

Perlindungan Hukum Bagi Bank terhadap Eksekusi Hak Milik Atas Tanah sebagai Objek Jaminan Pembiayaan Murabahah yang Tidak Dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) Menurut dengan Undang - Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
Legal Protection of Banks on the Execution of Property Rights to Land As Object of Murabahah Financing Which is Not Made According to the Exemplary Rights (APHT) Related to the Act No. 4 Year 1996 Regarding Rights of Responsibility

¹Muhamad Fahmi. S, ²Lina Jamilah, ³Arif Firmansyah

^{1,2} Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,

Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116

email : ¹mfahmiii25@gmail.com, ²Lina.jamilah@yahoo.com, ³Arifunisba05@gmail.com

Abstract. The Bank requires its customers to provide collateral in repayment of customer's debt to the bank. Preferred debt payment of the bank is the right of dependents. Because it is easy to sell, has a proof of rights, it is difficult to darken and can be burdened. The mortgage also places the preferred creditor's position against the other creditors. In order to become a creditor who prioritizes the debt repayment of the mortgage must be made a deed granting of mortgages can also be called APHT made in front of a notary and registered to the National Land Agency (BPN). In practice there are often banks that do not register the guarantee to the Land Deed Official (PPAT). So the absence of APHT which is not in accordance with applicable provisions. The purpose of this study is to know about the legal protection of banks and how the execution of land rights as an object of guarantee that is not made APHT. This study uses normative juridical approach method (Normative Research), namely, library research on secondary data in the field of law consisting of primary legal materials and secondary legal materials. In this research used 2 (two) data collecting technique that is, literature study consisting of search of conception, theory-terori, which is related to problem of law and field study to obtain primary data by conducting interview with relevant party with the problems studied. Based on the above description to the conclusion that is, Bank Mega Syariah does not make the right of responsibility so that article 13 UUHT is not fulfilled then there is no legal protection for mega banks sharia. Execution by Bank Mega Syariah should not be done because of the absence of executive power born from APHT.

Keywords : Murabahah Financing, Legal Protection, Deed Assignment of Mortgage.

Abstrak. Bank mengharuskan nasabahnya untuk memberikan jaminan dalam pelunasan utang nasabah terhadap bank. Pembayaran utang yang disukai bank yaitu hak tanggungan. Karena mudah dijual, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani. Hak tanggungan juga menjadikan kedudukan kreditur yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lainnya. Agar menjadi kreditur yang didahulukan pelunasannya hak tanggungan itu harus dibuatkan akta pemberian hak tanggungan bisa disebut juga APHT yang dibuat dihadapan notaris dan didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam praktiknya seringkali ada pihak bank yang tidak mendaftarkan jaminan tersebut ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sehingga tidak adanya APHT yang mana tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tujuan dari penelitian ini yaitu diketahuinya mengenai perlindungan hukum bank dan bagaimana eksekusi hak atas tanah sebagai objek jaminan yang tidak dibuatkan APHT. Penelitian ini menggunakan Metode pendekatan yuridis normatif (Normative Research) yaitu, penelitian kepustakaan terhadap data sekunder dibidang hukum yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini digunakan 2 (dua) teknik pengumpulan data yaitu, studi kepustakaan yang terdiri dari pencarian konsepsi-konsepsi, teori-terori, yang berhubungan dengan permasalahan berupa peraturan perundang-undangan dan studi lapangan untuk memperoleh data primer dengan mengadakan wawancara dengan pihak yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Berdasarkan uraian diatas menghasilkan kesimpulan yaitu, Bank Mega Syariah tidak membuat hak tanggungannya sehingga pasal 13 UUHT tidaklah terpenuhi maka tidak ada perlindungan hukum bagi bank mega syariah. Eksekusi yang dilakukan Bank Mega Syariah seharusnya tidak dapat dilakukan karena tidak adanya kekuatan eksekutorial yang lahir dari APHT.

Kata Kunci: Pembiayaan Murabahah, Perlindungan Hukum, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

A. Pendahuluan

Perbankan syariah memperkenalkan suatu sistem yang tidak hanya menguntungkan bank akan tetapi juga peduli dengan kesejahteraan nasabah, yaitu transaksi berbasis profit and lost sharing atau lebih dikenal di Indonesia dengan sistem bagi hasil, yang selanjutnya tereduksi menjadi sistem revenue sharing. Sistem ini menekankan bahwa dalam setiap transaksi, kemungkinan untung dan rugi selalu ada, sehingga praktisi perbankan Islam lebih cenderung memilih jenis pembiayaan lain berjangka pendek yang lebih rendah risikonya dan lebih pasti keuntungannya, yaitu murabahah.¹ Pada pembiayaan murabahah ini, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang tersebut kepada pemasok (supplier) kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambah suatu keuntungan.² Bank Syariah dalam menyalurkan dana harus berdasarkan Prinsip Kehati-hatian. Adapun Prinsip Kehati-hatiannya adalah melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, Agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas sesuai dengan Pasal 35 Undang Undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Jaminan sebagai ukuran kemampuan kekayaan yang dimiliki nasabah dapat menjadi salah satu bentuk keyakinan Bank. Dengan jaminan pada pembiayaan, Bank Syariah memperoleh keyakinan terhadap kemampuan finansial nasabahnya. Baik kemampuan nasabah untuk menghadirkan jaminan dalam bentuk cash collateral maupun agunan dalam bentuk fidusia dan hak tanggungan.³ Jaminan ini pun dapat mengantisipasi kerugian yang mungkin akan terjadi ketika nasabah wanprestasi.

Di Bank Syariah lembaga jaminan yang berlaku adalah Fidusia dan Hak Tanggungan. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Dalam Hak Tanggungan apabila nasabah wanprestasi maka pemegang Hak Tanggungan dapat mengeksekusi melalui pelelangan umum dan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersangkutan. Menurut hukum dalam praktiknya menyatakan bahwa benda-benda tersebut yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan oleh pihak-pihak dinyatakan tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi bank dalam pembiayaan murabahah dengan hak milik atas tanah sebagai objek jaminan di Bank Mega Syariah dan Untuk mengetahui bagaimana eksekusi hak milik atas tanah sebagai objek jaminan dalam pembiayaan murabahah yang tidak dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

B. Landasan Teori

Pengertian Perbankan Syariah dapat dilihat dalam pasal 1 angka (1) UUPS yaitu Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta tata cara dan proses

¹ Lely Shofa Imama, *Konsep Dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah*, Dosen Jurusan Syariah dan Ekonomi STAIN Pamekasan, Vol. 1, No. 2, Desember 2014, Hlm. 222.

² Yenti Afrida, *Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah*, Institut Agama Islam Negeri Imam Bonjol Padang, Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2016, Hlm. 156.

³ *Ibid*

dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Pengertian akad tercantum dalam Pasal 1 ayat (13) UUPS Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah. Syarat dan rukun akad terdapat dalam Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi yaitu : (1) pihak-pihak yang berakad; (2) obyek akad; (3) tujuan-pokok akad; dan (4) kesepakatan.

Pengertian akad *Murabahah* terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad jual- beli yang menyebutkan bahwa Akad bai' al-murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Tujuan pembiayaan tidak hanya menguntungkan bagi satu pihak saja yaitu pihak yang diberikan pembiayaan, melainkan juga menguntungkan pihak yang memberikan pembiayaan. Pengertian Agunan pun terdapat dalam pasal 1 ayat (26) yang menyebutkan 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 Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) pengertian hak tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.

Kewajiban pendaftaran hak tanggungan sangat diperlukan untuk mendapatkan kepastian hukum dan memenuhi unsur publisitas, sehingga praktik pengikatan hak tanggungan dapat dikendalikan.⁴ Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam pasal 13 sampai dengan 14 UUHT.

Undang- Undang Dasar 1945 Amandemen ke empat Pasal 1 ayat (3) yang berisi Negara Indonesia adalah Negara hukum, maka sudah sewajarnya Negara Republik Indonesia menjunjung tinggi hukum dan memberikan rasa keadilan bagi seluruh warganya khususnya bagi mereka yang membutuhkan perlindungan hukum. Dengan demikian negara menjamin hak-hak hukum warga negaranya dengan memberikan perlindungan hukum dan perlindungan hukum akan menjadi hak bagi setiap warga negara.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Perlindungan hukum bagi bank dalam eksekusi hak milik atas tanah sebagai objek jaminan dalam pembiayaan murabahah yang tidak dibuatkan APHT menurut UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Berdasarkan pengertian akad menurut Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah atau dapat disebut UUPS yang menyebutkan bahwa Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah. Dari penjelasan pasal diatas bahwa kedua belah pihak yaitu bank mega syariah dan nasabah dalam melakukan akadnya wajib menggunakan prinsip syariah. Dalam praktik, bank mega syariah telah melakukan akad atau kesepakatan tertulis yang bentuknya adalah penyaluran dana dengan salah satu nasabah

⁴ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013, Hlm 84.

dan penyaluran dana.

Berdasarkan pada Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah rukun akad terdiri atas pihak-pihak yang berakad, obyek akad, tujuan pokok akad dan kesepakatan. Dalam kasus ini pihak-pihak yang berakad adalah bank mega syariah dan nasabah. Obyek akad dalam kasus ini yaitu pemberian pembiayaan atau penyaluran dana, lalu yang menjadi tujuan pokok akad ini yaitu agar lahirnya hak dan kewajiban nasabah dan bank mega syariah. Sehingga dapat dikatakan sah karena sudah terpenuhinya rukun dan syarat akad.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 23 Undang-Undang Perbankan Syariah agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas. Dalam praktiknya nasabah memberikan agunan kepada bank mega syariah berupa benda bergerak yaitu Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah dan beserta bangunan seluas kurang lebih 1140m² No. 39/Parungkuda. Namun dalam Undang-Undang Perbankan Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia belum mengatur tentang lembaga jaminan kebendaan khususnya tanah berdasarkan prinsip syariah oleh karena itu mengacu ketentuan yang telah ditetapkan pemerintah yaitu Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dapat disebut UUHT.

Menurut pasal Pasal 1 ayat (1) UUHT Hak tanggungan 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 berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam kasus ini, bank mega syariah berkedudukan sebagai pemegang hak tanggungan atau penyalur dana maksudnya bank mega syariah merupakan pihak yang berpiutang yang memperoleh jaminan dari pihak yang meminjam pembiayaan dengan akad murabahah darinya sehingga ia mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan, sedangkan nasabah berkedudukan sebagai pemberi hak tanggungan yang berkewajiban untuk melunasi atas pembiayaan yang telah bank mega syariah berikan serta memberikan suatu jaminan bila diperjanjikan.

Menurut pasal 13 UUHT menyebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Tahapan pendaftaran Hak Tanggungan ada 2 tahapan yaitu tahap pertama Pemberian Hak Tanggungan, dalam tahap ini pihak debitur memberikan suatu jaminan berupa hak milik kepada kreditor. Pemberian jaminan tersebut harus didahului dengan perjanjian utang piutang. Perjanjian utang piutang disini berkedudukan sebagai perjanjian pokok sedangkan perjanjian jaminan berkedudukan sebagai perjanjian aksesoir maksudnya lahir, hapus dan beralihnya tergantung pada perjanjian pokok. Selanjutnya dilakukan pembuatan APHT oleh PPAT selaku pejabat yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta tanah; tahap kedua Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, dalam tahap ini APHT yang telah ditandatangani tidak sertamerta melahirkan Hak Tanggungan sebab berdasarkan Pasal 13 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 yang menjelaskan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan, tujuannya agar terdapat kepastian hukum terhadap kedudukan dari objek jaminan tersebut.

Dengan didaftarkannya jaminan tersebut akan memberikan kepastian hukum bagi nasabah berupa benda yang dijaminakan tidak akan berpindah tangan. Dalam kasus ini bank mega syariah tidak mendaftarkan hak tanggungannya sehingga pasal 13 UUHT

yang menyebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, tidaklah terpenuhi sehingga tidak ada perlindungan hukum bagi bank mega syariah.

Eksekusi hak atas tanah sebagai objek jaminan dalam pembiayaan murabahah yang tidak dibuatkan APHT dihubungkan dengan UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Dalam praktiknya bank mega syariah telah melakukan akad atau perjanjian dengan salah satu nasabah yaitu pemberian pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah. Agunan yang diberikan oleh nasabah berupa Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah dan beserta bangunan seluas kurang lebih 1140m² No. 39/Parungkuda. Karena dalam Undang-Undang Perbankan Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia belum mengatur tentang lembaga jaminan kebendaan khususnya tanah berdasarkan prinsip syariah oleh karena itu mengacu ketentuan yang telah ditetapkan pemerintah yaitu Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dapat disebut UUHT.

Berdasarkan Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan bisa disebut juga UUHT pengertian sertifikat adalah sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata demi keadilan berdasarkan ketuhan-an yang maha esa. Irah-Irah yang di cantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila nasabah cidera janji, berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan tersebut maka obyek Hak tanggungan siap untuk di lakukan eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap melalui tata cara yang telah di tentukan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Dalam praktiknya ketika nasabah melakukan wanprestasi bank langsung melakukan eksekusi terhadap barang agunan yang telah diperjanjikan sebelumnya antara bank dengan nasabah dengan cara dibawah tangan dan tanpa diberitahukan terlebih dahulu atau tanpa kesepakatan para pihak sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UUHT yang berisikan atas kesepakatan para pihak untuk penjualan objek dilaksanakan dibawah tangan apabila dengan cara itu dapat diperoleh harga tertinggi dan menguntungkan para pihak.

Selain menjelaskan keadaan-keadaan untuk eksekusi Hak Tanggungan, penulis menyimpulkan bahwa sebelum eksekusi harus terpenuhinya syarat-syarat lain yaitu dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan di kantor pertanahan dimana sebelumnya dibuat APHT oleh PPAT. Pendaftaran tersebut berguna demi menjamin kepastian hukum terhadap status baik itu subjek Hak Tanggungan maupun objek Hak Tanggungan.

Berdasarkan UUHT Bank Mega Syariah tidak dapat melaksanakan eksekusi karena tidak melaksanakan ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu mendaftarkan APHT kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, dalam kenyataannya pihak bank bisa melakukan eksekusi barang agunan tersebut yang seharusnya tidak bisa karena tidak terpenuhi lahirnya akta pembebanan hak tanggungan, maka bukti sertifikat Hak Tanggungan dimana mengandung irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" sehingga Hak Tanggungan tersebut tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Maka bank pun tidak dapat mengeksekusi agunan nasabahnya.

D. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang penulis uraikan diatas maka menghasilkan kesimpulan sebagai berikut :

1. Bank Mega Syariah tidak membuat dan mendaftarkan hak tanggungannya sehingga pasal 13 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan tidaklah terpenuhi maka tidak ada perlindungan hukum bagi bank mega syariah.
2. Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Bank Mega Syariah tidak dapat melaksanakan eksekusi karena tidak membuat dan mendaftarkan APHT kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga tidak memiliki kekuatan eksekutorial.

E. Saran

Adapun saran yang dapat penulis berikan berhubungan dengan penulisan skripsi ini, diantaranya :

1. Pemerintah harus segera membuat Undang-Undang lembaga jaminan kebendaan khusus untuk perjanjian syariah.
2. Seharusnya ada pengawasan terhadap pelaksanaan pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Mega Syariah sehingga setiap melaksanakan pembiayaannya sesuai prosedur dan meminimalisir melakukan kesalahan.

Daftar Pustaka

Buku-buku

Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013.

Lely Shofa Imama, *Konsep Dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah*, Dosen Jurusan Syariah dan Ekonomi STAIN Pamekasan, Vol. 1, No. 2, Desember 2014.

Yenti Afrida, *Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah*, Institut Agama Islam Negeri Imam Bonjol Padang, Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2016.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang - Undang Hukum Peradata,

Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah,

Undang – Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Undang – Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah,

Fatwa DSN-MUI,

Kompilasi Hukum Ekonomi.