

## **Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Pembiayaan Murabahah yang Objek Pembiayaannya Tidak Melalui Prosedur Lelang Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996**

Execution of Warranties of The Right to The Financing of Murabahah Object of Financing is Not Through The Auction Procedure by Law of Liability Responsibility Number 4 The Year 1996

<sup>1</sup>Andika Cipta Nugraha <sup>2</sup>Lina Jamilah <sup>3</sup>Arif Firmansyah

<sup>1,2</sup>*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung*

*Jl. Ranggagading No. 8 Bandung 40116*

*Email : <sup>1</sup>andikaciptan@gmail.com, <sup>2</sup>Lina.jamilah@yahoo.com, <sup>3</sup>Arifunisba05@gmail.com*

**Abstract.** Islamic banking in channeling funds in the form of profit sharing based on murabahah, greetings and istishna contract. Based on the facts that exist in the field of the contract that is applied is a murabahah contract which when murabahah contract is regulated in the fatwa of the national syariah council (DSN) in accordance with general provisions ba'i al-murabahah contract is a sale and purchase of goods by confirming the purchase price to buyers and the buyer pays it at a more profit. In accordance with the above provisions that the collateral or guarantee is a matter that must be fulfilled by the customer in the receipt of the facility. In practice there are still financial institutions that sell their collateral objects, especially in the guarantee of mortgages that are sold without going through the auction procedure first, causing problems when the goods will be executed. As in the case of the authors will be the case in the Bank Mega Syariah, regarding the execution of the Guarantee of Deposit Rights that are not Through Procedure Auction and the results of interviews have occurred the sale of collateral objects without going through auction procedures in Bank Mega Syariah. This study uses normative juridical approach, in this case, includes research on the principles and rules of law, and data collection techniques used is literature research by conducting a review study of books, literature, records, and reports that have something to do with the problem which is solved. The method of analysis used in this research is qualitative normative analysis method. This study stems from the existing rules as the norms of positive law and associated with the problems and data prepared systematically presented, then analyzed in the form of depicting with words.

**Keywords:** Sharia Banking, Collateral, Auction Execution.

**Abstrak.** Perbankan syariah dalam menyalurkan dananya dalam bentuk bagi hasil yang berdasarkan akad murabahah, akad salam, dan akad istishna. Berdasarkan fakta yang ada dalam lapangan bentuk akad yang diterapkan adalah akad murabahah yang bilamana akad murabahah diatur dalam fatwa dewan syariah nasional (DSN) sesuai dengan ketentuan umum akad ba'i al-murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sesuai dengan ketentuan diatas bahwa agunan atau jaminan merupakan hal yang wajib dipenuhi oleh nasabah dalam penerimaan fasilitas. Pada praktiknya masih ada lembaga keuangan yang melakukan penjualan objek jaminannya, khususnya dalam jaminan hak tanggungan yang dijual tanpa melalui prosedur lelang terlebih dahulu, sehingga menimbulkan masalah pada saat barang tersebut akan dieksekusi. Seperti pada kasus yang akan penulis teliti yaitu kasus yang terdapat di Bank Mega Syariah, mengenai Eksekusi Atas Jaminan Hak Tanggungan Yang tidak Melalui Prosedur Lelang dan dari hasil wawancara telah terjadi penjualan objek jaminan tanpa melalui prosedur lelang di Bank Mega Syariah. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan secara yuridis normatif, dalam hal ini meliputi penelitian terhadap asas-asas dan kaidah-kaidah hukum, dan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah penelitian kepustakaan dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku, literatur, catatan dan laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis normatif kualitatif. Penelitian ini berpangkal dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif dan terkait dengan masalah dan data disusun disajikan secara sistematis, kemudian dianalisis dalam bentuk menggambarkan dengan kata-kata.

**Kata Kunci:** Perbankan Syariah, Agunan, Eksekusi Lelang

## A. Pendahuluan

Berdasarkan undang-undang No.23 tahun 1999 dan kemudiannya telah diamandemen kepada undang-undang No.3 tahun 2004 tentang Bank Indonesia (BI), menyatakan Indonesia mengaplikasikan sistem keuangan dan perbankan ganda, yaitu sistem syariah dan sistem konvensional. Artinya berdasarkan undang-undang ini pemerintah Indonesia telah mengakui dan menerima sistem keuangan dan perbankan syariah sebagai salah satu sistem keuangan dan perbankan di Indonesia.<sup>1</sup> Perbankan syariah merupakan institusi / lembaga keuangan yang tumbuh dan berkembang di Indonesia sejak 16 tahun yang lalu diawali dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia. Perkembangan bank syariah diikuti dengan berkembangnya lembaga keuangan syariah di luar struktur perbankan, antara lain Asuransi Takaful, Pasar Modal Syariah, Pegadaian Syariah, dan Baitul Maal wat Tamwil ( BMT).<sup>2</sup> Sesuai dengan fungsinya perbankan syariah yang tercantum dalam Pasal 4 ayat 1 Undang-undang No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang isinya menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Perbankan syariah dalam menyalurkan dananya dalam bentuk bagi hasil yang berdasarkan akad murabahah, akad salam, dan akad istishna. Berdasarkan fakta yang ada dalam lapangan bentuk akad yang diterapkan adalah akad murabahah yang bilamana akad murabahah diatur dalam fatwa dewan syariah nasional (DSN) sesuai dengan ketentuan umum akad ba'i al-murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Lebih lanjut mengenai akad murabahah menggunakan prinsip kehati-hatian yang diatur dalam Pasal 2 UU 21 Tahun 2008. Prinsip kehati-hatian dalam perbankan syariah yaitu melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas yang tercantum dalam Pasal 23 ayat 2 UU No. 21 tahun 2008. Sesuai dengan ketentuan diatas dapat ditafsirkan bahwa agunan atau jaminan merupakan hal yang wajib dipenuhi oleh nasabah dalam penerimaan fasilitas.

Jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada Bank selaku penyalur dana sangat beragam salah satunya yaitu berupa tanah. Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas penyaluran dana. Sebab tanah, pada umumnya, mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur atau penyalur dana.<sup>3</sup> Jaminan atas tanah atau biasa disebut Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah selanjutnya disebut UUHT. Pada praktiknya masih ada lembaga keuangan yang melakukan penjualan objek jaminannya, khususnya dalam jaminan hak tanggungan yang dijual tanpa melalui prosedur lelang terlebih dahulu, sehingga menimbulkan masalah pada saat barang tersebut akan dieksekusi atau diambil alih oleh pihak ketiga yang telah membeli objek jaminan tersebut. Seperti pada kasus

---

<sup>1</sup> Mutiara Dwi Sari Dan Zakaria Bahari, *Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia: Suatu Tinjauan*, Jurnal Aplikasi Bisnis, Vol.3 No. 2, April 2013, Hlm 122-123.

<sup>2</sup> Neni Sri Imaniyati, *Perkembangan Regulasi Perbankan Syariah Di Indonesia : Peluang Dan Tantangan*, [https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/syiar\\_hukum/article/view/510/0](https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/syiar_hukum/article/view/510/0), Diakses Pada Tanggal 8 April 2018, Pada Pukul 19.00 WIB.

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm. 14.

yang akan penulis teliti yaitu kasus yang terdapat di salah satu lembaga keuangan yaitu Bank Mega Syariah, sebagai awal penelitian penulis melakukan wawancara sementara terhadap salah satu Penasehat Hukum pada tanggal 02 Februari 2018 mengenai Eksekusi Atas Jaminan Hak Tanggungan Yang tidak Melalui Prosedur Lelang dan dari hasil wawancara telah terjadi penjualan objek jaminan tanpa melalui prosedur lelang di Bank Mega Syariah.

## B. Landasan Teori

Berdasarkan fatwa dewan syariah nasional (DSN) dalam ketentuan umum akad *ba'i al-murabahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Pengertian Agunan terdapat dalam Pasal 1 ayat 26 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.”

Jaminan atas tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan. Pengertian Hak Tanggungan menurut berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu:

“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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain”.<sup>4</sup> Apabila jika nasabah cidera janji, kredit pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang di jadikan jaminan sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa:

“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”. Dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.<sup>5</sup>

Pengertian Eksekusi merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata.<sup>6</sup> Berdasarkan Pasal 6 UUHT bahwa telah dijelaskan apabila nasabah cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan dapat mengeksekusi Objek jaminannya melalui Lelang Umum, adapun pengertian Lelang menurut para ahli salah satunya Rachmat Soemitro Menyebutkan bahwa penjualan umum adalah suatu rangkaian kejadian yang terjadi antara saat dimana seseorang hendak menjual satu atau lebih dari suatu barang, baik secara pribadi ataupun dengan perantaraan kuasanya

<sup>4</sup> Purwahid Patrik Dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, Hlm 52.

<sup>5</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, Hlm. 5.

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet.I, Sinar Grafika, Jakarta 2005, Hlm.1

memberi kesempatan kepada orang-orang yang hadir melakukan penawaran untuk membeli barang-barang yang ditawarkan sampai kepada saat dimana kesempatan lenyap, ditambahkan bahwa penjualan itu adalah secara sukarela kecuali jika dilakukan atas perintah hakim.<sup>7</sup>

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Suatu eksekusi dilakukan terhadap sesuatu yang dijaminakan akibat timbulnya hubungan hukum antara para pihak. Pada prinsipnya jaminan berguna sebagai pelunasan kredit yang dilakukan antara para pihak. Berdasarkan kasus yang penulis angkat maka suatu jaminan sangat berguna bagi pihak bank mega syariah agar pinjaman yang dipinjamkan kepada nasabahnya dapat dikembalikan. Dalam praktik antara bank mega syariah dan nasabahnya, jaminan kebendaan menjadi pilihan dalam menjamin pelunasan kreditnya hal ini dilatarbelakangi karena sifat yang dimiliki kebendaan adalah mutlak maksudnya hak seseorang atas benda itu dapat dipertahankan terhadap siapapun dan setiap orang harus mengormati hak tersebut. Dari kasus yang penulis angkat pihak bank mega syariah dan nasabah membebaskan jaminan tersebut terhadap hak-hak atas tanah. Bank mega syariah sendiri menggunakan pembiayaan murabahah sebagai kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana dan pelayanan jasa maksudnya dalam teknis perbankan, murabahah adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Melalui akad murabahah, nasabah dapat memenuhi kebutuhannya untuk memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai terlebih dahulu. Dengan kata lain nasabah telah memperoleh pembiayaan dari bank untuk pengadaan barang tersebut.

Dalam praktik antara bank mega syariah dan nasabahnya, jaminan kebendaan menjadi pilihan dalam menjamin pelunasan kreditnya hal ini dilatarbelakangi karena sifat yang dimiliki kebendaan adalah mutlak maksudnya hak seseorang atas benda itu dapat dipertahankan terhadap siapapun dan setiap orang harus mengormati hak tersebut. Dari kasus yang penulis angkat pihak bank mega syariah dan nasabah membebaskan jaminan tersebut terhadap hak-hak atas tanah.

Eksekusi berdasarkan UUHT memberikan pelelangan umum sebagai alternatif penyelesaian sengketa antara bank mega syariah selaku kreditur dan nasabah selaku debitur. Eksekusi tersebut terjadi karena pemegang hak tanggungan yang dalam hal ini bank mega syariah memperoleh title eksekutorial dari dibuatnya sertipikat yakni "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*" maksudnya apabila debitur cidera janji, Hak Tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dari permasalahan yang penulis angkat maka pelaksanaan eksekusi selain melalui pelelangan umum, pihak bank mega syariah dan nasabah dapat sepakat dalam menyelesaikan permasalahan antara kedua belah pihak. Dikarenakan permasalahan dilakukan melalui perjanjian maka harus terpenuhinya syarat-syarat perjanjian berlaku berdasarkan prinsip syariah karena dalam melaksanakan kegiatannya bank mega syariah mendasarinya dengan prinsip syariah. Dalam perbankan syariah perjanjian lebih dikenal dengan istilah akad. Berdasarkan Pasal 1 angka 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. ,dalam kasus ini bank Mega Syariah dan nasabah telah melakukan kesepakatan tertulis yang mana pihak bank memberikan pembiayaan dengan

<sup>7</sup> Rahmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang*, Pt. Eresco, Bandung, 1987, Hlm.106

akad Murabahah. Berdasarkan pasal 22 kompilasi hukum islam unsur dan syarat akad adalah pihak-pihak yang berakad, objek akad, tujuan pokok akad, dan kesepakatan. Dalam kasus ini, pihak-pihak yang berakad yaitu antara bank Mega Syariah sebagai penyalur dana dan nasabah sebagai penerima dana, objek akadnya berupa sebidang tanah beserta bangunan, tujuan akad yaitu bank Mega Syariah memberikan pembiayaan dengan akad Murabahah kepada nasabah.

Akad antara para pihak dapat dibuat sebelum ataupun setelah terjadinya permasalahan. Dalam kasus ini Bank Mega Syariah melakukan akad dengan nasabah sebelum permasalahan yang mana bank mega syariah sebelumnya telah melakukan negosiasi dengan nasabah mengenai nominal yang harus dibayar dan nominal bagi hasil. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Apabila debitor 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.

Tahap Pelaksanaan Pelelangan, dalam tahap ini apabila terdapat potensi keberatan/penolakan atau bahkan gugatan dari debitur/ tereksekusi, maka Bank pada prakteknya akan mengupayakan alternatif pelaksanaan lelang dengan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Dimana Pengadilan Negeri akan menyampaikan aanmaning kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari yang ditentukan dan melaksanakan kewajibannya pada Bank, apabila aanmaning tidak dipatuhi oleh debitur, maka Pengadilan Negeri akan melakukan sita eksekusi atas jaminan debitur tersebut. Dalam kasus ini Bank Mega Syariah mengeksekusi agunan nasabah tidak melalui prosedur lelang. Yang mana seharusnya sesuai dengan prosedur Eksekusi Lelang yang berdasar pada Pasal 11 PMK No.27 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

#### **D. Kesimpulan**

1. Eksekusi yang dilakukan oleh Bank Mega Syariah terhadap agunan nasabah tidak sah, dikarenakan tidak sesuai dengan pasal 6 yang seharusnya eksekusi dilakukan secara pelelangan umum.
2. Ekseseksi yang dilakukan Bank Mega Syariah tidak sesuai dengan proses atau tata cara eksekusi yang terdapat dalam Pasal 11 PMK No.27 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

#### **Daftar Pustaka**

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet.I, Sinar Grafika, Jakarta, 2005
- Mutiara Dwi Sari Dan Zakaria Bahari, *Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia: Suatu Tinjauan*, Jurnal Aplikasi Bisnis, Vol.3 No. 2, April 2013
- Purwahid Patrik Dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006
- Rahmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang*, Pt. Eresco, Bandung, 1987
- Neni Sri Imaniyati, *Perkembangan Regulasi Perbankan Syariah Di Indonesia : Peluang Dan Tantangan*, [https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/Syiar\\_Hukum/Article/View/510/0](https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/Syiar_Hukum/Article/View/510/0), Diakses Pada Tanggal 8 April 2018