

KEWENANGAN PERADILAN AGAMA DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN¹

Oleh: Fitransyah Jainahu²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana kewenangan dan peran Peradilan Agama pada eksekusi Hak Tanggungan jaminan Pembiayaan Bank Syariah dan bagaimana akibat hukum eksekusi Hak Tanggungan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, disimpulkan: 1. Peradilan Agama sebagai salah satu peradilan negara mengalami perluasan tugas dan kewenangannya dari semula hanya sebatas mengadili perkara-perkara perceraian, wasiat, warisan, hibah, dan lain-lainnya, menjadi kewenangan di bidang ekonomi syariah, khususnya Perbankan Syariah. Kewenangan Peradilan Agama tidak menjangkau perbankan konvensional melainkan hanya sebatas perbankan syariah. 2. Eksekusi objek Hak Tanggungan dapat dilakukan dan diselesaikan melalui Peradilan Agama berdasarkan pada Eksekusi *Grosse Akta*, sedangkan *Parate Executie*, peran Peradilan Agama hanya sedikit, sebatas peran yang bersifat administratif seperti permohonan pemberitahuan. Eksekusi objek Hak Tanggungan terjadi karena wanprestasi, akan berakibat terhadap kemampuan dan ketahanan ekonomi tereksekusi. Apalagi jika objek tereksekusi adalah tanah dan bangunan (rumah) yang berakibat hilangnya kepemilikan atas tanah dan/atau rumah tersebut.

Kata kunci: Kewenangan, Peradilan Agama, Eksekusi, Hak Tanggungan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kewenangan Peradilan Agama sebagai salah satu peradilan di Indonesia, diatur secara konstitusional berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pada Pasal 24 ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut: "Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan

peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi."³

Dari ketentuan konstitusional tersebut lahirnya sejumlah peraturan perundang-undangan yang mengatur masing-masing peradilan dan Mahkamah Agung serta Mahkamah Konstitusi, yang dalam penelitian ini lebih dititikberatkan pada peraturan perundang-undangan tentang Peradilan Agama yang semula hukum positifnya diatur dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, kemudian dirubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

Salah satu bagian penting dalam ekonomi syariah ialah perbankan syariah yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang pada Pasal 55 ayat (1) menyatakan "Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama."⁴ Berdasarkan ketentuan ini, kewenangan Peradilan Agama mencakup penyelesaian sengketa Perbankan Syariah seperti hal dan aspek yang berkaitan dengan penyaluran dana berupa pembiayaan dengan jaminan objek Hak Tanggungan.

Hubungan hukum antara nasabah Bank Syariah dengan Bank Syariah dalam hal penyaluran dana berbentuk Pembiayaan tersebut, diikat dengan suatu perjanjian Pembiayaan, yang dalam perbankan konvensional menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, disebut dengan Perjanjian Kredit.

Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan antara lainnya ialah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.⁵

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Dr. Abdurrahman Konoras, SH, MH; Suriyono Suwikromo, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. NIM. 13071101341

³ Lihat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Pasal 24 ayat (2))

⁴ Lihat UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Pasal 55 ayat (1))

⁵ Lihat UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Pasal 4)

Manakala nasabah Bank Syariah ingkar janji atau melakukan wanprestasi memenuhi Perjanjian Pembiayaan, maka objek Hak Tanggungan seperti Sertifikat Hak Milik atas tanah dapat dieksekusi guna menutupi kerugian Bank Syariah. Moch. Isnaeni,⁶ menjelaskan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan mengenal lembaga parate eksekusi, sehingga dengan demikian saat debitur wanprestasi, pihak kreditur yang akan melakukan eksekusi agunan.

Munir Fuady,⁷ mengemukakan, setelah diikat dengan hak tanggungan, maka pemilik tanah akan menyandang status sebagai debitur atau pemberi Hak Tanggungan, sedangkan pihak kepada siapa Hak Tanggungan diberikan status kreditur atau pemegang Hak Tanggungan. Kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak-hak khusus berkenaan dengan tanah tersebut, seperti hak untuk menjual tanah jika utang tidak dibayar dan mendapat bayaran lebih dahulu (*preferen*).

Pada hubungan hukum antara nasabah bank dengan bank seperti di dalam penyaluran dana bank kepada nasabah yang pada hakikatnya adalah utang dan wajib dibayar kembali, tidak sedikit terhadap wanprestasi baik nasabah debitur tidak mampu membayar angsuran, terlambat membayar bahkan bertahun-tahun sudah menunggak kewajibannya kepada bank, maka dalam hal seperti itu, bank memiliki kekuasaan untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Menurut Habib Adjie,⁸ salah satu ciri dari Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, apabila di kemudian hari debitur wanprestasi. Arti dari wanprestasi juga disebut dengan cedera janji atau ingkar janji. Menurut Abdulkadir Muhammad, Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan.⁹ Arti lainnya dari Wanprestasi ialah tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak

sebagaimana mestinya, melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁰

Permasalahannya jika Bank Syariah diberikan kekuasaan sendiri melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan, di manakah kewenangan dan peran Peradilan Agama? Permasalahan berikutnya ialah apakah akibat hukum eksekusi Hak Tanggungan baik terhadap kreditur maupun terhadap debitur?

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah kewenangan dan peran Peradilan Agama pada eksekusi Hak Tanggungan jaminan Pembiayaan Bank Syariah?
2. Bagaimanakah akibat hukum eksekusi Hak Tanggungan?

C. Metodologi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, mengemukakan, pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam ilmu penelitian digolongkan sebagai data sekunder.¹¹

PEMBAHASAN

A. Kewenangan dan Peran Peradilan Agama pada Eksekusi Hak Tanggungan

Peradilan Agama sebagai salah satu peradilan Negara Republik Indonesia dalam melakukan tugas, fungsi, dan kewenangannya, semakin dihadapkan pada tantangan berat oleh karena sebelumnya, masalah yang berkaitan dengan ekonomi syariah seperti Perbankan Syariah belum dikenal dan belum diatur di Indonesia, seperti ketika belum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Kewenangan Peradilan Agama secara konvensional hanya mengatur dan menyelesaikan perkara-perkara seperti perceraian, perkara kewarisan, wasiat dan lain-lainnya. Namun dalam perkembangannya,

⁶Moch Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2017, hal. 130.

⁷ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015, hal. 51

⁸ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2018, hal. 23

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 241

¹⁰ "Wanprestasi", Dimuat pada : <https://www.hukumonline.com>. Diakses Tanggal 25 Mei 2019.

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 24

diperluas lagi kewenangannya hingga menyelesaikan perkara ekonomi syariah, khususnya di bidang Perbankan Syariah.

Dasar hukum kewenangan Peradilan Agama dalam memeriksa, mengadili dan menyelesaikan sengketa ialah Pasal 55 ayat-ayatnya dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang semula berbunyi sebagai berikut :

- (1) Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.
- (2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad.
- (3) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.¹²

Ketentuan Pasal 55 ayat-ayatnya tersebut hanya diberikan penjelasannya pada ayat (2) yang menjelaskan bahwa, yang dimaksud dengan “penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad” adalah upaya sebagai berikut:

- a. Musyawarah;
- b. Mediasi perbankan;
- c. Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain; dan/atau
- d. Melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.

Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 secara tegas menentukan kewenangan Peradilan Agama dalam memutus, mengadili dan menyelesaikan sengketa Perbankan Syariah, namun ayat (2) Pasal 55 membuka peluang ditempuhnya upaya penyelesaian lain selain melalui Peradilan Agama, sehingga jelaslah tidak memberikan kepastian hukum.

Abdul Ghofur Anshori menjelaskan bahwa Pengadilan Agama mempunyai kompetensi absolut untuk menerima, memeriksa, mengadili, dan memutus sengketa di bidang ekonomi syariah. Kompetensi dimaksud berlaku sepanjang para pihak tidak menentukan pilihan

hukum (*choice of law*) dan pilihan forum (*choice of forum*) dalam perjanjian pembiayaan yang mereka buat.¹³

Ketidakpastian ketentuan Pasal 55 ayat (1) yang secara tegas menentukan kompetensi atau yurisdiksi absolut Peradilan Agama, dengan Pasal 55 ayat (2) beserta penjelasannya tersebut, berakhir dengan diajukannya gugatan ke Mahkamah Konstitusi yang berdasarkan Putusan Nomor 93/PUU-X/2012, menyatakan penjelasan Pasal 55 ayat (2) tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian, Peradilan Agama merupakan satu-satunya lembaga peradilan di Indonesia yang memiliki kewenangan menyelesaikan perkara atau sengketa di bidang ekonomi syariah, khususnya Perbankan Syariah.

Mahkamah Agung Republik Indonesia,¹⁴ mengatur perihal Pedoman termasuk Eksekusi Hak Tanggungan, sebagai berikut:

- 1) Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah 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 milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.
- 2) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT

¹³ Abdul Ghofur Anshori, *Op Cit*, hal. 112

¹⁴ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Buku II, Jakarta, 2009*, hal. 427-431

¹² Lihat UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Pasal 55)

- (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
- 3) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" (Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
 - 4) Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang Hak tanggungan mohon eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
 - 5) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harta tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
 - 6) Pelaksanaan penjualan di bawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sekurang-kurangnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan, dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).
 - 7) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, dan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan;
 - b) Tidak memuat kuasa substitusi;
 - c) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila kreditur bukan pemberi Hak Tanggungan.
 - 8) Eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
 - 9) Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
 - 10) Setelah dilakukan pelelangan terhadap tanah yang dibebani Hak Tanggungan dan uang hasil lelang diserahkan kepada kreditur, maka Hak Tanggungan yang membebani tanah tersebut akan diroya dan tanah tersebut akan diserahkan secara bersih, dan bebas dari semua beban kepada pembeli lelang.
 - 11) Apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka berlakulah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 (11) HIR.
 - 12) Hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2)a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang Hak Tanggungan pertama. Janji ini hanya berlaku untuk pemegang Hak Tanggungan pertama saja. Apabila pemegang Hak Tanggungan pertama telah membuat janji untuk tidak dibersihkan (Pasal 1210 BW, dan Pasal 11 ayat (2)j Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), maka apabila ada Hak Tanggungan lain-lainnya dan hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua Hak Tanggungan yang membebani tanah yang bersangkutan, maka Hak Tanggungan yang tidak terbayar itu, akan tetapi membebani persil yang bersangkutan, meskipun sudah dibeli oleh pembeli dari pelanggan yang sah. Jadi pembeli lelang memperoleh tanah tersebut dengan beban-beban Hak Tanggungan yang belum terbayar. Terlelang tetap harus meninggalkan tanah tersebut dan apabila ia membangkang, ia dan keluarganya akan dikeluarkan dengan paksa.

- 13) Dalam hal lelang telah diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Agama, maka lelang tersebut hanya dapat ditangguhkan oleh Ketua Pengadilan Agama dan tidak dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain, karena lelang yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Agama dan dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara, adalah dalam rangka eksekusi, dan bukan merupakan putusan dari Kantor Lelang Negara.
- 14) Penjualan (lelang) benda tetap harus diumumkan dua kali dengan berselang lima belas hari di harian yang terbit di kota itu atau kota yang berdekatan dengan objek yang akan dilelang (Pasal 200 (7) HIR, Pasal 217 RBg).

B. Akibat Hukum Eksekusi Hak Tanggungan

Akibat hukum karena wanprestasinya debitur terhadap kewajiban melunasi utangnya baik menurut Pasal 6 maupun Pasal 20 UUHT, pada dasarnya merupakan perlindungan hukum terhadap kreditur, seperti Bank Syariah yang telah menyalurkan dananya kepada debitur, dan yang paling penting dari hubungan hukum antara debitur dengan kreditur tersebut, sebenarnya dana yang dipinjamkan adalah utang, dan pada waktunya harus dibayar kembali.

Pada debitur yang tidak mampu mengelola bisnis, mengelola utang dari pinjaman pada bank, atau karena debitur itu sendiri hidup boros dan mewah-mewah, tentunya berbagai faktor tersebut akan berpengaruh besar terhadap kemampuan debitur memenuhi janji-janjinya. Pada Bank Syariah, kewenangannya yang besar hanya terdapat pada eksekusi *grosse* akta, sedangkan *Parate executie* hanya sebatas permohonan dan pemberitahuan kepada Ketua Pengadilan Agama setempat.

Sehubungan dengan eksekusi Hak Tanggungan, Mahkamah Agung Republik Indonesia,¹⁵ menentukan sebagai pedoman bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan

tersebut, pemegang Hak Tanggungan mohon eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Agama yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Eksekusi tersebut merupakan eksekusi *Grosse* Akta, yang menurut Mahkamah Agung, diberikan pedoman dan petunjuk sebagai berikut:¹⁶

- 1) Sesuai Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg ada dua macam *grosse* yang mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu *grosse* akta pengakuan hutang dan *grosse* sita hipotek kapal;
- 2) *Grosse* adalah salinan pertama dan akta otentik. Salinan pertama ini diberikan kepada kreditur;
- 3) Oleh karena salinan pertama dan atas pengakuan hutang yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan eksekutorial, maka salinan pertama ini harus ada kepala irah-irah yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Salinan lainnya yang diberikan kepada debitur tidak memakai kepala/irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Asli dari akta (minit) disimpan oleh Notaris dalam arsip dan tidak memakai kepala/irah-irah;
- 4) *Grosse* akta pengakuan hutang yang berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", oleh Notaris diserahkan kepada Kreditur yang dikemudian hari bisa diperlukan dapat langsung dimohonkan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Agama;
- 5) Eksekusi berdasarkan *Grosse* akta pengakuan hutang (*Fixed Loan*) hanya dapat dilaksanakan, apabila debitur sewaktu ditegur, membenarkan jumlah hutangnya itu;
- 6) Apabila debitur membantah jumlah hutang tersebut, dan besarnya hutang tidak *fixed*, maka eksekusi tidak bisa dilanjutkan. Kreditur, yaitu Bank untuk dapat mengajukan tagihannya harus melalui suatu gugatan, yang dalam hal ini, apabila syarat-syarat terpenuhi, dapat dijatuhkan putusan serta merta.
- 7) Pasal 14 Undang-Undang Pelepas Uang (*Galschieters, Ordonnantie* S. 1938-523),

¹⁵ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Op Cit*, hal. 428-429

¹⁶ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Ibid*, hal. 426-427

melarang Notaris membuat atas pengakuan hutang dan mengeluarkan *grosse* aktanya untuk perjanjian hutang piutang dengan seorang pelepas uang.

- 8) Pasal 224 HIR, Pasal 258 RBg tidak berlaku untuk *grosse* akta semacam ini;
- 9) *Grosse* akta pengakuan hutang, yang diatur dalam Pasal 224 HIR, Pasal 258 RBg adalah sebuah surat yang dibuat oleh Notaris antara Orang Alamiah/Badan Hukum yang dengan kata-kata sederhana yang bersangkutan mengaku, berhutang uang sejumlah tertentu dan ia berjanji akan mengembalikan uang itu dalam waktu tertentu, misalnya dalam waktu 6 (enam) bulan, dengan disertai bunga sebesar 2% sebulan;
- 10) Jumlah yang sudah pasti dalam surat pengakuan hutang bentuknya sangat sederhana dan tidak dapat ditambahkan persyaratan-persyaratan lain.
- 11) Kreditur yang memegang *grosse* atas pengakuan hutang yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dapat langsung memohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Agama yang bersangkutan dalam hal debitur ingkar janji.

Peranan Ketua Pengadilan Agama sehubungan dengan eksekusi *Grosse* Akta lebih besar dibandingkan dengan Eksekusi Hak Tanggungan, oleh karena sesuai ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT, ditempuh eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Ketentuan *Parate Executie* ini merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur yang juga dikenal aturannya pada hipotek.

Menurut Moch. Isnaeni,¹⁷ pada hipotek, eksekusi agunan selain dengan menggunakan *parate* eksekusi, dapat juga ditempuh dengan sarana *grosse* akta hipotek yang berdasar Pasal 224 HIR memiliki kekuatan eksekutorial, mengintai adanya irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Berbekal *grosse* akta hipotek, layaknya pihak kreditur itu memegang putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap kendati tak pernah bergulat dengan proses gugat menggugat di pengadilan.

Sesuai perkembangan di Indonesia setelah lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan, pola *grosse* akta hipotek tetap dipertahankan dengan cara mengintrodukir "Sertifikat Hak Tanggungan" yang juga menggunakan irah-irah sehingga memiliki kekuatan eksekutorial. Tak terkecuali, Undang-Undang Hak Tanggungan juga mengenal lembaga *parate* eksekusi sehingga dengan demikian saat debitur wanprestasi, pihak kreditur yang akan melakukan eksekusi agunan tersebut.

Berdasarkan pada dua cara eksekusi dalam UUHT, yakni eksekusi menurut *grosse* akta Hak Tanggungan dan *parate executie*, tentunya yang didahulukan ialah *parate executie* oleh karena demikian yang ditentukan oleh Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT, yang berarti bahwa eksekusi tersebut dilakukan di luar kewenangan peradilan, dalam hal ini ialah Peradilan Agama.

Pada proses eksekusinya, hanya sedikit peran Peradilan Agama karena penyelesaian dan pelaksanaannya berada di luar jangkauan hukum dan kewenangan Peradilan Agama. Demikian pula ditinjau dari akibat hukum setelah dilakukannya eksekusi, selain masalah pengosongan objek lelang yakni objek Hak Tanggungan itu sendiri serta perlawanan pihak tereksekusi, merupakan sejumlah konsekuensi hukum yang terkait erat. Perlawanan terhadap pelaksanaan eksekusi seringkali terjadi bahkan tidak jarang terjadi kekerasan fisik, mengingat pentingnya objek Hak Tanggungan bagi pihak tereksekusi beserta keluarganya.

Kehilangan rumah atau kehilangan bangunan toko, dengan Hak Guna Bangunan (HGB) karena dieksekusi akibat kredit macet pada suatu bank tentunya berpengaruh besar terhadap kelangsungan hidup keluarga yang bersangkutan. Perlawanan lelang Hak Tanggungan seperti contoh kasusnya yang dikemukakan oleh Imron Rosyadi,¹⁸ bahwa Pemberi Hak Tanggungan atau pemilik benda yang akan dieksekusi biasanya menggunakan berbagai alasan pembenar.

Permohonan eksekusi yang diajukan oleh BMI (disamakan) Tbk Cabang Fatmawati terhadap PT PMF (disamakan), yang diajukan ke Pengadilan Agama Jakarta Selatan dengan register Nomor 06/Pdt.Eks/2015/PA.JS. Posisi kasus tersebut bermula dari PT PMF

¹⁷ Moch. Isnaeni, *Op Cit*, hal. 129-130

¹⁸ Imron Rosyadi, *Op Cit*, hal. 130-133

memperoleh fasilitas Pembiayaan, dan kemudian dibuat Akad Musyarakah Nomor 1 Tanggal 1 Agustus 2013 dan sekaligus diserahkan jaminan Pembiayaan yang dibebani Hak Tanggungan terhadap beberapa bidang tanah milik para termohon eksekusi sebagai penjamin. Selama Pembiayaan berlangsung, didalilkan pemohon eksekusi bahwa termohon eksekusi tidak melaksanakan kewajiban pembayaran cicilan (angsuran) sebagaimana diatur dalam Akad Pembiayaan Musyarakah tersebut pada Pasal 12 ayat (1). Berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (3) jo. Ayat (6) Akad Pembiayaan Musyarakah tersebut, dan pemohon telah pula menyampaikan teguran, maka pemohon mohon agar Pengadilan Agama Jakarta Selatan melakukan eksekusi beberapa objek Hak Tanggungan.

Atas permohonan eksekusi tersebut, PT PMF mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 06/Pdt.Eks/2015/PA.JS tersebut, yang didaftar dengan register 2152/Pdt.G/2015/PA.JS. Dalil yang dikemukakan pelawan *in casu* PT PMF dan para tergugat lainnya pada intinya membantah bahwa dirinya telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi), sehingga patut dinyatakan sebagai pelawan yang baik dan pengadilan menanggukakan pelaksanaan eksekusi tersebut.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peradilan Agama sebagai salah satu peradilan negara mengalami perluasan tugas dan kewenangannya dari semula hanya sebatas mengadili perkara-perkara perceraian, wasiat, warisan, hibah, dan lain-lainnya, menjadi kewenangan di bidang ekonomi syariah, khususnya Perbankan Syariah. Kewenangan Peradilan Agama tidak menjangkau perbankan konvensional melainkan hanya sebatas perbankan syariah.
2. Eksekusi objek Hak Tanggungan dapat dilakukan dan diselesaikan melalui Peradilan Agama berdasarkan pada Eksekusi *Grosse Akta*, sedangkan *Parate Executie*, peran Peradilan Agama hanya sedikit, sebatas peran yang bersifat administratif seperti permohonan pemberitahuan. Eksekusi objek Hak

Tanggungan terjadi karena wanprestasi, akan berakibat terhadap kemampuan dan ketahanan ekonomi tereksekusi. Apalagi jika objek tereksekusi adalah tanah dan bangunan (rumah) yang berakibat hilangnya kepemilikan atas tanah dan/atau rumah tersebut.

B. Saran

1. Kehadiran Hukum Jaminan dengan membebaskan Hak Tanggungan mengandung aspek positif jika dana yang disalurkan oleh Bank Syariah kepada nasabahnya dikelola secara baik dan berhati-hati. Oleh karena itu pemenuhan hak dan kewajiban masing-masing pihak harus diberi perhatian penting.
2. Perlunya peningkatan pemahaman masyarakat terhadap akibat hukum dari eksekusi objek Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie Habib, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2018.
- Ali Achmad, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, 2009.
- Anshori Abdul Ghofur, *Hukum Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008)*, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- Asikin Zainal, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Fuady Munir, *Konsep Hukum Perdata*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015.
- _____, *Metode Riset Hukum. Pendekatan Teori dan Konsep*, RajaGrafindo Persada, Depok, 2018.
- Harahap M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1988.
- Isnaeni Moch, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2017.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan*

- Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Buku II, Jakarta, 2009.*
- Marwan M. dan Jimmy P, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009
- Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017.
- Meliala Djaja S., *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2008.
- Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1999.
- _____, *Mengenal Hukum. Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005.
- _____, *Sejarah Peradilan dan Perundangan Republik Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2016.
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Naja HR. Daeng, *Akad Bank Syariah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011.
- Perwataatmadja Karnaen dan Antonio Muhammad Syafii, *Apa dan Bagaimana Bank Islam?*, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta, 1992.
- Prakoso Abintoro, *Penemuan Hukum. Sistem, Metode, Aliran dan Prosedur dalam Menemukan Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2016.
- Ramli Ahmad Fathoni, *Administrasi Peradilan Agama. Pola Bindalmin dan Hukum Acara Peradilan Agama Dalam Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2013.
- Rosyadi Imron, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Ekskusi)*, Kencana, Jakarta, 2017.
- Soekanto Soerjono dan Mamudji Sri, *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Swantoro Herri, *Dilema Eksekusi. Ketika Eksekusi Perdata Ada di Simpang Jalan Pembelajaran dari Pengadilan Negeri*, Rayyana Komunikasindo, Jakarta, 2018.
- Usman Rachmadi, *Aspek Hukum perbankan Syariah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Website

- “Pengadilan”, dimuat pada :
<https://www.hukumonline.com>.
Diakses tanggal 25 Mei 2019 “Bank”,
dimuat pada :
<https://id.wikipedia.org/wiki/bank>.
Diakses Tanggal 25 Mei 2019
“Wanprestasi”, Dimuat pada:
<https://www.hukumonline.com>.
Diakses Tanggal 25 Mei 2019

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- PERMA No. 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
- Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Sumber Lainnya

- Bahan Kuliah Hukum Perbankan
Bahan Kuliah Hukum Acara Perdata
Bahan Kuliah Hukum Jaminan