

 <p>Hal:1-17</p>	<p>E-ISSN <a href="#">2809-8641</a></p>	<p>Naskah dikirim: 01/09/2024</p>	<p>Naskah direview: 10/09/2024</p>	<p>Naskah diterbitkan: 20/09/2024</p>
---	---	---------------------------------------	--	---

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG MENJADI JAMINAN  
PERJANJIAN MUSYARAKAH  
(STUDI KASUS PENETAPAN PENGADILAN AGAMA NOMOR:  
06/PDT.EKS-HT/2023/PA.BKS)**

**Purwanto Agung Pambudi**

*Universitas Islam As-Syafi'iyah, Indonesia, [agungpmbudi@gmail.com](mailto:agungpmbudi@gmail.com)*

**DOI:** <https://doi.org/10.34005/jhj.v6i2.200>

**ABSTRAK**

*This research focuses on the execution of mortgage rights as collateral for a musyarakah agreement with a case study of Religious Court Determination Number: 06/Pdt.Eks-HT/2023/PA.Bks. The results showed that the Bekasi Religious Court guarantees justice and legal certainty in the determination process. The principle of justice in Islamic law in this case was not fulfilled, because the petitioner suffered significant losses due to the respondent's breach of promise, The obstacle to the execution of mortgage rights due to the determination refers to Law No.4 of 1996, this is because Indonesia does not yet have an explicit sharia mortgage rights law. The execution of mortgage rights in Indonesia still follows the provisions of civil procedural law in the district court.*

***Keywords: Execution of Mortgage Rights, Musyarakah Agreement, Sharia Financing, Religious Court.***

**ABSTRAK**

Penelitian ini fokus pada eksekusi hak tanggungan yang menjadi jaminan perjanjian musyarakah dengan studi kasus Penetapan Pengadilan Agama Bekasi Nomor: 06/Pdt.Eks-HT/2023/PA.Bks. Hasil penelitian menunjukkan Pengadilan Agama Bekasi menjamin keamanan dan kepastian hukum dalam proses penetapannya. Namun asas keadilan dalam hukum Islam pada perkara tersebut tidak terpenuhi,

karena pihak pemohon mengalami kerugian yang signifikan akibat cidera janji termohon. Selain itu kendala eksekusi hak tanggungan karena penetapan mengacu pada Undang-undang No.4 tahun 1996, hal ini disebabkan Indonesia belum memiliki Undang-undang hak tanggungan syariah secara eksplisit. Eksekusi hak tanggungan di Indonesia masih mengikuti ketentuan hukum acara perdata di pengadilan negeri.

**Kata Kunci: Eksekusi Hak Tanggungan, Perjanjian Musyarakah, Pembiayaan Syariah, Pengadilan Agama**

## **I. PENDAHULUAN**

Pembiayaan merupakan kegiatan yang dilakukan oleh bank syariah untuk menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank dengan berpegang teguh pada prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana meyakini bahwa dana yang diberikan dalam bentuk pembiayaan akan dikembalikan oleh penerima dana. Penerima pembiayaan, berdasarkan kepercayaan yang diberikan oleh pemberi dana, memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana pembiayaan tersebut sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian pembiayaan.

Tentu saja, pembiayaan dengan prinsip syariah akan tetap menggunakan asas fidusia dalam praktik pelaksanaannya, di mana terdapat suatu objek yang memiliki hak tanggungan sebagai agunan dalam perjanjian yang terjadi. Hak tanggungan merupakan salah satu aspek hukum yang memiliki pengaruh yang cukup signifikan dalam dunia usaha, khususnya di bidang properti. Hak tanggungan merupakan agunan atas tanah atau bangunan yang dapat dijadikan agunan kredit atau utang. Aturan hukum mengenai hak tanggungan mengatur hak dan kewajiban antara pihak pemberi pinjaman (biasanya bank) dengan pihak peminjam.

Istilah pembiayaan dalam prinsip syariah pada hakikatnya berarti “Saya Percaya”, atau “Saya menaruh amanah”. Kata pembiayaan yang berarti kepercayaan (*trust*), mengandung makna bahwa lembaga pembiayaan sebagai shahibul mal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk menjalankan amanah yang diberikan.

Ketentuan mengenai jaminan yang berkaitan dengan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, beserta benda-benda lain yang tidak terpisahkan atau melekat pada tanah dengan tujuan untuk memenuhi kewajiban dalam pelunasan utang dan menjadikan kedudukan penerima hak tanggungan lebih menguntungkan dibandingkan dengan kreditor lainnya.

Terdapat 2 (dua) tahap kegiatan dalam proses pembebanan hak tanggungan, yaitu:

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan yaitu dengan diterbitkannya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diawali dengan adanya transaksi utang piutang yang menimbulkan agunan.
- b. Tahap Pendaftaran pada Kantor Pertahanan, yaitu tahap timbulnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Sementara itu, kafālah adalah akad jaminan yang dibebankan oleh pihak penjamin (kāfil) kepada pihak yang dijamin (makfūl lahu) untuk memenuhi kewajiban pihak yang dijamin (makfūl 'anhu). Dalam pengertian lain, kafālah juga dimaksudkan untuk mengganti kewajiban pihak yang dijamin dengan merujuk pada kewajiban pihak lain sebagai penjamin. Ada empat rukun akad kafālah menurut mayoritas ulama, yaitu:

1. Kafil atau penjamin, yang memiliki kemampuan untuk menggunakan atau mengelola hartanya.
2. Makfūl bihi atau obyek jaminan, yaitu suatu hak yang dibebankan kepada pemberi jaminan, misalnya berupa utang atau harta tertentu yang kedudukannya dijamin.
3. Makfūl 'anhu atau pihak yang dijamin, yaitu pihak yang mempunyai tanggung jawab atau kewajiban tertentu yang harus dipenuhi.
4. Shighat atau ijab dan qabūl, yaitu pernyataan baik dengan lisan, tertulis maupun isyarat yang menyatakan kesepakatan para pihak.

Menurut Syafi'iyah, rukun kafālah ada lima, yaitu empat rukun yang telah dijelaskan di atas, dan satu lagi yaitu makfūl lahu atau pihak yang dijamin. Apabila dalam transaksi atau perjanjian terjadi perselisihan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian, maka penyelesaian perselisihan dapat dilakukan

dengan dua cara, yaitu pertama, penyelesaian perselisihan di luar pengadilan seperti dengan cara damai (musyawarah) atau arbitrase dan kedua, di pengadilan atau persidangan.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang terakhir diubah dengan Undang-Undang No. 50 Tahun 2009, dan Undang-Undang No. 1 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada Pasal 55 ayat (1) yang menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa ekonomi syariah dilakukan oleh pengadilan di lingkungan Peradilan Agama.

Berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang telah dikemukakan di atas, maka secara hukum sangat tegas dan jelas dalam menyelesaikan sengketa perkara ekonomi syariah yang termasuk dalam bidang perbankan syariah adalah kewenangan absolut lingkungan Pengadilan Agama. Di samping itu, Pengadilan Agama juga memiliki kewenangan relatif yang dapat diartikan sebagai kekuasaan pengadilan yang satu jenis dan satu tingkat, yang terkait dengan wilayah dan yurisdiksinya.

Sebagaimana yang terjadi pada perkara putusan dalam penulisan tesis ini, yaitu adanya upaya hukum yang berlangsung di Pengadilan Agama Bekasi, dimana terdapat permohonan *Aanmaning*, Sita Eksekusi dan Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Patriot Bekasi. Permohonan yang diajukan dengan nomor 006/PDT-EKS/YGP-BPRS/III/2023 tanggal 10 Maret 2023 tersebut memuat permohonan eksekusi hak tanggungan yang mengacu pada Akta Perjanjian Kesepahaman (WAAD) Nomor 35 tanggal 28 Juni 2019 dan Akta Perjanjian Al-Musyarakah nomor 006/MSH/BPRS.W-IV/III/2020 tanggal 6 Maret 2020 (selanjutnya disebut Perjanjian Fasilitas Pembiayaan).

Dalam permohonan yang diajukan PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Patriot Bekasi terdapat rincian agunan yang menjadi hak tanggungan yaitu sebidang tanah dan bangunan dengan legalitas Sertifikat Hak Suara atas nama Ir. Dewanto Tri Supriyo sebanyak 4 agunan. Kemudian sebidang tanah dan bangunan dengan legalitas Sertifikat Hak Milik atas nama Titi Maryati

sebanyak 1 agunan. Dimana seluruh agunan tersebut telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 10147/2019 Peringkat : 2 dan Nomor 04870/2020 Peringkat : Pertama atas nama PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Patriot Bekasi, Pengadilan Agama Kota Bekasi telah menetapkan “Menyatakan permohonan Pemohon Eksekusi Nomor: 006/PDT-EKS/P/YGP-BPRS/III.2023 tanggal 10 Maret 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bekasi dengan register Nomor 06/Pdt.Eks-HT/2023/PA.Bks tanggal 13 Maret 2023 tidak dapat dieksekusi/tidak dapat dilaksanakan”. Adapun pertimbangan pengadilan sebagai berikut, pertama, Termohon Eksekusi sebagai Subjek Hukum dalam permohonan eksekusi adalah Perusahaan Komanditer yaitu CV Kalimaya. Kedua, dalam Perjanjian Fasilitas Pembiayaan diketahui yang mewakili Debitur dalam melaksanakan perbuatan hukum adalah Direktur. Ketiga, berdasarkan Berita Acara Sidang Teguran Nomor 06/Pdt.Eks-HT/2023/PA.Bks masing-masing tertanggal 5 April 2023, 17 April 2023, dan 7 September 2023, Juru Sita/Juru Sita Pengganti Pengadilan telah memanggil Termohon Eksekusi I (CV Kalimaya) dan ternyata CV Kalimaya sudah tidak beraktivitas dan tidak diketahui lagi keberadaannya, demikian pula pengadilan telah memanggil secara khusus Sdr. Apud selaku Direktur dan ternyata berdasarkan keterangan Pemohon, yang bersangkutan telah meninggal dunia pada bulan April 2022. Keempat, setelah diberikan kesempatan sebanyak 3 (tiga) kali kepada Pemohon untuk memastikan keberadaan CV Kalimaya dan Direktur sebagaimana dalam berita acara sidang, namun sampai dengan waktu yang diberikan pemohon tidak dapat memberikan kepastian hukum bagi Debitur.

## **II. RUMUSAN MASALAH**

Dari pemaparan latar belakang masalah yang telah penulis uraikan di atas, maka dalam penulisan artikel ini dirumuskan masalah-masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hak tanggungan dalam akad musyarakah?
2. Bagaimana pelaksanaan hak tanggungan dan lembaga yang berwenang melaksanakan eksekusi hak tanggungan dalam Akad Musyarakah?
3. Bagaimana eksekusi hak tanggungan yang menjamin akad musyarakah dalam penetapan Pengadilan Agama Nomor 006/Pdt.Eks-HT/2023/PA.Bks?

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 1. Hak Tanggungan

Prof. Budi Harsono mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai penguasaan hak atas tanah, yang memuat kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dijadikan agunan. Namun tidak untuk dikuasai dan dimanfaatkan secara fisik, melainkan untuk dijual apabila debitur dirugikan, dan diambil dari hasil penjualannya baik sebagian maupun seluruhnya sebagai pelunasan utang debitur kepadanya.

##### a. *Prinsip Hak Tanggungan*

Prinsip-prinsip hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan UUHT. Prinsip-prinsip hak tanggungan adalah:

- 1) Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 ayat (1) UUHT);
- 2) Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) UUHT);
- 3) Hanya dapat dikenakan terhadap hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) UUHT);
- 4) Dapat dikenakan selain terhadap tanah, juga terhadap benda-benda lain yang ada di atas tanah (Pasal 4 ayat (4) UUHT);
- 5) Dapat dikenakan terhadap benda lain yang ada hubungannya dengan tanah, yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) UUHT), sepanjang hal itu diperjanjikan secara tegas;
- 6) Sifat perjanjian adalah tambahan (*accessoir*), (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) UUHT);
- 7) Dapat digunakan untuk utang-utang baru yang akan timbul (Pasal 3 ayat (1) UUHT);
- 8) Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) UUHT);
- 9) Mengikuti benda yang ada di tangan siapa pun (Pasal 7 UUHT);
- 10) Tidak dapat disita oleh pengadilan;
- 11) Hanya dapat dibebani hak atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) UUHT);
- 12) Harus terdaftar (pasal 13 UUHT);
- 13) Eksekusi mudah dan pasti;

14) Dapat dituntut dengan janji (Pasal 11 ayat (2) UUHT).

b. ***Subyek Hak Tanggungan***

Mengenai subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan kedua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang berkaitan dengan perjanjian pemberian hak tanggungan. Dalam suatu perjanjian hak tanggungan terdapat dua pihak yang mengikatkan dirinya, yaitu:

- a. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjamin objek hak tanggungan (debitur);
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai agunan debitur.

2. **Musyarakah**

Musyarakah merupakan istilah yang sering digunakan dalam konteks pembiayaan Islam. Musyarakah merupakan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan dibagi sesuai dengan kesepakatan.

Musyarakah merupakan akad bagi hasil ketika dua orang atau lebih pengusaha yang memiliki dana (modal) bekerja sama sebagai mitra usaha, membiayai investasi usaha baru yang sudah berjalan. Mitra usaha, pemilik modal memiliki hak untuk turut serta dalam pengelolaan perusahaan, tetapi mengelola usaha sesuai dengan kesepakatan dan mereka juga meminta upah/gaji atas tenaga dan keahlian yang mereka curahkan untuk usaha tersebut.

Pada praktiknya di Lembaga Keuangan Islam, musyarakah diterapkan dalam hal pembiayaan proyek. Nasabah yang dibiayai oleh Lembaga Keuangan Islam sama-sama menyediakan dana untuk melaksanakan proyek tersebut. Keuntungan dari proyek tersebut dibagi sesuai kesepakatan bagi pihak bank setelah terlebih dahulu mengembalikan dana yang digunakan nasabah. Musyarakah juga dapat digunakan untuk kegiatan investasi di lembaga keuangan modal ventura.

Istilah musyarakah tidak ada dalam fiqih Islam, tetapi baru diperkenalkan belakangan ini oleh mereka yang menulis tentang pembiayaan Islam yang biasanya terbatas pada jenis syirkah tertentu, yaitu syirkah al-amwal yang dibolehkan oleh semua ulama. Dasar hukum musyarakah dari Al-Qur'an sebagaimana disebutkan dalam surat Shad: 24 Artinya: "Dan sesungguhnya kebanyakan orang-orang yang bersekutu itu berbuat zalim terhadap orang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh, dan sedikit sekali di antara mereka." (QS. Shad: 24)

### **3. Pelaksanaan Hak Tanggungan atas (Musyarakah)**

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual sendiri obyek Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan. Di sini, pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi parate, artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu lagi memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu pula meminta penetapan dari pengadilan negeri setempat ketika akan mengeksekusi Hak Tanggungan atas obyek agunan debitur dalam hal debitur wanprestasi.

Sebelum melaksanakan eksekusi terhadap Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, Ketua Pengadilan Negeri/Agama memberikan peringatan (aanmaning) kepada pihak yang kalah dalam perkara tersebut agar dalam waktu 8 (delapan) hari sejak Ketua Pengadilan Negeri/Agama memberikan peringatan (aanmaning) tersebut, pihak yang kalah dalam perkara tersebut harus menaati Putusan Pengadilan tersebut dan apabila lewat waktu 8 (delapan) hari tersebut, ternyata pihak yang kalah dalam perkara tersebut tidak mau melaksanakan Putusan Pengadilan tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri/Agama dapat memerintahkan Panitera/Juru Sita Pengadilan Negeri/Agama untuk melakukan sita eksekusi terhadap obyek tanah yang bersangkutan dan selanjutnya dapat meminta bantuan alat kelengkapan negara/kepolisian untuk membantu pengamanan apabila terjadi pengosongan obyek tanah yang bersangkutan.

Upaya pemberian kredit yang dilakukan oleh debitur dan kreditur dilakukan dengan terlebih dahulu membuat perjanjian kredit sebagai perjanjian pokoknya. Perjanjian kredit biasanya berupa perjanjian baku yang diberikan oleh kreditur kepada debitur yang disepakati bersama. Namun, ada pula perjanjian kredit yang dibuat dalam akta notaris yang dibuat oleh Notaris.

#### **4. Lembaga yang Berwenang dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan Pembiayaan Syariah**

Pengadilan Agama merupakan salah satu wadah bagi umat Islam pencari keadilan dalam mewujudkan rasa keadilan, norma dan nilai Islam sesuai dengan ketentuan syariat Islam. Disinilah peran hakim agama dalam menegakkan keadilan dan memberantas kezaliman yang ada. Dalam kasus kredit macet, apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka pihak bank dapat meminta Pengadilan Agama untuk melakukan eksekusi hak tanggungan. Proses ini diawali dengan verifikasi apakah sertifikat tanah yang dijadikan agunan telah terdaftar dan telah ada perjanjian utang piutang antara debitur dengan pihak bank dengan menggunakan akad syariah.

Pengadilan Agama berwenang memberikan sanksi kepada pihak yang wanprestasi dan menimbulkan kerugian. Eksekusi diawali dengan penerbitan Surat Aanmaning sebagai peringatan kepada debitur agar melunasi pinjamannya. Apabila debitur tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka Pengadilan akan melakukan sita jaminan atas objek lelang dan melanjutkan proses sampai lelang dilaksanakan oleh KPKNL. Apabila salah satu pihak tidak menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, maka Pengadilan berwenang melakukan eksekusi pengosongan objek lelang sesuai dengan Pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Analisis ini menunjukkan bahwa Pengadilan Agama memegang peranan penting dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah, termasuk dalam eksekusi hak tanggungan. Proses eksekusi ini diatur secara rinci untuk memastikan hak-hak kreditur terlindungi dan eksekusi dilakukan secara wajar dan sesuai dengan prinsip syariah.

Adapun produk hakim di Pengadilan Agama yang dalam hal ini menjadi pembahasan penelitian ini, dari hasil pemeriksaan perkara di persidangan terdapat 2 jenis berdasarkan Pasal 60 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2009 yaitu putusan dan penetapan. Putusan merupakan pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim dalam persidangan perkara gugatan berdasarkan adanya sengketa. Penetapan merupakan pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim dalam persidangan perkara gugatan perdata. Dari produk itulah kemudian menjadi pegangan para pihak yang menang untuk dapat melakukan tahapan selanjutnya berupa pelaksanaan putusan atau eksekusi.

Oleh karena itu, keberhasilan seorang pencari keadilan untuk memulihkan, memulihkan, atau memperoleh kembali hak-haknya tetap menunggu pelaksanaan putusan hakim oleh pihak lawan. Hal tersebut akan terwujud melalui eksekusi putusan hakim oleh aparat hukum di pengadilan agama. Dari uraian di atas, sebagai subjek hukum yang melaksanakan aturan hukum, kita perlu mengetahui apa yang dimaksud dengan eksekusi putusan, apa saja jenis eksekusi putusan yang diatur dan putusan apa saja yang dapat dieksekusi.

## **5. Analisis**

Tata cara eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Agama diawali dengan pengajuan permohonan eksekusi oleh pemohon kepada Ketua Pengadilan Agama yang selanjutnya menerbitkan penetapan Aanmaning. Penetapan ini berisi perintah kepada Juru Sita untuk memanggil termohon eksekusi ke sidang Aanmaning. Sidang dihadiri oleh Ketua, Panitera, dan termohon, yang kemudian Ketua Pengadilan Agama memberikan teguran kepada termohon untuk melaksanakan putusan dalam waktu 8 hari. Panitera kemudian membuat berita acara yang ditandatangani oleh Ketua dan Panitera. Apabila termohon tidak melaksanakan putusan dalam waktu tersebut, maka Ketua Pengadilan Agama menerbitkan penetapan eksekusi.

Pada tahap lelang, peserta harus menyampaikan penawaran tertulis dalam amplop tertutup. Apabila penawaran tertinggi tidak mencapai harga

acuan, penawaran lisan dapat dilakukan dengan persetujuan pengadilan. Pemenang lelang adalah yang mengajukan penawaran tertinggi yang sesuai atau melebihi harga dasar. Pengadilan Agama menetapkan ketentuan pembayaran lelang dan dapat mengenakan denda apabila pemenang tidak membayar tepat waktu. Proses lelang diakhiri dengan pembayaran dan penerbitan Berita Acara Lelang untuk proses balik nama di BPN, dan apabila diperlukan dilakukan pengosongan objek lelang. Meskipun hukum ekonomi syariah materiil belum ada, namun berdasarkan UU No. 3/2006, Pengadilan Agama berwenang menangani sengketa ekonomi syariah, termasuk eksekusi agunan dalam pembiayaan syariah yang merupakan aksesoir dari perjanjian pokok.

Adapun dalam penelitian ini terdapat penetapan mengenai studi kasus yakni tercantum pada Penetapan Nomor penetapan 06/Pdt.Eks-HT/2023/PA.Bks tanggal 13 Maret 2023 menyatakan:

“Menetapkan

Menyatakan permohonan Pemohon Eksekusi Nomor: 006/PDT-EKS/PNGP-BPRS/111/2023 tanggal 10 Maret 2023 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Agama Bekasi dengan register Nomor 06/Pdt.Eks-HT/2023/PA.Bks tanggal 13 Maret 2023 non executabel/tidak bisa dilaksanakan.

Dalam penelitian ini dianalisa bahwa PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Patriot Bekasi yang merupakan lembaga keuangan berbasis syariah yang juga menjadi pemohon dapat dikatakan belum mendapatkan keadilan. Hal ini mengacu pada pembiayaan musyarakah itu sendiri, dimana pembiayaan tersebut terjadi pencampuran dana antara dua pihak atau lebih untuk menjalankan usaha tertentu yang halal dan produktif dengan kesepakatan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai nisbah yang disepakati dan resiko akan ditanggung sesuai porsi kerjasama. kemudian jika melihat pola pembiayaan musyarakah tersebut dapat diketahui bahwa tidak hanya bagi hasil saja yang diterapkan pada pembiayaan dengan prinsip bagi hasil.

Pembiayaan musyarakah menerangkan bahwa keuntungan masing-masing mitra harus dibagi secara proporsional atas dasar seluruh

keuntungan sedangkan dalam konteks kerugian dari pembiayaan musyarakah harus dibagi di antara para mitra secara proporsional sesuai dengan bagian masing-masing modal yang disediakan. Namun terdapat perbedaan dalam praktik dimana CV Kalimaya melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian kepada diajukkan PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Patriot Bekasi sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Fasilitas Pembiayaan yang pada hakikatnya memuat perjanjian pembiayaan yang diberikan oleh BPRS PB kepada CV Kalimaya. Adapun dalam perjalanannya debitur dianggap telah melakukan Cidera Janji (Wanprestasi) karena telah lalai melakukan pembayaran sesuai perjanjian dan tercatat memiliki tunggakan tertanggal 9 Desember 2022 sebesar Rp. 1.411.861.336,- (satu miliar empat ratus sebelas juta delapan ratus enam ratus satu ribu tiga ratus tiga puluh enam rupiah). Permohonan sita eksekusi hak tanggungan yang diajukan diajukkan PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Patriot Bekasi ke Pengadilan Agama Bekasi memiliki dasar pemikiran bahwa dalam Pasal 8 Perjanjian Fasilitas Pembiayaan terdapat klausul yang mengatur kewenangan kreditor untuk menyita agunan apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya.

Berdasarkan ketentuan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, menjelaskan bahwa kerugian harus ditanggung di antara para mitra secara proporsional sesuai dengan bagian modal masing-masing. Berdasarkan hasil penelitian, penolakan permohonan eksekusi oleh Pengadilan Agama bagi pemohon merupakan penegakan hukum yang tidak adil karena pemohon menderita kerugian yang besar akibat wanprestasi. Eksekusi hak tanggungan juga tercantum dalam kesepakatan kedua belah pihak, yang diatur dalam Pasal 1131, Pasal 1132 KUH Perdata, dan Majelis Ulama Indonesia melalui Dewan Syariah Nasional (DSN) juga membolehkan praktik penjaminan tersebut. Hal ini juga telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah. Namun karena Pengadilan Agama Kotamadya Kotamadya tidak mengabulkan permohonan tersebut dengan alasan pemohon tidak dapat menghadirkan

subjek hukum yaitu CV Kalimaya, maka dalam perkara ini apabila eksekusi hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan karena tidak hadirnya salah satu subjek maka harus dilakukan pembaharuan hukum untuk menerapkan asas keadilan dan penegakan hukum yang baik agar tidak menimbulkan kerugian pada salah satu pihak yang bersengketa.

Keterbatasan ruang hukum dalam teori dan praktik eksekusi hak agunan berdasarkan akad musyarakah disebabkan oleh masih minimnya pemahaman hukum. Kendala yang dihadapi diajukan PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Patriot Bekasi dalam mengeksekusi hak tanggungan disebabkan karena ketentuan yang berlaku masih mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hal ini dikarenakan Indonesia belum memiliki Undang-Undang hak tanggungan syariah yang tegas. Selain itu, belum adanya ketentuan hukum yang jelas dan konsisten yang mengatur eksekusi hak agunan sesuai dengan prinsip syariah secara keseluruhan turut menyebabkan rendahnya kualitas penegakan keadilan di ranah syariah. Eksekusi hak tanggungan masih mengikuti ketentuan hukum acara perdata di pengadilan negeri karena hingga saat ini pengadilan agama belum memiliki ketentuan khusus mengenai eksekusi hak tanggungan khusus bagi bank syariah.

#### **IV. KESIMPULAN**

Hasil penelitian studi kasus Putusan Pengadilan Agama Nomor 006/Pdt.Eks-HT/2023/PA.Bks dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan dalam Perjanjian Musyarakah sendiri telah diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam Undang-Undang tersebut terdapat Subjek Hak Tanggungan yang meliputi pemberi dan penerima Hak Tanggungan, dengan catatan pemberi harus memiliki hak sah atas tanah, seperti hak milik atau hak guna usaha, dan penerima biasanya lembaga keuangan, pengaturan proses pemberian Hak Tanggungan juga harus dilakukan melalui akta otentik oleh PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat. Pengaturan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya, dengan penjualan lelang aset yang dijadikan jaminan.

Pengaturan tersebut memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat, memastikan hak dan kewajiban mereka terlindungi secara hukum.

2. Pengaturan pelaksanaan Hak Tanggungan dimulai dengan pembuatan akta otentik oleh PPAT, kemudian melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat, dalam hal Jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, maka kreditur dapat mengajukan eksekusi, adapun lembaga yang berwenang melakukan esekusi Hak Tanggungan yakni Pengadilan Negeri dengan esekusi melalui lelang umum. Demi terciptanya kepastian hukum dan kelancaran proses esekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri maka terdapat pihak=pihak yang terlibat diantaranya: PPAT, Kantor Pertanahan, dan Kantor Lelang, dalam perjanjian musyarakah Pengadilan Agama memiliki kewenangan menangani eksekusi Hak Tanggungan dalam pembiayaan syariah seperti musyarakah, memastikan proses sesuai prinsip syariah. Koordinasi yang baik antar lembaga dan penggunaan teknologi informasi diperlukan untuk mengatasi tantangan birokrasi dan meningkatkan efektivitas pelaksanaan Hak Tanggungan.
3. Pada Salinan Penetapan Nomor 06/Pdt.Eks-HT/2023/PA.Bks dapat diuraikan bahwa permohonan eksekusi yang diajukan oleh PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Patriot Bekasi terhadap CV. Kalimaya dan individu terkait, akibat kegagalan CV. Kalimaya dalam membayar utang pembiayaan musyarakah yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pengadilan Agama Bekasi, setelah mempertimbangkan keabsahan dokumen dan kejelasan status hukum CV. Kalimaya yang tidak dapat dihadirkan, menetapkan bahwa permohonan eksekusi tersebut tidak dapat dilaksanakan (non executabel). Keputusan ini menegaskan pentingnya kejelasan dan kepastian hukum dalam proses eksekusi, serta perlunya verifikasi menyeluruh terhadap status subjek yang dieksekusi untuk memastikan eksekusi dilakukan secara sah, transparan, dan adil sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ali, M. (2006). *Manajemen Risiko: Strategi Perbankan Dan Dunia Usaha Menghadapi Tantangan Globalisasi Bisnis*. Bandung: Rajagrafindo Persada.
- Ali, Z. (2008). *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Anam, AS (2012). *Problematika Penerapan Hukum Jaminan di Lembaga Keuangan Mikro Syariah*. Semarang: Rafi Sarana Perkasa.
- Antonio, MS (2021). *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Pers.
- Azka, A., & Mustaqilla, S. (2024). Penerapan Prinsip Prudential Banking Pada Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat Mikro: Studi Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh. *Al-Mudharabah: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 5(1).
- Badruzaman, MD (1991). *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Bahsan, M. (2019). *Hukum Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Bank Indonesia. (1991). Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tentang Jaminan Pemberian Kredit.
- Basir, C. (2009). *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama & Mahkamah Syar'iyah*. Jakarta: Grup Media Prenada.
- Djamil, F. (2022). *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Djuwaini, D. (2008). *Pengantar Fiqih Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Fuady, M. (2013). *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Fuady, M. (2022). *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hakim, L. (2012). *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*. Jakarta: Erlangga.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Terbentuknya Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hasibuan, E. (1997). *Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*. Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Grup Kencana Prenamedia.
- Kashadi. (2000). *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Kasmir. (2002). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kementerian Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia. (2007). *Peraturan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 06/per/M.KUKM/I/2007*.
- Marzuji, PM (2014). *Penelitian Hukum (Edisi revisi)*. Jakarta: Grup Kencana Prenadamedia.
- Mishkin, FS (2008). *Ekonomi Uang, Perbankan, Dan Pasar Keuangan*. Buku I

- Terjemahan. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.
- Muhammad. (2002). *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.
- Mustofa, I. (2018). *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Depok: Rajawali Pers.
- Nasyi'ah, I., & Chusna, AJ (2012). Implementasi Prinsip Syariah Terhadap Penyiataan Jaminan Fidusia. *De Jure*, 4(2), 147-159.
- Patrik, P., & Kashadi. (2006). *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Republik Indonesia. (1996). *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*.
- Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997*.
- Republik Indonesia. (1998). *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan*.
- Rivai, HV, Veithzal, AP, & Idroes, FN (2007). *Manajemen Bank dan Lembaga Keuangan*. Bandung: Raja Grafindo Persada.
- Rivai, V., & Veithzal, AP (2008). *Manajemen Keuangan Islam (Teori, Konsep, Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Rivai, V., & Veithzal, AP (2008). *Manajemen Keuangan Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Salim, HS (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Salim, HS (2022). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Susilawati. (2023). Kepastian Hukum terhadap Penolakan Permohonan Eksekusi Lelang. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(1), 989-997.
- Sutedi, A. (2001). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suyatno, A. (2016). *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Grup Prenadamedia.
- Suyuthi, W. (2004). *Sita Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan*. Jakarta: Tatanusa.
- Syafe'i, R. (2021). *Fiqih Muamalah*. Bandung : CV Pustaka Setia.
- Syarief, E. (2020). *Praktik Peradilan Perdata: Teknis dan Kiat mendukung Perkara di Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Usman, R. (2019). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Penerbit.
- Usman, R. (2019). *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Utami, TR, Apriliandi, G., Akbar, FM, Wandono, H., & Destia, IW (2023). Eksekusi Putusan dan Implikasi Hukum Bagi Pihak yang Tidak Patuh dalam Perkara Perdata. *Jurnal Serambi Hukum*, 16(1), 144-151

Wangsawidjaja, AZ (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

### **Perundang-undangan**

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama

Undang Undang No. 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama

Undang-Undang No 1 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Peraturan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah No. 06/per/M.KUKM/I/2007

Penetapan Pengadilan Agama Nomor: 06/Pdt.Eks-HT/2023/PA.Bk

### **Jurnal**

Arini Sekar Kinasih Putri dkk, Internalisasi Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Pembiayaan Kredit Pada Bank Syariah Indonesia (Bsi) Kota Malang, *Jurnal Qawanin*, Vol. 6 No.1 (2022)

Fahrudin, M. (2021). Tinjauan Yuridis Pengadaan Tanah Rumah Sakit Sumber Waras Tahun 2014 Untuk Kepentingan Umum Oleh Pemerintah Daerah Propinsi Dki Jakarta ( Kajian Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum ). Jakarta: Veritas

Fitriani, V., Yulianto, R., & Fauziah, F. (2021). Tinjauan Yuridis Penyelesaian Kredit Macet Pembiayaan Syari'ah Model Ijarah Muntahiya Bittamlik dengan Hakan di Badan Urusan Piutang Lelang Negara (Studi Putusan Pengadilan Agama Nomor: 554/PDT.G/2018/PA.Pal). *Jurnal Hukum Jurisdiction* , 3 (1), 25-46. <https://doi.org/10.34005/jhj.v3i1.38>

Marnita, Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi Pada Pt Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)

*Suhaimi, Eksekusi Hak Tanggungan Di Bank Syariah Pasca Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006*, Qiyas : *Jurnal Hukum Islam dan Peradilan*, Vol. 2 Tidak, 1 Thn. 2017.

Sylvia, HK, & Asmawi, M. (2020). Analisis Studi Kelayakan Pendirian BPRS Patriot Cabang Bekasi Timur. *Millah: Jurnal Studi Keagamaan*, 19(1), 117–136. <https://doi.org/10.20885/millah.vol19.iss1.art6>

Ummul Khair Mukhlis, Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama Gorontalo Kelas 1a (Studi Kasus Perkara Nomor 599/Pdt.G/2018/Pa.Gtlo), *QaḍāuNā* Volume 2 Nomor 1 Desember 2020.