adanya ancaman keamanan (kekerasan) pada saat pelaksanaan sita eksekusi hak tanggungan syariah menjadi pertimbangan utama bagi Ketua Pengadilan Agama untuk menunda ataukah melanjutkan sita eksekusi.

Adapun langkah yang dapat diambil oleh Ketua Pengadilan Agama untuk mengatasi problem di atas adalah: 1) Memanggil semua pihak yang terkait dalam eksekusi hak tanggungan syari'ah ini untuk meminta keterangan yang seutuhnya agar mendapatkan gambaran penyelesaian, 2) melakukan koordinasi lebih lanjut dengan pihak keamanan (kepolisian sektor) untuk memastikan kelancaran dan potensi kisruh di lapangan saat sita eksekusi dilaksanakan, dan 3) menunda pelaksanaan sita eksekusi dikarenakan potensi konflik yang sangat besar tidak dapat dihindarkan. Atas pertimbangan keamanan tersebut, Ketua Pengadilan Agama akhirnya menyatakan menunda pelaksanaan sita eksekusi sampai waktu dan keadaan memungkinkan, sembari memerintahkan kepada debitor untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan pihak ketiga.

Poin penting yang dapat disarikan dari seluruh uraian problematika dan solusi

pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di atas adalah pada saat menerima dan melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan Pengadilan Agama harus cermat dan teliti menanganinya. Pada saat mengalami kendala (problem), maka Pengadilan Agama harus lebih mengedepankan upaya-upaya pendekatan persuasif kepada seluruh pihak yang terkait agar setiap problematika yang dihadapi dapat diselesaikan dengan cara damai. Namun apabila pendekatan persuasif tetap gagal dilakukan, maka Pengadilan Agama harus tetap berpegang pada prinsip-prinsip hukum eksekusi dan Peraturan Perundangundangan terkait pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, khususnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

E. KESIMPULAN

Setelah putusan Pengadilan Tinggi Agama Medan No. 27/Pdt.G/2021/PTA.Mdn jo. Putusan Nomor 1516/Pdt.G/2020/PA.Mdn. telah berkekuatan hukum, maka Pengadilan agama Medan harus menjalankan putusan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Dari hasil kajian putusan, Penulis menyimpulkan bahwa seharusnya hakim dalam memutuskan putusan dalam menegakkan hukum secara adil. Hakim dapat menggali hukum yang hidup dalam masyarakat dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang sudah ada agar terciptanya rasa keadilan sesuai yang diungkapkan dalam teori keadilan hans kelsen, hakim dapat memutus agar menciptakan kondisi yang memuaskan supaya semua orang merasa bahagia terhadap putusan yang bersifat substansial dalam ekonomi syariah dengan prinsip keseimbangan antara kepentingan pihak nasabah dengan menggunakan kewenangan *ex officio*nya dalam melihat kembali permasalahan yang ada.

Pada saat eksekusi Hak Tanggungan dijalankan, tidak menutup kemungkinan dan sering dijumpai dalam praktik ditemuinya kendala-kendala (problematika) yang menyebabkan pelaksanaan kedua bentuk eksekusi tersebut terhambat bahkan tidak dapat dilaksanakan (*non executable*). Kendala (problematika) tersebut dapat muncul (bersumber) dari faktor internal pelaksana eksekusi itu sendiri (Pengadilan Agama), maupun dari faktor eksternal (para pihak, pihak ketiga dan parat/pihak terkait pelaksanaan eksekusi lelang). Solusi yang dapat dilakukan untuk mengatasi berbagai bentuk problematika pelaksanaan eksekusi lelang (pembayaran sejumlah uang) dan eksekusi Hak Tanggungan tersebut ada 2 (dua) jenis, yaitu: **1) solusi preventif** berupa upaya antisipatif (pencegahan) yang dilakukan sebelum adanya permohonan dan pelaksanaan eksekusi lelang dengan tujuan menghindari munculnya problematika pada saat pelaksanaan eksekusi lelang di Pengadilan Agama, diantaranya dengan kewajiban PS terhadap obyek

sengketa dan melakukan audiensi dan menjalin MoU dengan aparat/phak terkait pelaksanaan eksekusi lelang. 2) **Solusi represif** berupa tindakan-tindakan riil yang harus dilakukan Pengadilan Agama ketika probelm tersebut terjadi pada saat proses pelaksanaan eksekusi lelang. Misalnya melakukan pendekatan persuasif kepada para pihak yang berperkara agar eksekusi berjalan lancar, memberikan penjelasan kepada pihak yang berperkara terkait langkah-langkah hukum yang harus ditempuh ketika eksekusi tertunda atau bahkan dinyatakan *non-executable* dan juga melakukan komunikasi dan hubungan yang intensif dengan pihak/aparat terkait (BPN, KPKNL dan Kepolisian) ketika proses pelaksanaan eksekusi lelang

F. SARAN

Pengadilan Agama (Ketua, Hakim dan Panitera/Jurusita) agar lebih cermat dan teliti ketika memeriksa dan memutus sengketa kebendaan yang berpeluang untuk diajukan eksekusi, termasuk eksekusi lelang, khususnya pada saat menyusun pertimbangan dan amar (diktum) putusannya dan juga selalu melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap obyek-obyek perkara tersebut untuk menghindari adanya ketidaksesuain ataupun kekaburan terkiat lokasi, luas, batas- batas dan kondisi obyek tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dri Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Ayub, Muhammad. *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Umum, 2009.
- Fauzi, Achmad. "Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadlan Agama." *Jurnal Mimbar Hukum dan Peradilan*, 2013: 173.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan, 2000.
- heykal, Nurul huda dan Muhammad. *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Manan, Abdul. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*. Jakarta: Prenada Media, 2006.

- Mardani. *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2011.
- Moleong, Lexi J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2009.
- Muhammad. *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2003.
- Muhammad Yasir Nasution, MA. (15 Juli 2022).
- MUI, Fatwa DSN. *Fatwa DSN No 68/DSN-MUI/III2008 Tentang Rahn Tasjili*. Jakarta: MUI, 2008.
- Patrik, Purwahid. *Hukum Jaminan Edisi Revisis dengan UUHT*. Semarang : Fakultas Hukum Universitas Dipnegoro, 1990.
- Rahardjo, Satjipto. *Negara Hukum yang Membahagiakan Rakyatnya*. Jogjakarta: Genta Press, 2008.
- Ridwan, Ignatius. *Hak Tanggungan Atas Tanah*. Semarang : Badan Penerbit Undip, 1996.
- Rivai, Andria Permata Veithzal dan. *Islamic Finansial Managemet*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Salam, Abd. “Artikel.” *badilag.mahkamahagung.go.id*. t.thn.
<https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/eksekusi-hak-tanggungan-dalam-akad>.
- Salman, Lincoln and Guba. dalam Otje. *Teori Hukum (mengingat, mengumpulkan dan membuka kembali*. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- . *Teori Hukum (Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali)*. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Soekonto, Soejono. *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan Di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*. Jakarta: Universitas Indonesia, 1999.
- Suadi, Amran. “Peluang dan Tantangan Lembaga Keuangan Syariah Dalam Menghadapi Era Pasar Bebas.” *Jurnal Hukum dan Peradilan* (7) 1 (2018): 18.
- . *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, Teori dan Praktek*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabet, 2008.
- Sunarto. *Peran Hakim dalam Perkara Perdata*. t.thn.

- Sutarno. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta, 2005.
- Suteki. *Tradisi Penelitian Pendekatan Dalam Ilmu Hukum, Seminar Nasional Metodologi Penelitian Dalam Ilmu Hukum*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2010.
- Syafi'i, Rachmad. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Detia, 2004.
- Syariah., *Kompilasi Hukum Ekonomi*. t.thn.
- Triana, Nita. *Mengembangkan Mediasi Sebagai Penyelesaian Konflik Ekonomi Syariah Untuk Mewujudkan Kemaslahatan Hasil*. Purwokerto: P3M STAIN Purwokerto, 2014.
- UUHT. *Pasal 20 ayat (1) Undang –undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. 1996.
- Aufima, Zidna. 2020. “Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.” *Journal of Judicial Review* 22 (2). <https://doi.org/10.37253/jjr.v22i2.1224>.
- Dayyan, Muhammad. 2021. “Rekonstruksi Subjek Dan Peristiwa Hukum Akad Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah.” *Media Syari'ah : Wahana Kajian Hukum Islam Dan Pranata Sosial* 23 (1). <https://doi.org/10.22373/jms.v23i1.9315>.
- Guntoro, Jefri, Emelia Kontesa, and Herawan Sauni. 2020. “TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DALAM PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK.” *Bengkoelen Justice: Jurnal Ilmu Hukum* 10 (2). https://doi.org/10.33369/j_bengkoelenjust.v10i2.13806.
- Kamal, Jaidil. 2021. “Kontrak Pembiayaan Murabahah.” *Jurnal An-Nahl* 8 (1). <https://doi.org/10.54576/annahl.v8i1.28>.
- Lestari, Utami Puji, and Fitri Dwi Jayanti. 2020. “PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA.” *Stability: Journal of Management and Business* 3 (1). <https://doi.org/10.26877/sta.v3i1.6430>.
- Nadira, Nurul. 2019. “Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan.” *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 17 (2).
- PUTRA SUWANDI, DIMAS NUR ARIF. 2018. “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PERINGKAT KEDUA DALAM EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN.” *Media Iuris* 1 (3).

<https://doi.org/10.20473/mi.v1i3.10183>.

- Rahman, Alfian Izzat El. 2019. "EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PRINSIP EKONOMI SYARI'AH." *LAN TABUR: JURNAL EKONOMI SYARI'AH* 1 (1).
- Sakum, Sakum. 2021. "IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KOPERASI SIMPAN PINJAM DAN PEMBIAYAAN SYARIAH BAITUL MAAL WAT TAMWIL FAJAR CABANG BEKASI." *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa* 6 (01).
<https://doi.org/10.37366/jespb.v6i01.173>.
- Syauqoti, Roifatus. 2018. "Aplikasi Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah." *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 3 (1).
<https://doi.org/10.30651/jms.v3i1.1489>.
- Valentini, Ni Putu Erna, and Pande Yogantara. 2021. "Pencoretan Hak Tanggungan Dengan Akta Konsen Roya." *Acta Comitatus* 6 (01). <https://doi.org/10.24843/ac.2021.v06.i01.p02>.
- Widianengsih, Neneng, Sri Suartini, and Nana Diana. 2020. "Pengaruh Pembiayaan Murabahah , Mudharabah Dan Musyarakah Terhadap Tingkat Profitabilitas Bank Syariah Di Indonesia." *Jurnal AKUNSIKA Akuntansi Dan Keuangan* 1 (1).
- Wiguna, I Wayan Jody Bagus. 2020. "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik." *Acta Comitatus* 5 (1). <https://doi.org/10.24843/ac.2020.v05.i01.p07>.

