

Dr. Putra Halomoan Hsb., M.H.
Dr. Hj. Nur Sania Dasopang, M.S.I.
Masrul Efendi Umar Harahap, M.Sos.



EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Teori dan Praktik Perbankan Syariah
di Indonesia



Editor: Mustafid, S.Sy., M.H.

Eksekusi Hak Tanggungan

Teori dan Praktik Perbankan Syariah di
Indonesia

Penulis:

Dr. Putra Halomoan Hsb, MH

Dr. Hj. Nur Sania Dasopang, MSI

Masrul Efendi Umar Harahap, M.Sos

Editor:

Mustafid, S.Sy., MH



UU No. 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

Fungsi dan Sifat Hak Cipta Pasal 4

Hak Cipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a merupakan hak eksklusif yang terdiri atas hak moral dan hak ekonomi.

Pembatasan Pelindungan Pasal 26

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pasal 24, dan Pasal 25 tidak berlaku terhadap:

- i. penggunaan kutipan singkat Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait untuk pelaporan peristiwa aktual yang ditujukan hanya untuk keperluan penyediaan informasi aktual;
- ii. penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk kepentingan penelitian ilmu pengetahuan;
- iii. penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk keperluan pengajaran, kecuali pertunjukan dan fonogram yang telah dilakukan pengumuman sebagai bahan ajar; dan
- iv. penggunaan untuk kepentingan pendidikan dan pengembangan ilmu pengetahuan yang memungkinkan suatu Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait dapat digunakan tanpa izin Pelaku Pertunjukan, Produser Fonogram, atau Lembaga Penyebaran.

Sanksi Pelanggaran Pasal 113

1. Setiap orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
2. Setiap orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Eksekusi Hak Tanggungan

Teori dan Praktik Perbankan Syariah di Indonesia

Dr. Putra Halomoan Hsb, MH
Dr. Hj. Nur Sania Dasopang, MSI
Masrul Efendi Umar Harahap, M.Sos

Editor:
Mustafid, S.Sy., MH

TATA LETAK:
Wahyuni Putri Adeningsi

DESAIN SAMPUL:
Muhammad Adhar

SUMBER:
www.tdjpublisher.com

ISBN:
978-634-279-179-0

CETAKAN PERTAMA:
Agustus 2026

UKURAN:
v + 148 Hal; 15.5 cm x 23 cm

Hak Cipta dilindungi Undang-Undang.
Dilarang menggandakan atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku
ini dalam bentuk apa pun tanpa izin tertulis dari penerbit dan penulis.

ANGGOTA IKAPI: 006/NTT/2022
TANGGUH DENARA JAYA PUBLISHER
Jl. Timor Raya No. 130 B, Kota Kupang, NTT
E-mail: tdj.denarapublisher@gmail.com

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah Swt. atas rahmat dan karunia-Nya sehingga buku Eksekusi Hak Tanggungan: Teori dan Praktik Perbankan Syariah di Indonesia ini dapat diselesaikan. Buku ini hadir untuk memberikan pemahaman mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam pembiayaan perbankan syariah di Indonesia dengan menempatkan keadilan, kepastian hukum, perlindungan hukum, teori perjanjian, dan maqashid al-syariah sebagai landasan analisis.

Pembahasan dalam buku ini mencakup perkembangan perbankan syariah dan problematika eksekusi hak tanggungan, teori dan konsep eksekusi, fair market value dalam lelang, serta praktik eksekusi mulai dari tahap pra-eksekusi, somasi, mekanisme eksekusi, hingga berbagai persoalan yang muncul, termasuk dualisme kewenangan yang dapat memengaruhi kepastian dan perlindungan hukum debitur.

Pada bagian akhir, buku ini menawarkan rekonstruksi kepastian hukum melalui konsep Balanced Execution Model, yaitu model eksekusi yang berupaya menyeimbangkan kepentingan kreditur untuk memperoleh pelunasan dengan hak debitur atas perlakuan yang adil, proporsional, dan memiliki kepastian hukum. Model ini diharapkan dapat menjadi alternatif dalam mewujudkan eksekusi hak tanggungan yang adil, pasti, proporsional, dan sesuai dengan prinsip maqashid al-syariah.

Semoga buku ini bermanfaat bagi akademisi, mahasiswa, praktisi perbankan syariah, aparat penegak hukum, maupun pihak lain yang berkepentingan dalam bidang hukum jaminan dan perbankan syariah. Kritik dan saran yang konstruktif sangat diharapkan demi penyempurnaan buku ini.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Perbankan Syariah di Indonesia	1
B. Problematika Eksekusi Hak Tanggungan	2
BAB II TEORI KEADILAN	7
A. Pengertian Keadilan	7
B. Keadilan Menurut Beberapa Ahli	8
BAB III KEPASTIAN HUKUM.....	18
A. Pengertian Kepastian Hukum.....	18
B. Kepastian Hukum Menurut Beberapa Ahli	18
BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM.....	26
A. Pengertian Perlindungan Hukum	26
B. Perlindungan Hukum Menurut Beberapa Ahli.....	27
BAB V TEORI PERJANJIAN	32
BAB VI <i>MAQASHID</i> SYARIAH.....	35
A. Pengertian <i>Maqashid</i> Syariah	35
B. Pemikiran Hukum Islam Kontemporer.....	36
BAB VII EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN	40
A. Eksekusi Hak Tanggungan	40
B. Teori <i>Fair Market Value</i> dalam Lelang.....	42

BAB VIII EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERBANKAN SYARIAH	49
A. Konsep Dasar Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perbankan Syariah	49
B. Dasar Hukum Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah	52
BAB IX EKSEKUSI.....	58
A. Tahapan Pra-Eksekusi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Perbankan Syariah	58
B. Tahap Somasi dan Pemberian Peringatan Hukum.....	62
C. Mekanisme Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perbankan Syariah	64
D. Problematika Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perbankan Syariah	71
E. Dualisme Kewenangan dalam Pelaksanaan Eksekusi	71
F. Implikasi terhadap Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Debitur.....	103
BAB X REKONSTRUKSI MODEL KEPASTIAN HUKUM BAGI DEBITUR	112
BAB XI KONSEPTUAL BALANCED EXECUTION MODEL	119
A. Analisis Pengaturan Hukum Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah	119
B. Analisis Implementasi Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah	120
C. Analisis Implikasi terhadap Kepastian Hukum Debitur.....	121
D. Analisis Kebutuhan Rekonstruksi	122
E. Analisis Rekonstruksi Berdasarkan Hukum Positif	122
F. Analisis Rekonstruksi Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung	123
G. Analisis Rekonstruksi Berdasarkan Prinsip <i>Maqashid al-Syariah</i>	123

BAB XII PENUTUP.....	130
DAFTAR PUSTAKA.....	132
BIOGRAFI PENULIS	145

BAB I

PENDAHULUAN

A. Perbankan Syariah di Indonesia

Perbankan syariah di Indonesia dibangun atas prinsip keadilan, keseimbangan, dan kemaslahatan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah¹. Dalam praktik pembiayaan, bank syariah memerlukan instrumen jaminan untuk memitigasi risiko pembiayaan bermasalah, salah satunya melalui pembebanan Hak Tanggungan atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan². Keberadaan hak tanggungan memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya apabila debitur wanprestasi melalui mekanisme eksekusi yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan³.

Secara normatif, pengaturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak, baik kreditur maupun debitur⁴. Namun, dalam praktik perbankan syariah, pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan sering kali menimbulkan sengketa hukum yang berujung pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di

¹ Ismail, *Perbankan Syariah* (Kencana, 2017), hlm. 25.

² “UU No. 4 Tahun 1996,” Database Peraturan | JDIH BPK, diakses 23 Juni 2026, <http://peraturan.bpk.go.id/Details/46093/uu-no-4-tahun-1996>.

³ Salim H. S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Cetakan ke-7 (RajaGrafindo Persada, 2014), hlm. 112.

⁴ Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, Cet. 1 (Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 93.

pengadilan⁵. Berbagai sengketa tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum yang diharapkan belum sepenuhnya terwujud, khususnya bagi debitur yang menjadi pihak terdampak langsung dari proses eksekusi⁶.

B. Problematika Eksekusi Hak Tanggungan

Permasalahan yang sering muncul berkaitan dengan penentuan nilai limit lelang yang dianggap tidak mencerminkan nilai pasar objek jaminan, kurangnya transparansi dalam proses restrukturisasi pembiayaan sebelum eksekusi dilakukan, serta dugaan pelanggaran prosedur administratif dalam pelaksanaan lelang dan pengosongan objek jaminan⁷. Kondisi tersebut menimbulkan persepsi bahwa pelaksanaan hak eksekutorial yang dimiliki bank tidak selalu sejalan dengan prinsip perlindungan hukum dan keadilan bagi debitur⁸. Akibatnya, meskipun secara formal eksekusi dilakukan berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang, pelaksanaannya tetap berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa berkepanjangan⁹.

Fenomena tersebut tercermin dalam sejumlah yurisprudensi Mahkamah Agung, antara lain Putusan Nomor 823 PK/Pdt/2019, Putusan Nomor 168 K/Pdt/2014, dan Putusan Nomor 1497

⁵ Nipa Anugerah Zai dkk., “Kepastian Hukum Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Perjanjian Kredit Terkait Gugatan Debitur,” *YUSTISI* 13, no. 1 (2026): 45–63, <https://doi.org/10.32832/yustisi.v13i1.22657>.

⁶ Hirsanuddin dan Sudiarto, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitur) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan,” *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 9, no. 1 (2021): 253–267.

⁷ Muhamad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil Dan Profit Margin Pada Bank Syariah* (UII Press, 2004), hlm. 55.

⁸ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai Dengan 1456 BW* (Rajawali Pers, 2008), hlm. 378.

⁹ Ferdinansyah dkk., “Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah,” *Action Research Literate* 8, no. 4 (2024): 550–559.

K/Pdt/2001 yang pada prinsipnya menegaskan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum apabila tidak memenuhi asas kehati-hatian, transparansi, serta menimbulkan kerugian nyata bagi debitur, khususnya dalam penentuan nilai limit lelang yang tidak mencerminkan harga pasar yang wajar. Dalam beberapa perkara tersebut, Mahkamah Agung menilai bahwa pelaksanaan eksekusi tidak semata-mata bersandar pada kekuatan sertifikat Hak Tanggungan, melainkan tetap harus memperhatikan asas keadilan dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Di sisi lain, karakteristik perbankan syariah menuntut setiap aktivitas bisnis dan penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan prinsip keadilan (*al-'adl*), keseimbangan (*tawazun*), dan menghindari tindakan yang merugikan salah satu pihak (*z'bulm*)¹⁰. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam perbankan syariah tidak hanya harus memenuhi aspek legal-formal, tetapi juga harus mencerminkan nilai-nilai syariah yang menjamin perlindungan hak para pihak secara proporsional¹¹. Dalam praktiknya, masih terdapat perbedaan antara norma hukum yang memberikan kewenangan eksekusi kepada bank dengan realitas pelaksanaan yang sering dipersoalkan oleh debitur sebagai tindakan yang tidak adil atau merugikan¹².

¹⁰ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 45-47.

¹¹ Trisadini P. Usanti dan Abd Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Cet. 1 (Bumi Aksara, 2021), hlm. 152-157.

¹² Alfian Syukron dkk., "Eksekusi Hak Tanggungan Syariah," *Journal of International Multidisciplinary Research* 1, no. 2 (2023): 735-40.

Meskipun secara formalitas undang-undang memperbolehkan eksekusi, namun jika proses tersebut mengandung unsur *zhulim* atau merugikan salah satu pihak secara ekstrem, maka prinsip *Sharia Compliance* (Kepatuhan Syariah) telah tercederai dengan peristiwa tersebut. Hal ini terlihat terdapat kekosongan standar yang jelas mengenai bagaimana nilai yang adil ditentukan dalam eksekusi jaminan syariah agar tidak berakhir pada gugatan perbuatan melawan hukum yang berkepanjangan, dan perbuatan melawan hukum yang secara terus menerus dilakukan.

Ketidakpastian hukum ini dibiarkan dan dikesampingkan, maka kepercayaan masyarakat terhadap institusi keuangan syariah akan menurun¹³. Diperlukan analisis mendalam mengenai bagaimana hukum memberikan perlindungan yang seimbang (proporsional) bagi debitur tanpa menghilangkan hak bank. Riset ini harus menunjukkan dari kedua belah pihak jangan ada yang dirugikan, baik dari pihak debitur maupun krediturnya.

Tulisan sebelumnya, pada umum hanya berfokus pada aspek prosedur eksekusi Hak Tanggungan, kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan, atau mekanisme penyelesaian sengketa pembiayaan syariah¹⁴. Namun, kajian yang secara khusus

¹³ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, with Institut Bankir Indonesia, Seri Hukum Perbankan (Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 42-43.

¹⁴ Dani Dwi Meylawati dkk., "Efektivitas Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Solo," *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 7, no. 2 (2024): 93–110; Adi Syahputra Sirait dan Muhammad Yadi Harahap, "Dampak Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor : 18/PUU-XVII/2019 Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Dan Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia," *Yurisprudencia: Jurnal Hukum Ekonomi* 10, no. 1 (2024): 129–149; Zai dkk., "Kepastian Hukum Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Perjanjian Kredit Terkait Gugatan Debitur"; Shofa Fathiyah dan Nurhasanah Nurhasanah, "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Nasabah Wanprestasi Akad Musyarakah Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen," *Jurnal Hukum Replik* 7, no. 1 (2020): 71; Ardhi Barkah Apandi dkk., "Perlawanan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama dengan Akad yang Mengandung Klausula

menganalisis kepastian hukum bagi debitur dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah masih relatif terbatas. Padahal, persoalan tersebut menjadi penting mengingat meningkatnya sengketa antara bank syariah dan debitur terkait pelaksanaan eksekusi jaminan yang berimplikasi pada perlindungan hak-hak debitur.

Buku ini menawarkan kebaruan dengan mengonstruksi model kepastian hukum bagi debitur dalam eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah di Indonesia melalui integrasi antara hukum positif, yurisprudensi Mahkamah Agung, dan prinsip *maqashid syariah*, yang selama ini dikaji secara terpisah dalam literatur hukum jaminan dan hukum perbankan syariah. Berbeda dengan buku-buku sebelumnya yang cenderung berorientasi pada efektivitas eksekusi dan perlindungan kreditur, studi ini secara khusus memusatkan perhatian pada posisi debitur sebagai pihak yang rentan dalam proses eksekusi, sekaligus mengidentifikasi adanya kekosongan norma terkait standar “nilai wajar” dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan. Lebih lanjut, buku ini merekonstruksi pola pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam putusan-putusan terkait perbuatan melawan hukum pada lelang eksekusi untuk merumuskan parameter kepastian hukum yang tidak hanya berlandaskan *legal certainty*, tetapi juga berorientasi pada keadilan substantif dan prinsip keadilan syariah (*al-‘adl, tawazun*, dan larangan *ẓulm*). Dengan demikian, buku ini menghasilkan model konseptual baru berupa keseimbangan perlindungan hukum antara kreditur dan

debitur yang berbasis integrasi hukum nasional dan nilai-nilai syariah.

Berdasarkan kondisi tersebut, terdapat kesenjangan antara norma hukum yang memberikan kewenangan eksekusi kepada bank dan tuntutan perlindungan hukum bagi debitur dalam praktik. Selain itu, terdapat kesenjangan buku berupa belum optimalnya kajian yang menghubungkan aspek kepastian hukum debitur dengan konstruksi pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam sengketa eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah. Kesenjangan tersebut menjadi dasar penting dilakukannya penulisan buku ini.

BAB II

TEORI KEADILAN

A. Pengertian Keadilan

Dalam perspektif filsafat hukum, keadilan dipandang sebagai nilai substantif yang menjadi orientasi utama pembentukan dan penerapan hukum. Berbeda dengan kepastian hukum yang menekankan keseragaman penerapan norma secara umum dan universal, keadilan menghendaki adanya perlakuan yang proporsional berdasarkan kondisi serta karakteristik masing-masing subjek hukum. Oleh karena itu, keberhasilan penegakan hukum tidak hanya diukur dari terpenuhinya aspek legalitas formal, tetapi juga dari kemampuannya mewujudkan rasa keadilan bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Hukum memang berfungsi sebagai seperangkat norma yang berlaku umum untuk menjaga ketertiban sosial, namun keadilan menuntut penilaian yang lebih konkret terhadap fakta, keadaan, dan kepentingan individual. Dengan demikian, setiap proses penegakan hukum idealnya mampu mengharmonisasikan tuntutan kepastian hukum dengan nilai keadilan agar tujuan hukum dapat tercapai secara utuh dan berimbang¹⁵.

¹⁵ Margono, *Asas Keadilan Kemanfaatan dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Hakim* (Sinar Grafika, 2019), hlm. 105.

B. Keadilan Menurut Beberapa Ahli

1. Gustav Radbruch

Gustav Radbruch dikenal sebagai salah satu pemikir hukum paling berpengaruh pada abad ke-20 yang memberikan kontribusi besar dalam pengembangan filsafat hukum modern. Melalui pemikirannya, Radbruch merumuskan suatu konsep yang menempatkan hukum sebagai sarana untuk mencapai tiga nilai fundamental, yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), keadilan (*gerechtigkeit*), dan kemanfaatan (*zweckmäßigkeit*). Gagasan tersebut muncul sebagai respons kritis terhadap kuatnya pengaruh aliran positivisme hukum yang mendominasi tradisi hukum Eropa Kontinental pada masa itu. Aliran positivisme memandang hukum semata-mata sebagai norma yang dibentuk oleh otoritas negara dan memperoleh kekuatan mengikat karena prosedur pembentukannya yang sah, tanpa mempertimbangkan aspek moral maupun nilai etis yang terkandung di dalamnya¹⁶.

Pada fase awal perkembangan intelektualnya, Radbruch juga menerima pandangan positivistik yang menempatkan legalitas formal sebagai dasar utama keberlakuan hukum. Akan tetapi, pengalaman historis yang terjadi di Jerman pada masa pemerintahan rezim Nazi membawa perubahan mendasar terhadap orientasi pemikirannya. Radbruch menyaksikan bahwa

¹⁶ Edwin W. Patterson dan Kurt Wilk, ed., *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*, Twentieth Century Legal Philosophy Series 4 (Harvard University Press, 1950), hlm. 69.

berbagai tindakan yang bertentangan dengan prinsip kemanusiaan dan hak asasi manusia justru dilakukan dengan berlandaskan peraturan yang secara formal memiliki legitimasi hukum. Realitas tersebut menunjukkan bahwa legalitas semata tidak selalu identik dengan keadilan¹⁷.

Berdasarkan refleksi atas pengalaman tersebut, Radbruch kemudian mengembangkan pandangan bahwa keberadaan hukum tidak boleh hanya diukur dari aspek formalitas dan validitas normatifnya. Suatu aturan hukum juga harus diuji berdasarkan kesesuaiannya dengan nilai-nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat. Dengan demikian, hukum tidak cukup berfungsi sebagai instrumen pengaturan sosial, melainkan harus menjadi sarana untuk melindungi martabat manusia dan menjamin terwujudnya keadilan substantif.

Dalam perspektif Radbruch, tujuan utama hukum adalah menciptakan tatanan kehidupan yang adil bagi setiap individu. Oleh sebab itu, hukum harus dipahami sebagai suatu sistem normatif yang tidak dapat dipisahkan dari dimensi moral dan nilai-nilai kemanusiaan. Integrasi antara norma hukum dan prinsip etika menjadi syarat penting agar hukum mampu menjalankan fungsinya sebagai instrumen yang tidak hanya memberikan kepastian, tetapi juga menghadirkan keadilan dan

¹⁷ Patterson dan Wilk, *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*, hlm. 71.

kemanfaatan bagi masyarakat secara keseluruhan¹⁸.

2. John Rawls

Selanjutnya teori keadilan yang dikembangkan oleh John Rawls merupakan salah satu gagasan paling berpengaruh dalam filsafat hukum dan filsafat politik modern. Pemikiran tersebut diperkenalkan melalui karya monumentalnya *A Theory of Justice* yang diterbitkan pada tahun 1971. Rawls mengemukakan teorinya sebagai kritik terhadap aliran utilitarianisme yang menempatkan kemanfaatan terbesar bagi jumlah orang yang terbanyak sebagai ukuran utama keadilan. Menurut Rawls, pendekatan tersebut berpotensi mengabaikan bahkan mengorbankan hak-hak individu atau kelompok tertentu demi kepentingan mayoritas. Untuk mengatasi kelemahan tersebut, ia menawarkan konsep *justice as fairness* yang menekankan pentingnya kesetaraan dan kewajiban sebagai fondasi dalam pembentukan tatanan sosial dan hukum yang adil¹⁹.

Bagi Rawls, keadilan merupakan nilai utama yang harus menjadi dasar bagi setiap institusi sosial. Sebagaimana kebenaran menjadi ukuran fundamental dalam dunia pengetahuan, keadilan menjadi ukuran utama dalam menilai legitimasi suatu sistem sosial dan hukum. Oleh karena itu, suatu ketidakadilan tidak

¹⁸ Edgar Bodenheimer, *Jurisprudence: The Philosophy And Method Of The Law*, rev. ed., 3. printing (Harvard Univ. Press, 1978), hlm. 106.

¹⁹ John Rawls, *A Theory Of Justice*, Rev. ed., repr (Oxford Univ. Press, 2000), hlm. xv–xviii.

dapat dibenarkan hanya karena menghasilkan keuntungan yang lebih besar bagi sebagian anggota masyarakat. Setiap sistem hukum harus dirancang sedemikian rupa sehingga mampu menjamin perlindungan hak-hak dasar seluruh individu secara setara dan bermartabat²⁰.

Untuk menjelaskan bagaimana prinsip-prinsip keadilan dapat dirumuskan secara objektif, Rawls memperkenalkan konsep *original position* atau posisi awal. Konsep ini menggambarkan suatu keadaan hipotetis ketika individu-individu yang rasional berkumpul untuk menentukan prinsip-prinsip dasar yang akan mengatur kehidupan bersama. Dalam situasi tersebut, setiap orang ditempatkan pada kedudukan yang sama dan tidak memiliki keistimewaan tertentu dibandingkan individu lainnya²¹.

Posisi awal tersebut dijalankan melalui mekanisme yang disebut *veil of ignorance* atau tirai ketidaktahuan. Dalam keadaan ini, seseorang tidak mengetahui status sosial, kekayaan, tingkat pendidikan, agama, kemampuan ekonomi, maupun posisi yang akan dimilikinya dalam masyarakat. Ketidaktahuan tersebut mendorong setiap individu untuk memilih aturan yang memberikan perlindungan secara adil kepada semua pihak, karena tidak seorang pun mengetahui apakah kelak ia akan

²⁰ Rawls, *A Theory Of Justice*, hlm. 3-4.

²¹ Rawls, *A Theory Of Justice*, hlm. 102-104.

berada pada posisi yang menguntungkan atau justru sebaliknya. Dengan demikian, prinsip-prinsip keadilan yang dihasilkan diyakini lebih objektif dan bebas dari kepentingan kelompok tertentu.

Atas dasar konstruksi pemikiran tersebut, Rawls merumuskan dua prinsip keadilan yang menjadi inti teorinya. Prinsip pertama adalah *Equal Liberty Principle* atau prinsip kebebasan yang setara. Prinsip ini menegaskan bahwa setiap orang berhak memperoleh kebebasan dasar yang sama sejauh kebebasan tersebut tidak mengurangi kebebasan orang lain. Kebebasan yang dimaksud meliputi kebebasan berpendapat, kebebasan beragama, hak memperoleh perlindungan hukum, hak memiliki kekayaan pribadi, serta berbagai hak fundamental lainnya yang wajib dijamin oleh negara²².

Prinsip kedua dikenal sebagai *Difference Principle* atau prinsip perbedaan. Menurut prinsip ini, ketimpangan sosial dan ekonomi hanya dapat dibenarkan apabila keberadaannya memberikan manfaat yang nyata bagi kelompok yang paling kurang beruntung dalam masyarakat. Dengan kata lain, setiap kebijakan sosial maupun hukum harus dirancang sedemikian rupa sehingga tetap memberikan perlindungan yang memadai kepada pihak-pihak yang berada dalam posisi lemah dan tidak menimbulkan

²² Rawls, *A Theory Of Justice*, hlm. 52-61.

dominasi yang merugikan mereka²³. Prinsip ini mencerminkan konsep keadilan distributif yang berupaya menciptakan keseimbangan dalam distribusi manfaat, kesempatan, dan perlindungan hukum.

Dalam kajian hukum, prinsip perbedaan memiliki arti penting karena menyediakan landasan filosofis bagi perlindungan terhadap pihak yang secara struktural lebih rentan. Perlindungan tersebut tidak dimaksudkan untuk mengurangi hak pihak yang memiliki posisi lebih kuat, melainkan untuk memastikan agar hubungan hukum berlangsung secara seimbang, proporsional, dan tidak melahirkan ketidakadilan. Oleh sebab itu, teori Rawls banyak digunakan dalam analisis hukum yang berkaitan dengan ketimpangan kekuasaan, kesenjangan ekonomi, serta perlindungan terhadap kelompok yang memiliki posisi tawar lebih rendah²⁴.

Relevansi teori Rawls dalam buku mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah sangat signifikan. Hubungan hukum antara bank syariah sebagai pemegang hak jaminan dan nasabah sebagai pemberi jaminan tidak selalu berlangsung dalam kondisi yang seimbang. Bank pada umumnya memiliki keunggulan berupa kekuatan modal, akses

²³ John Rawls, *Justice As Fairness: A Restatement*, 3. printing, ed. oleh Erin Kelly (Belknap Press of Harvard University Press, 2003), hlm. 42-43.

²⁴ Will Kymlicka, *Contemporary Political Philosophy: An Introduction*, 2. ed (Oxford Univ. Press, 2002), hlm. 65-75.

terhadap perangkat hukum, hak eksekutorial yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, serta dukungan berbagai lembaga yang terlibat dalam proses eksekusi. Sebaliknya, debitur sering berada dalam posisi yang lebih rentan karena keterbatasan sumber daya ekonomi maupun kemampuan untuk mempertahankan hak-haknya ketika menghadapi proses eksekusi jaminan²⁵.

Apabila dianalisis melalui *Difference Principle*, sistem hukum seharusnya memberikan jaminan perlindungan yang lebih kuat kepada debitur tanpa menghilangkan hak-hak bank sebagai pemegang Hak Tanggungan. Perlindungan tersebut dapat diwujudkan melalui mekanisme yang menjamin transparansi proses lelang, penentuan nilai limit yang objektif dan sesuai dengan harga pasar yang wajar, pemberian kesempatan restrukturisasi pembiayaan sebelum eksekusi dilakukan, serta pengawasan terhadap tindakan yang berpotensi menimbulkan kerugian yang tidak proporsional bagi debitur²⁶. Dengan demikian, kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi tidak hanya dimaknai sebagai kepastian prosedural bagi kreditur, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hukum yang adil bagi pihak yang memiliki posisi lebih lemah.

²⁵ John Rawls, *Political Liberalism*, Expanded ed, Columbia Classics in Philosophy (Columbia Univ. Press, 2005), hlm 271-275.

²⁶ Rawls, *Justice as Fairness*, hlm. 124–128.

Melalui pendekatan *Justice as Fairness*, buku ini memandang bahwa tujuan hukum tidak semata-mata menjamin terlaksananya hak eksekutorial yang dimiliki kreditur, tetapi juga memastikan bahwa pelaksanaan hak tersebut tetap berada dalam kerangka keadilan, proporsionalitas, dan perlindungan terhadap pihak yang rentan. Oleh karena itu, teori keadilan John Rawls digunakan sebagai landasan konseptual untuk menganalisis keseimbangan perlindungan hukum antara kreditur dan debitur dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah serta sebagai dasar dalam merumuskan model kepastian hukum yang berorientasi pada keadilan substantif bagi seluruh pihak yang terlibat.

Dalam rangka membangun sistem hukum yang tidak hanya menjamin kepastian normatif tetapi juga mampu mewujudkan keadilan yang bersifat substantif, buku ini menggunakan perspektif hukum progresif yang diperkenalkan oleh Satjipto Rahardjo sebagai salah satu landasan teoritis. Konsep hukum progresif muncul sebagai respons kritis terhadap dominasi pemikiran positivisme hukum yang menempatkan hukum sebatas pada aturan-aturan tertulis yang berlaku secara formal. Menurut Satjipto Rahardjo, pemahaman semacam itu berpotensi menjadikan hukum kehilangan fungsi sosialnya karena lebih menekankan kepatuhan terhadap prosedur daripada pencapaian

keadilan yang sesungguhnya²⁷. Oleh sebab itu, hukum harus dipahami sebagai sarana yang berfungsi untuk melayani kebutuhan manusia dan menciptakan kehidupan sosial yang lebih adil serta bermartabat.

Dasar pemikiran hukum progresif bertumpu pada keyakinan bahwa keberadaan hukum ditujukan untuk kepentingan manusia, bukan sebaliknya. Dengan demikian, hukum tidak boleh menjadi institusi yang membelenggu manusia melalui formalitas yang kaku, melainkan harus mampu memberikan perlindungan terhadap nilai-nilai kemanusiaan, menjaga martabat individu, serta mendorong terwujudnya kesejahteraan sosial. Dalam kerangka ini, hukum diposisikan sebagai instrumen yang berorientasi pada pencapaian tujuan kemanusiaan yang lebih luas, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan penghormatan terhadap hak-hak manusia dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara²⁸.

Menurut Satjipto Rahardjo, kualitas suatu sistem hukum tidak semata-mata diukur dari kemampuannya menciptakan ketertiban melalui aturan formal, tetapi juga dari kemampuannya merespons dinamika sosial dan menyelesaikan berbagai persoalan masyarakat secara adil. Oleh karena itu, hukum harus

²⁷ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Cet. 1 (Genta Pub, 2009), hlm. 1-3.

²⁸ Satjipto Rahardjo, *Biarkan Hukum Mengalir: Catatan Kritis Tentang Pergulatan Manusia dan Hukum* (Kompas, 2007), hlm. 9.

dipandang sebagai institusi yang bersifat dinamis dan adaptif terhadap perkembangan zaman, perubahan kebutuhan sosial, serta nilai-nilai keadilan yang berkembang dalam kehidupan masyarakat. Hukum tidak boleh terjebak dalam pola pikir yang statis, melainkan harus terus berkembang agar tetap relevan dengan realitas sosial yang dihadapinya²⁹.

Sejalan dengan pandangan tersebut, hukum progresif menolak pemisahan yang kaku antara hukum dan moralitas. Dalam perspektif ini, hukum tidak dapat dilepaskan dari nilai-nilai etika, kemanusiaan, dan keadilan sosial yang menjadi dasar pembentukannya. Keberadaan hukum harus senantiasa diarahkan untuk melindungi kepentingan manusia serta menciptakan keseimbangan dalam kehidupan sosial³⁰. Oleh karena itu, keberhasilan suatu sistem hukum tidak cukup dinilai dari terpenuhinya aspek legalitas dan prosedur formal semata, tetapi juga harus diukur berdasarkan kemampuannya menghadirkan keadilan yang nyata, memberikan perlindungan terhadap masyarakat, dan menyelesaikan persoalan hukum secara substantif.

²⁹ Satjipto Rahardjo, *Membedah Hukum Progresif* (Kompas, 2006), hlm. 15.

³⁰ Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban: Bacaan Mahasiswa Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro* (UKI Press, 2006), hlm. 132.

BAB III

KEPASTIAN HUKUM

A. Pengertian Kepastian Hukum

Kerangka konseptual dalam buku ini digunakan sebagai alat analisis untuk menilai efektivitas penerapan hukum positif, khususnya regulasi perundang-undangan seperti Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam memberikan jaminan perlindungan hukum yang jelas, konsisten, dan bebas dari multi tafsir bagi debitur ketika institusi perbankan melakukan tindakan eksekusi jaminan. Dalam penyusunan tesis ini, pendekatan teoretis yang dijadikan pijakan meliputi Teori Kepastian Hukum, Teori Sistem Hukum, dan Teori Perlindungan Hukum sebagai dasar analisis yuridis.

B. Kepastian Hukum Menurut Beberapa Ahli

1. Roscoe Pound

Teori Kepastian Hukum yang dirumuskan oleh Roscoe Pound menekankan bahwa keberadaan hukum bertujuan untuk menciptakan kejelasan mengenai batasan hak dan kewajiban setiap subjek hukum. Kepastian hukum tidak hanya diwujudkan melalui perumusan norma tertulis dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga tercermin dari konsistensi penerapan hukum oleh aparat peradilan. Keseragaman dan kesinambungan

putusan hakim dalam perkara-perkara yang memiliki karakteristik serupa merupakan indikator penting terwujudnya kepastian hukum³¹.

2. Utrecht

Sejalan dengan pandangan tersebut, Utrecht mengemukakan bahwa kepastian hukum memiliki dua dimensi utama:

- a. Pertama, eksistensi norma hukum yang bersifat universal berfungsi sebagai parameter bagi masyarakat untuk mengkomprehensikan tindakan yang dipermisikan maupun yang diprohibisi.
- b. Kedua, kepastian hukum berperan sebagai mekanisme proteksi bagi individu terhadap potensialitas tindakan arbitrer oleh otoritas, karena melalui regulasi yang bersifat universal tersebut, individu dapat mengidentifikasi secara eksplisit limitasi kewenangan negara dalam membebankan hak atau melakukan tindakan yuridis terhadap warga negara³².

3. Sudikno Mertokusumo

Sudikno Mertokusumo memaknai kepastian hukum sebagai adanya jaminan yang bersifat normatif bahwa aturan

³¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm. 158.

³² M. Solly Lubis, *Serba-Serbi Politik & Hukum*, Edisi 2 (Diterbitkan dan dicetak oleh PT. Sofmedia, 2011), hlm. 54.

hukum tidak hanya berlaku secara formal, tetapi juga dilaksanakan secara nyata dan konsisten, sehingga setiap subjek hukum yang telah memperoleh hak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat merealisasikannya, serta setiap putusan hukum memiliki daya laku dan dapat diterapkan dalam praktik. Meskipun kepastian hukum memiliki keterkaitan erat dengan nilai keadilan, keduanya tidak dapat disamakan. Hukum memiliki karakter umum dan berlaku mengikat bagi seluruh warga tanpa pengecualian, sedangkan keadilan bersifat relatif, personal, dan bergantung pada penilaian individual, sehingga tidak selalu menghasilkan perlakuan yang seragam bagi setiap orang³³.

Kepastian hukum merupakan unsur fundamental dalam menjamin terwujudnya asas kesetaraan bagi setiap warga negara di hadapan hukum, sehingga tidak terdapat pembedaan perlakuan yang bersifat diskriminatif dalam penerapan aturan hukum. Secara konseptual, istilah “kepastian” memiliki hubungan erat dengan asas kebenaran yang dapat diuji secara rasional melalui pendekatan legal- formal. Dengan adanya kepastian hukum, individu memperoleh pedoman yang jelas mengenai perilaku yang diperbolehkan maupun yang dilarang oleh hukum yang berlaku. Sebaliknya, ketiadaan kepastian hukum akan

³³ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 24.

menimbulkan ketidakjelasan norma, sehingga individu tidak memiliki standar baku dalam menentukan tindakan yang sesuai dengan hukum. Dalam kerangka pemikiran tersebut, Gustav Radbruch menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu sasaran esensial yang harus diwujudkan oleh suatu tatanan hukum³⁴.

4. Gustav Radbruch

Selanjutnya, Gustav Radbruch memandang kepastian hukum sebagai konsekuensi dari berfungsinya hukum itu sendiri, terutama hukum yang dikodifikasikan dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Dalam pandangannya, kepastian hukum lahir dari hukum positif yang diberlakukan oleh negara dan berperan sebagai instrumen pengatur berbagai kepentingan manusia dalam kehidupan sosial³⁵. Oleh karena itu, hukum positif harus dipatuhi dan dilaksanakan, sekalipun dalam praktiknya norma hukum tersebut dinilai belum sepenuhnya mencerminkan rasa keadilan. Dengan demikian, kepastian hukum dapat dimaknai sebagai kondisi yang menunjukkan kejelasan, ketetapan, dan stabilitas norma hukum yang mengikat secara tegas.

Pada hakikatnya, keberadaan hukum menuntut

³⁴ Edwin W. Patterson dan Kurt Wilk, ed., *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*, Twentieth Century Legal Philosophy Series 4 (Harvard University Press, 1950); Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, hlm. 158-159.

³⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 45-47.

terpenuhinya dua karakter fundamental, yakni kepastian dan keadilan. Kepastian dimaknai sebagai fungsi hukum dalam memberikan rambu-rambu perilaku yang jelas bagi subjek hukum, sedangkan keadilan berperan sebagai ukuran kewajaran yang menjaga keseimbangan dalam suatu tatanan sosial. Tanpa terpenuhinya kedua unsur tersebut secara simultan, hukum tidak akan mampu dijalankan secara optimal sesuai dengan tujuan dan fungsi normatif yang melekat padanya.

Kepastian hukum pada dasarnya merujuk pada kejelasan dan keterpahaman norma hukum sehingga dapat digunakan sebagai pedoman bertindak oleh masyarakat yang berada dalam lingkup keberlakuannya. Konsep ini menegaskan adanya ketegasan serta kepastian mengenai penerapan hukum dalam kehidupan sosial guna meminimalisasi terjadinya penafsiran yang beragam dan kontradiktif. Van Apeldoorn mengemukakan bahwa kepastian hukum juga mencakup kemampuan hukum untuk memberikan ketentuan yang pasti terhadap persoalan- persoalan konkret yang dihadapi oleh masyarakat³⁶.

Lebih lanjut, kepastian hukum dapat dipahami sebagai jaminan bahwa hukum benar-benar diberlakukan,

³⁶ Bagir Manan dan Kuntana Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara Indonesia*, Ed. 2., cet. 1 (Alumni, 1997), hlm. 23.

hak-hak yang melekat pada subjek hukum dapat direalisasikan, serta putusan hukum memiliki daya eksekutorial yang efektif. Dalam konteks ini, kepastian hukum berfungsi sebagai bentuk perlindungan bagi justiciable terhadap praktik-praktik kesewenang-wenangan, sehingga individu memiliki ekspektasi yang rasional mengenai akibat hukum dari kondisi dan tindakan tertentu. Secara etimologis, konsep “kepastian” bersumber dari kata “pasti” yang menunjukkan arti ketegasan, konsistensi, serta kondisi yang dapat diprediksi dan ditetapkan³⁷.

Sifat normatif hukum yang generik dan abstrak merefleksikan esensi dari kepastian hukum itu sendiri. Karakter universal dari norma-norma hukum tersebut mengindikasikan bahwa orientasi primer sistem hukum bukanlah pencapaian keadilan substantif ataupun utilitas sosial, melainkan terciptanya stabilitas dan prediktabilitas melalui kepastian³⁸.

Pewujudan kepastian hukum tercermin dalam karakter hukum yang merumuskan norma-norma bersifat umum dan abstrak. Generalitas norma tersebut menunjukkan bahwa hukum tidak secara langsung diarahkan untuk mencapai

³⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Ed. 1 (Kencana, 2004), hlm. 67.

³⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan: Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*, Cet. 1 (Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 19.

keadilan substantif ataupun kemanfaatan pragmatis, melainkan menempatkan kepastian sebagai orientasi utamanya dalam mengatur perilaku masyarakat. Atas dasar pertimbangan tersebut, buku tesis ini menjadikan teori kepastian hukum sebagai kerangka analisis untuk menilai tingkat implementasi prinsip kepastian hukum dalam proses penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah yang dijamin dengan Hak Tanggungan, khususnya melalui mekanisme eksekusi berupa penjualan secara sukarela. Teori kepastian hukum dipilih karena selain merupakan salah satu tujuan fundamental hukum, juga berfungsi sebagai sarana untuk mendorong terwujudnya keadilan. Implementasi nyata kepastian hukum tercermin dalam praktik penyelesaian sengketa kredit macet serta dalam penegakan hukum yang dilakukan secara objektif tanpa mempertimbangkan identitas subjek hukum yang terlibat³⁹.

Melalui keberadaan kepastian hukum, setiap individu dapat memprediksi konsekuensi hukum yang mungkin timbul dari tindakan hukum yang dilakukannya. Di samping itu, keberadaan kepastian hukum merupakan syarat esensial untuk menjamin terwujudnya prinsip kesetaraan setiap subjek hukum tanpa adanya perlakuan diskriminatif. Oleh karena itu,

³⁹ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Cet. 7 (Kanisius, 1993), hlm. 163.

penerapan teori kepastian hukum diharapkan dapat menghadirkan jaminan perlindungan hukum bagi para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga mekanisme penjualan secara sukarela dapat dilaksanakan secara konsisten dan sejalan dengan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan fundamental dari sistem hukum⁴⁰.

⁴⁰ Ruddy Tri Santoso, *Mengenal Dunia Perbankan* (Andi Offset, 1997), hlm. 113.

BAB IV

PERLINDUNGAN HUKUM

A. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan salah satu konsep fundamental dalam negara hukum yang bertujuan menjamin terpenuhinya hak-hak subjek hukum dari tindakan yang dapat menimbulkan kerugian, baik yang dilakukan oleh negara, badan hukum, maupun individu lainnya⁴¹. Dalam perspektif negara hukum (*rechtsstaat*), perlindungan hukum menjadi instrumen yang memastikan bahwa setiap tindakan yang dilakukan oleh penguasa maupun masyarakat harus berdasarkan hukum dan tidak boleh bertentangan dengan prinsip keadilan, kepastian hukum, serta kemanfaatan.

Konsep perlindungan hukum lahir dari kebutuhan untuk menjaga keseimbangan antara kekuasaan dan hak-hak warga negara. Hukum tidak hanya berfungsi sebagai sarana pengendalian sosial, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan terhadap kepentingan masyarakat. Oleh karena itu, keberadaan perlindungan hukum menjadi indikator penting dalam menilai efektivitas suatu sistem hukum.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum

⁴¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia* (Bina Ilmu, 1987), hlm. 25.

merupakan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki setiap subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Perlindungan hukum dimaksudkan untuk mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang sehingga hak-hak warga negara tetap terjamin⁴². Dalam konsepsinya, perlindungan hukum menjadi manifestasi dari prinsip negara hukum yang menempatkan hukum sebagai sarana pembatas kekuasaan negara.

B. Perlindungan Hukum Menurut Bebebrapa Ahli

1. Satjipto Rahardjo

Sementara itu, Satjipto Rahardjo memandang perlindungan hukum sebagai upaya memberikan pengayoman terhadap hak-hak masyarakat yang dirugikan oleh pihak lain⁴³. Perlindungan tersebut diberikan agar setiap orang dapat menikmati hak-haknya sebagaimana dijamin oleh hukum. Menurutny, hukum harus hadir untuk melindungi kepentingan manusia dan mewujudkan keadilan substantif dalam kehidupan bermasyarakat.

Berdasarkan pandangan tersebut, dapat dipahami bahwa perlindungan hukum merupakan segala bentuk upaya yang diberikan oleh sistem hukum untuk menjamin, menjaga, dan

⁴² Philipus M. Hadjon dan Dkk.,, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia* (Gadjah Mada University Press, 2011), hl. 10-12.

⁴³ Rahardjo, *Ilmu Hukum*, hlm. 53.

memulihkan hak-hak subjek hukum dari tindakan yang melanggar hukum maupun penyalahgunaan kewenangan.

2. Philipus M. Hadjon

Teori perlindungan hukum yang paling banyak digunakan dalam buku hukum di Indonesia adalah teori yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon. Menurut Hadjon, perlindungan hukum dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif⁴⁴.

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan yang diberikan sebelum terjadi pelanggaran atau sengketa hukum. Tujuan utama perlindungan preventif adalah mencegah terjadinya pelanggaran hak melalui pengaturan yang jelas, transparan, dan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menyampaikan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan ditetapkan secara definitif.

Dalam praktiknya, perlindungan hukum preventif dapat diwujudkan melalui:

- 1) Pembentukan peraturan perundang-undangan yang memberikan kepastian hukum;
- 2) Penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*);

⁴⁴ Hadjon dan Dkk., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, hlm. 10.

- 3) Kewajiban pemberian informasi yang transparan;
- 4) Mekanisme keberatan atau sanggahan sebelum pengambilan keputusan;
- 5) Pengawasan administratif terhadap tindakan pejabat atau lembaga yang berwenang.

Perlindungan hukum preventif memiliki fungsi strategis karena dapat meminimalkan munculnya sengketa serta mendorong penyelenggara negara bertindak lebih hati-hati dalam menggunakan kewenangannya.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan setelah terjadi pelanggaran hukum atau sengketa. Perlindungan ini bertujuan memulihkan hak-hak yang dilanggar melalui mekanisme penyelesaian sengketa yang tersedia dalam sistem hukum.

Bentuk perlindungan hukum represif meliputi:

- 1) Penyelesaian sengketa melalui pengadilan;
- 2) Penyelesaian sengketa melalui lembaga arbitrase;
- 3) Mediasi dan negosiasi;
- 4) Pemberian ganti rugi;
- 5) Pemberian sanksi administratif, perdata, maupun pidana terhadap pihak yang melanggar hukum.

Perlindungan hukum represif menjadi sarana terakhir (*ultimum remedium*) untuk memastikan bahwa

hak-hak subjek hukum yang telah dirugikan memperoleh pemulihan secara adil dan proporsional.

Satjipto Rahardjo mengembangkan konsep perlindungan hukum dalam kerangka hukum progresif. Menurutnya, hukum tidak boleh dipahami hanya sebagai kumpulan aturan normatif, melainkan sebagai sarana untuk melayani manusia. Hukum harus mampu memberikan perlindungan terhadap kelompok yang lemah dan menjamin terciptanya keadilan substantif dalam masyarakat.

Dalam perspektif hukum progresif, perlindungan hukum memiliki karakteristik sebagai berikut:

- a. Berorientasi pada manusia (*human centered law*);
- b. Mengutamakan keadilan substantif dibanding keadilan formal;
- c. Responsif terhadap perkembangan sosial;
- d. Memberikan perlindungan kepada pihak yang posisinya lebih lemah;
- e. Menempatkan hukum sebagai sarana untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat⁴⁵.

Konsep ini sangat relevan dalam menyelesaikan berbagai persoalan hukum yang tidak cukup diselesaikan hanya dengan pendekatan tekstual terhadap peraturan

⁴⁵ Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum Progresif* (Penerbit Buku Kompas, 2010), hlm. xiii–xiv.

perundang-undangan.

Teori perlindungan hukum digunakan untuk menganalisis bagaimana negara memberikan jaminan hukum terhadap pihak-pihak yang haknya berpotensi dirugikan dalam suatu hubungan hukum. Dalam buku mengenai eksekusi Hak Tanggungan, teori ini digunakan untuk menilai apakah mekanisme hukum yang berlaku telah memberikan perlindungan yang memadai kepada para pihak, khususnya pembeli lelang yang beritikad baik.

Perlindungan hukum preventif dapat dianalisis melalui keberadaan regulasi, prosedur lelang, pengumuman lelang, pemeriksaan legalitas objek Hak Tanggungan, dan mekanisme verifikasi sebelum pelaksanaan lelang. Sementara itu, perlindungan hukum represif dapat dianalisis melalui upaya hukum yang tersedia apabila pembeli lelang menghadapi gugatan, perlawanan, atau hambatan dalam penguasaan objek lelang setelah proses lelang selesai dilaksanakan.

Dengan demikian, teori perlindungan hukum menjadi landasan konseptual untuk menilai sejauh mana hukum memberikan jaminan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan yang beritikad baik.

BAB V

TEORI PERJANJIAN

Teori perjanjian merupakan salah satu teori fundamental dalam hukum perdata yang menjelaskan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang lahir karena adanya kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum tertentu. Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan mengenai perjanjian terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur hukum perikatan.

Pasal 1313 KUHPerdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan tersebut menunjukkan bahwa perjanjian merupakan sumber utama lahirnya perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya.

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu. Perjanjian pada hakikatnya melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak bagi satu pihak dan kewajiban bagi pihak lainnya⁴⁶. Pendapat yang hampir serupa dikemukakan oleh J.

⁴⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa, 1979), hlm. 1.

Satrio yang menyatakan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum yang dapat dipaksakan pelaksanaannya oleh hukum⁴⁷.

Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa perjanjian merupakan instrumen hukum yang berfungsi sebagai sarana untuk mengatur hubungan hukum para pihak secara sukarela dengan tujuan menciptakan kepastian hukum dalam pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing.

Perkembangan hukum kontrak modern menunjukkan bahwa perjanjian tidak lagi dipahami semata-mata sebagai hasil kesepakatan formal para pihak. Perjanjian juga harus memperhatikan prinsip keadilan, keseimbangan, dan perlindungan terhadap pihak yang lebih lemah.

Menurut Hasim Purba, perkembangan hukum kontrak modern menggeser orientasi hukum perjanjian dari kebebasan berkontrak yang bersifat absolut menuju kontrak yang memperhatikan keseimbangan kepentingan para pihak. Oleh karena itu, hakim tidak hanya menilai sah atau tidaknya suatu kontrak secara formal, tetapi juga memperhatikan aspek keadilan dan kepatutan dalam pelaksanaannya⁴⁸.

⁴⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cet. 1 (Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 23.

⁴⁸ Hasim Purba, *Hukum Perikatan dan Perjanjian* (Sinar Grafika, 2023), hlm. 67-78.

Pandangan tersebut menunjukkan bahwa teori perjanjian modern tidak hanya berorientasi pada kepastian hukum, tetapi juga mengakomodasi nilai keadilan dan kemanfaatan dalam hubungan kontraktual.

Teori perjanjian digunakan sebagai landasan untuk menganalisis hubungan hukum antara bank syariah dan nasabah dalam akad pembiayaan yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Hubungan hukum tersebut lahir dari kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam akad pembiayaan dan perjanjian jaminan.

Dalam konteks buku mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli lelang eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah, teori perjanjian digunakan untuk mengkaji kekuatan mengikat akad pembiayaan, hak dan kewajiban para pihak, pelaksanaan prinsip itikad baik, serta konsekuensi hukum yang timbul akibat wanprestasi debitur sehingga mengakibatkan pelaksanaan eksekusi jaminan melalui lelang.

BAB VI

MAQASHID SYARIAH

A. Pengertian *Maqashid* Syariah

Maqashid syariah merupakan salah satu konsep sentral dalam teori hukum Islam yang menjelaskan orientasi, tujuan, serta nilai-nilai yang hendak diwujudkan melalui pemberlakuan syariat. Secara linguistik, istilah *maqashid* berasal dari kata *maqshad* yang berarti tujuan, arah, atau maksud yang ingin dicapai, sedangkan *syariah* merujuk pada ketentuan dan pedoman hidup yang ditetapkan oleh Allah Swt. bagi umat manusia. Dengan demikian, *maqashid* syariah dapat dimaknai sebagai seperangkat tujuan fundamental yang menjadi landasan pembentukan dan pelaksanaan hukum Islam guna mewujudkan kemaslahatan serta kebaikan bagi kehidupan manusia⁴⁹.

Perumusan *maqashid* syariah secara sistematis pertama kali dilakukan oleh Imam Al-Ghazali melalui karya ushul fikihnya yang berjudul *Al-Mustashfa min 'Ilm al-Ushul*. Menurut Al-Ghazali, substansi seluruh ketentuan syariat pada dasarnya diarahkan untuk mewujudkan kemanfaatan dan menjaga manusia dari berbagai bentuk kerusakan. Oleh karena itu, keberadaan hukum Islam harus selalu berorientasi pada perlindungan terhadap

⁴⁹ Ahmad Al-Raysuni, *Imam Al Shatibi's Theory of the Higher Objectives and Intents of Islamic Law* (International Institute of Islamic Thought, 2005), hlm. 13.

kepentingan-kepentingan mendasar yang menjadi syarat bagi keberlangsungan kehidupan manusia secara individu maupun sosial⁵⁰.

Gagasan tersebut kemudian memperoleh pengembangan yang lebih komprehensif melalui pemikiran Imam Abu Ishaq Al-Syatibi dalam *Al-Muwafaqat fi Ushul al-Syari'ah*. Al-Syatibi menegaskan bahwa seluruh bangunan syariat didasarkan pada prinsip kemaslahatan yang bertujuan menghadirkan keadilan, keseimbangan, dan keberlanjutan kehidupan manusia. Menurutnya, syariat tidak hanya mengatur hubungan manusia dengan Tuhan, tetapi juga bertujuan menjaga berbagai kepentingan pokok yang diperlukan untuk mempertahankan eksistensi dan kesejahteraan manusia. Kepentingan tersebut meliputi kebutuhan primer (*dharuriyyat*), kebutuhan sekunder (*hajiyyat*), dan kebutuhan pelengkap (*tahsiniiyyat*) yang secara keseluruhan menjadi fondasi terciptanya kehidupan yang harmonis⁵¹.

B. Pemikiran Hukum Islam Kontemporer

Dalam perkembangan pemikiran hukum Islam kontemporer, maqashid syariah mengalami perluasan fungsi dan cakupan. Konsep ini tidak lagi terbatas pada kajian hukum ibadah

⁵⁰ Abu Hamid Al-Ghazali, *Al-Mustashfa min 'Ilm al-Ushul* (Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1993), hlm. 286.

⁵¹ Abu Ishaq Al-Syathibi, *Al-Muwafaqat fi Ushul al-Syari'ah* (Dar al-Ma'rifah, 1997), hlm. 8-10.

semata, melainkan telah menjadi pendekatan metodologis yang digunakan dalam berbagai bidang, termasuk ekonomi syariah, perbankan syariah, keuangan Islam, tata kelola bisnis syariah, serta penyelesaian sengketa ekonomi syariah. Perkembangan tersebut menunjukkan bahwa *maqashid* syariah memiliki relevansi yang kuat dalam menjawab berbagai persoalan hukum modern yang memerlukan keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan⁵².

Dalam konteks tersebut, *maqashid* syariah berfungsi sebagai parameter normatif untuk menilai sejauh mana suatu kebijakan, tindakan, atau mekanisme hukum sejalan dengan tujuan utama syariat. Melalui pendekatan ini, suatu aturan hukum tidak hanya dinilai berdasarkan kesesuaiannya dengan ketentuan formal, tetapi juga berdasarkan kemampuannya dalam mewujudkan kemaslahatan, melindungi hak-hak para pihak, mencegah terjadinya kemudharatan, serta menciptakan keadilan yang berorientasi pada kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.

Dalam perspektif *maqashid* syariah yang dikembangkan oleh Imam Al-Ghazali dan kemudian disempurnakan oleh Imam Al-Syatibi, tujuan utama syariat diarahkan pada upaya menjaga dan menjamin keberlangsungan unsur-unsur pokok yang

⁵² Jasser 'Auda, *Maqasid Al-Shariah as Philosophy of Islamic Law: A Systems Approach*, ed. oleh Jasser 'Auda (The International Inst. of Islamic Thought, 2008), hlm. 21-24.

menjadi fondasi kehidupan manusia. Unsur-unsur tersebut dikenal sebagai *al-dharuriyyat al-khams*, yaitu lima kepentingan esensial yang harus dipelihara agar kehidupan individu maupun masyarakat dapat berlangsung secara harmonis. Kelima kepentingan tersebut meliputi perlindungan terhadap agama (*hifẓ al-din*), jiwa (*hifẓ al-nafs*), akal (*hifẓ al-'aql*), keturunan (*hifẓ al-nasl*), dan harta kekayaan (*hifẓ al-mal*)⁵³. Keseluruhan aspek tersebut dipandang sebagai kebutuhan primer yang menjadi dasar bagi terciptanya kemaslahatan dan terhindarnya manusia dari berbagai bentuk kerusakan.

Seiring dengan perkembangan pemikiran hukum Islam kontemporer, konsep *maqashid* syariah mengalami perluasan baik dari segi substansi maupun ruang lingkup penerapannya. Sejumlah pemikir modern, termasuk Jasser Auda, berpendapat bahwa tujuan syariat tidak hanya terbatas pada perlindungan lima kebutuhan pokok sebagaimana dirumuskan ulama klasik, tetapi juga mencakup nilai-nilai universal seperti keadilan, penghormatan terhadap hak asasi manusia, kebebasan, partisipasi sosial, serta peningkatan kesejahteraan masyarakat. Pendekatan ini menempatkan *maqashid* syariah sebagai instrumen yang lebih adaptif dalam menjawab tantangan hukum dan sosial pada era modern⁵⁴.

⁵³ Al-Ghazali, *Al-Mustashfa min 'Ilm al-Ushul*, hlm. 287.

⁵⁴ Auda, *Maqasid Al-Shariah as Philosophy of Islamic Law*, hlm. 31-35.

Dalam kaitannya dengan buku mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah, terdapat beberapa dimensi maqashid yang memiliki relevansi sangat kuat, yaitu perlindungan terhadap harta (*hifẓ al-mal*)⁵⁵, perlindungan terhadap kehidupan dan keamanan sosial (*hifẓ al-nafs*)⁵⁶, serta perlindungan terhadap nilai keadilan (*hifẓ al-'adl*)⁵⁷.

⁵⁵ Wahbah Al-Zuhayli, *Usul Al-Fiqh Al-Islami*, jilid 2 (Dar Al-Fikr Al-Mouaser, 1986), hlm. 1020.

⁵⁶ 'Auda, *Maqasid Al-Shariah as Philosophy of Islamic Law*, hlm. 45.

⁵⁷ 'Auda, *Maqasid Al-Shariah as Philosophy of Islamic Law*, hlm. 56-59.

BAB VII

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

A. Eksekusi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan instrumen jaminan kebendaan yang dirancang untuk memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan bagi kreditur dalam upaya memperoleh pelunasan atas piutang yang dijamin. Dalam sistem hukum nasional, pengaturan mengenai Hak Tanggungan dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pembentukan lembaga ini dilandasi kebutuhan akan suatu sistem jaminan yang mampu memberikan rasa aman kepada kreditur melalui pengakuan hak prioritas atas objek jaminan serta menyediakan sarana penegakan hak yang efektif apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan⁵⁸.

Sebagai salah satu bentuk jaminan kebendaan, Hak Tanggungan memiliki karakteristik yang memberikan posisi hukum lebih kuat kepada pemegangnya dibandingkan kreditur biasa. Kedudukan tersebut diwujudkan melalui adanya hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutang dari hasil penjualan objek

⁵⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Alumni, 1999), hlm. 25.

jaminan ketika debitur mengalami wanprestasi. Dengan demikian, keberadaan Hak Tanggungan tidak hanya berfungsi sebagai alat pengaman dalam hubungan pembiayaan, tetapi juga sebagai instrumen yang mendukung terciptanya kepastian dan stabilitas dalam kegiatan pembiayaan maupun perkreditan.

Dari sudut pandang teoritis, efektivitas pelaksanaan Hak Tanggungan didasarkan pada prinsip-prinsip fundamental yang dikenal dalam hukum jaminan kebendaan, yaitu *droit de suite* dan *parate executie*. Kedua prinsip tersebut menjadi ciri utama yang membedakan jaminan kebendaan dari jaminan yang hanya bersifat personal atau perorangan. Melalui prinsip *droit de suite*, hak jaminan tetap mengikuti objek yang dijaminakan ke tangan siapa pun benda tersebut beralih, sehingga perubahan kepemilikan tidak menghapus hak kreditur atas objek tersebut. Sementara itu, prinsip *parate executie* memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi objek jaminan guna memperoleh pelunasan piutangnya melalui mekanisme yang telah ditentukan oleh hukum tanpa harus terlebih dahulu memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap⁵⁹.

Kombinasi kedua prinsip tersebut menjadikan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang memiliki daya

⁵⁹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Cetakan ke II (Penerbit P.T. Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 145.

perlindungan tinggi bagi kreditur. Melalui mekanisme tersebut, hak-hak kreditur atas objek jaminan memperoleh jaminan hukum yang lebih kuat, sekaligus memberikan kepastian mengenai cara dan prosedur yang dapat ditempuh untuk merealisasikan pelunasan piutang apabila terjadi pelanggaran kewajiban oleh debitur.

B. Teori *Fair Market Value* dalam Lelang

Teori *Fair Market Value* (FMV) atau Nilai Pasar Wajar merupakan konsep yang digunakan untuk menentukan nilai suatu aset berdasarkan harga yang secara objektif dan rasional dapat terbentuk dalam kondisi pasar yang normal. Teori ini berangkat dari asumsi bahwa nilai suatu benda tidak semata-mata ditentukan oleh kehendak salah satu pihak, melainkan oleh mekanisme pasar yang berlangsung secara terbuka, kompetitif, serta bebas dari unsur paksaan maupun tekanan yang dapat memengaruhi proses transaksi. Dalam kajian hukum ekonomi, hukum jaminan, dan praktik penilaian aset, konsep nilai pasar wajar memiliki peran penting sebagai instrumen untuk memastikan bahwa setiap proses pengalihan hak atas suatu aset dilakukan berdasarkan nilai ekonomis yang sebenarnya.

Dalam praktik penilaian internasional, nilai pasar dipahami sebagai perkiraan harga yang secara layak dapat diperoleh dari transaksi suatu aset pada tanggal tertentu antara pihak yang

bersedia menjual dan pihak yang bersedia membeli. Transaksi tersebut harus berlangsung dalam kondisi pasar yang wajar, didukung oleh waktu pemasaran yang memadai, serta dilakukan oleh para pihak yang memiliki pengetahuan yang cukup mengenai objek yang diperjualbelikan, bertindak secara hati-hati, dan tidak berada dalam situasi yang menimbulkan tekanan atau keterpaksaan⁶⁰. Dengan demikian, nilai pasar tidak mencerminkan harga yang terbentuk karena keadaan khusus, melainkan harga yang lahir dari interaksi pasar yang normal dan seimbang.

Perkembangan teori *Fair Market Value* kemudian menjadikannya sebagai salah satu dasar utama dalam menentukan nilai limit pada berbagai bentuk penjualan aset melalui mekanisme lelang, termasuk lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan. Penetapan nilai limit yang tidak mencerminkan kondisi pasar yang sesungguhnya dapat menimbulkan berbagai persoalan hukum dan ekonomi. Apabila harga limit ditetapkan terlalu rendah dibandingkan nilai pasar yang sebenarnya, debitur berpotensi mengalami kerugian karena aset yang menjadi objek jaminan terjual di bawah nilai ekonomis yang sewajarnya. Sebaliknya, apabila harga limit ditetapkan terlalu tinggi, kemungkinan terjadinya penjualan menjadi semakin kecil

⁶⁰ Richard Stokes, "IVSC ESG Survey 2024," *International Valuation Standards Council*, 27 Januari 2025, <https://ivsc.org/esg-survey-2024/>.

sehingga proses lelang berisiko gagal dan tujuan pelunasan piutang kreditur tidak dapat tercapai secara efektif.

Oleh karena itu, konsep *Fair Market Value* berfungsi sebagai standar objektif yang menjembatani kepentingan para pihak dalam pelaksanaan eksekusi jaminan. Di satu sisi, kreditur memperoleh kesempatan untuk merealisasikan haknya melalui penjualan objek jaminan guna memperoleh pelunasan piutang. Di sisi lain, debitur tetap mendapatkan perlindungan terhadap nilai ekonomis harta yang dimilikinya sehingga tidak mengalami pengurangan nilai secara tidak proporsional akibat proses eksekusi. Dengan demikian, penerapan prinsip nilai pasar wajar tidak hanya berkaitan dengan aspek teknis penilaian aset, tetapi juga memiliki dimensi hukum yang erat kaitannya dengan perlindungan hak milik, keadilan ekonomi, kepastian hukum, dan keseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur dalam pelaksanaan lelang eksekusi.

Secara filosofis, teori *Fair Market Value* berlandaskan pada konsep keadilan distributif Aristoteles yang menekankan pembagian hak, manfaat, dan beban secara proporsional sesuai kedudukan dan kepentingan para pihak⁶¹. Dalam lelang eksekusi Hak Tanggungan, prinsip ini menghendaki perlindungan yang seimbang bagi kreditur sebagai pemegang hak jaminan dan

⁶¹ Aristotle, *The Nicomachean Ethics*, Revisi (OUP Oxford, 2009), hlm. 113-120.

debitur sebagai pemilik objek jaminan. Oleh karena itu, harga lelang harus mencerminkan nilai pasar yang wajar dan objektif agar tidak menimbulkan keuntungan yang berlebihan bagi satu pihak atau kerugian yang tidak proporsional bagi pihak lainnya. Dengan demikian, *Fair Market Value* berfungsi tidak hanya sebagai standar penilaian aset, tetapi juga sebagai instrumen untuk mewujudkan keadilan dan keseimbangan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam praktik hukum lelang di Indonesia, penerapan prinsip *Fair Market Value* tercermin dalam kewajiban untuk menetapkan nilai limit lelang berdasarkan hasil penilaian profesional terhadap objek yang akan dijual. Penentuan nilai tersebut tidak dilakukan secara sepihak oleh pihak yang berkepentingan, melainkan didasarkan pada hasil kajian yang dilakukan oleh penilai independen yang memiliki kompetensi, sertifikasi, dan standar profesional dalam bidang penilaian aset⁶². Keterlibatan penilai independen dimaksudkan untuk menghasilkan estimasi nilai yang objektif dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga harga limit yang ditetapkan mencerminkan kondisi ekonomi yang sebenarnya dari objek yang

⁶² Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*, Pasal 1 angka 28 dan Pasal 51.

akan dilelang⁶³. Dalam menjalankan tugasnya, penilai menggunakan berbagai metode penilaian yang lazim diterapkan dalam praktik appraisal, antara lain pendekatan pasar yang menilai aset berdasarkan perbandingan dengan transaksi aset sejenis, pendekatan biaya yang memperhitungkan biaya penggantian atau pembangunan kembali aset setelah dikurangi penyusutan, serta pendekatan pendapatan yang mendasarkan penilaian pada potensi manfaat ekonomi atau pendapatan yang dapat dihasilkan oleh aset tersebut di masa mendatang.

Penerapan mekanisme penilaian oleh pihak independen memiliki arti penting dalam menjaga keseimbangan kepentingan para pihak yang terlibat dalam proses eksekusi. Melalui penilaian yang objektif, harga limit lelang diharapkan mampu merepresentasikan nilai pasar yang sesungguhnya sehingga dapat menghindarkan terjadinya kerugian yang tidak proporsional baik bagi kreditur maupun debitur. Dalam praktik eksekusi Hak Tanggungan, penetapan harga limit yang terlalu rendah dibandingkan dengan nilai pasar sering menjadi sumber sengketa hukum karena dianggap merugikan debitur sebagai pemilik objek jaminan⁶⁴. Kondisi tersebut tidak jarang mendorong debitur

⁶³ Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, *Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2024*, Jakarta: MAPPI, 2024, SPI 101 tentang Konsep dan Prinsip Umum Penilaian.

⁶⁴ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Sinar Grafika, 2023), hlm. 327.

untuk mengajukan upaya hukum berupa perlawanan terhadap pelaksanaan lelang maupun gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, penerapan prinsip *Fair Market Value* melalui penilaian yang profesional, independen, dan transparan menjadi faktor yang sangat penting dalam menjaga legitimasi, keabsahan, dan akuntabilitas pelaksanaan lelang eksekusi⁶⁵. Selain berfungsi sebagai standar penentuan harga, prinsip ini juga berperan sebagai instrumen perlindungan hukum yang menjamin terciptanya keadilan, kepastian hukum, serta keseimbangan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur dalam proses eksekusi Hak Tanggungan.

⁶⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Sinar Grafika, 2010), hlm. 217.

BAB VIII

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERBANKAN SYARIAH

A. Konsep Dasar Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perbankan Syariah

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada lembaga perbankan syariah merupakan suatu mekanisme penegakan hak jaminan yang dilakukan oleh bank selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan guna memperoleh pemenuhan hak tagih atas pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah. Tindakan hukum tersebut dilakukan melalui penjualan objek jaminan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan apabila nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana yang telah disepakati dalam akad pembiayaan syariah⁶⁶. Dengan kata lain, eksekusi Hak Tanggungan muncul sebagai akibat hukum dari terjadinya cedera janji (wanprestasi) oleh debitur yang gagal memenuhi kewajiban pelunasan pembiayaan pada waktu yang telah ditentukan.

Dalam praktik perbankan syariah, hubungan pembiayaan antara bank dan nasabah dibangun berdasarkan

⁶⁶ Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, hlm. 231-237. Lihat Juga Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, hlm. 291-296.

berbagai akad yang berlandaskan prinsip-prinsip syariah, seperti akad *murabahah*, *mudharabah*, musyarakah, musyarakah *mutanaqisah*, ijarah *muntabiya bittamlik*, maupun bentuk akad lainnya yang diakui dalam sistem hukum ekonomi syariah di Indonesia⁶⁷. Sebagai bentuk mitigasi risiko terhadap kemungkinan terjadinya gagal bayar, bank syariah pada umumnya mensyaratkan adanya agunan berupa benda tidak bergerak, khususnya tanah dan bangunan, yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan⁶⁸. Pembebanan tersebut dilaksanakan berdasarkan ketentuan hukum positif yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah⁶⁹.

Meskipun hubungan kontraktual antara bank syariah dan nasabah berakar pada norma dan nilai syariah, pengaturan mengenai jaminan kebendaan melalui Hak Tanggungan tetap berada dalam lingkup rezim hukum nasional yang berlaku secara universal. Oleh karena itu, pelaksanaan pembiayaan syariah memperlihatkan adanya integrasi antara prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dengan sistem hukum

⁶⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Gema Insani, 2001), hlm. 105-140. Lihat juga Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, 37-102.

⁶⁸ Trisadini P. Usanti dan Abd Shomad, *Hukum Perbankan*, Cet-3 (Kencana, 2017), hlm. 241-246.

⁶⁹ "Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah," Database Peraturan | JDIH BPK, diakses 25 Juni 2026, <http://peraturan.bpk.go.id/Details/46093/uu-no-4-tahun-1996>.

jaminan nasional⁷⁰. Konsekuensinya, proses eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dipahami semata-mata sebagai pelaksanaan norma hukum positif yang berorientasi pada kepastian hukum, melainkan juga harus memperhatikan nilai-nilai fundamental syariah yang menekankan keadilan, kemanfaatan, keseimbangan hak dan kewajiban, serta perlindungan terhadap kepentingan seluruh pihak yang terlibat dalam hubungan pembiayaan⁷¹.

Ditinjau dari perspektif filosofis, keberadaan Hak Tanggungan dalam transaksi pembiayaan syariah pada hakikatnya bukanlah sarana untuk memindahkan atau menghilangkan hak kepemilikan debitur atas objek yang dijamin. Sebaliknya, Hak Tanggungan berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum dan pengamanan risiko yang memberikan jaminan kepastian bagi bank syariah untuk memperoleh pelunasan piutangnya apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan⁷². Oleh sebab itu, pelaksanaan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan seharusnya diposisikan sebagai langkah terakhir

⁷⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Edisi pertama (Kencana, 2014), hlm. 345-350.

⁷¹ Auda, *Maqasid Al-Shariah as Philosophy of Islamic Law*, hlm. 25-35.

⁷² Herowati Poesoko dan Irawan Soerodjo, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan: Inkonsistensi, Konflik Norma, Dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT*, Cet. 1 (LaksBang PRESSindo, 2007), hlm. 67-73. Lihat juga Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Ed. 1., cet. 1 (Kencana, 2005), hlm 15-18.

(*ultimum remedium*) yang ditempuh setelah berbagai upaya penyelamatan pembiayaan, seperti restrukturisasi, *rescheduling*, *reconditioning*, maupun *restructuring*, tidak lagi mampu menyelesaikan permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh nasabah⁷³.

Dalam konteks tersebut, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah tidak hanya berfungsi sebagai mekanisme pemulihan hak kreditur, tetapi juga harus mencerminkan keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan substantif, dan nilai kemaslahatan sebagaimana menjadi tujuan utama penyelenggaraan kegiatan ekonomi berdasarkan prinsip syariah. Dengan demikian, keberhasilan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tidak semata-mata diukur dari terpenuhinya hak bank untuk memperoleh pelunasan piutang, melainkan juga dari terjaganya perlindungan hukum dan martabat debitur sesuai dengan prinsip-prinsip hukum nasional dan syariah Islam.

B. Dasar Hukum Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam praktik perbankan syariah memperoleh legitimasi yuridis dari berbagai instrumen hukum yang membentuk suatu sistem

⁷³ Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 2 /Pojk.03/2022 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah.

pengaturan yang saling berkaitan. Pengaturan tersebut tidak hanya bersumber dari hukum jaminan kebendaan, tetapi juga berasal dari regulasi yang mengatur perbankan syariah, kewenangan lembaga peradilan, serta prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Secara normatif, dasar hukum tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) merupakan instrumen hukum utama yang mengatur kedudukan, pembebanan, perlindungan, serta pelaksanaan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Melalui undang-undang ini ditetapkan bahwa pemegang Hak Tanggungan memiliki hak preferen untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi. UUHT juga memberikan beberapa alternatif mekanisme eksekusi, antara lain melalui *parate executie* berdasarkan titel eksekutorial yang melekat pada Sertipikat Hak Tanggungan, pelaksanaan eksekusi melalui fiat pengadilan, maupun penjualan objek jaminan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan para pihak guna memperoleh harga yang paling menguntungkan.

b. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Perbankan Syariah menjadi landasan hukum yang mengatur seluruh kegiatan usaha bank syariah, termasuk hubungan hukum antara bank dan nasabah dalam pelaksanaan pembiayaan. Regulasi ini menegaskan bahwa seluruh aktivitas perbankan syariah harus diselenggarakan berdasarkan prinsip syariah yang berorientasi pada keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, dan kepatuhan terhadap ketentuan syariah. Dalam konteks penyelesaian pembiayaan bermasalah, undang-undang ini menempatkan prinsip syariah sebagai landasan utama yang harus diperhatikan dalam setiap proses penyelesaian sengketa maupun pelaksanaan eksekusi jaminan.

c. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama

Perubahan terhadap Undang-Undang Peradilan Agama membawa konsekuensi penting terhadap perkembangan hukum ekonomi syariah di Indonesia. Melalui ketentuan ini, Pengadilan Agama diberikan kompetensi absolut untuk memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara-perkara yang timbul dalam bidang ekonomi syariah. Kewenangan tersebut mencakup

sengketa pembiayaan pada lembaga keuangan syariah yang melibatkan jaminan Hak Tanggungan, sehingga memberikan dasar hukum bagi Pengadilan Agama untuk menangani proses penyelesaian sengketa hingga pelaksanaan putusan yang berkaitan dengan pembiayaan syariah.

d. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 memiliki arti penting dalam memperjelas rezim penyelesaian sengketa ekonomi syariah di Indonesia. Melalui putusan tersebut, Mahkamah Konstitusi menegaskan bahwa kewenangan untuk menyelesaikan sengketa ekonomi syariah pada prinsipnya berada dalam yurisdiksi Pengadilan Agama. Penegasan tersebut mengakhiri dualisme kewenangan yang sebelumnya menimbulkan ketidakpastian hukum dalam penyelesaian sengketa perbankan syariah. Oleh karena itu, putusan ini menjadi salah satu pijakan konstitusional yang memengaruhi praktik pelaksanaan eksekusi jaminan dalam transaksi pembiayaan syariah.

e. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah berfungsi sebagai pedoman substantif dalam penyelesaian perkara

ekonomi syariah yang diperiksa oleh Pengadilan Agama. Meskipun tidak memiliki kedudukan sebagai undang-undang, KHES memuat prinsip-prinsip dan norma hukum ekonomi syariah yang digunakan sebagai acuan oleh hakim dalam menafsirkan dan menerapkan hukum terhadap berbagai sengketa ekonomi syariah. Dalam konteks eksekusi Hak Tanggungan, KHES memberikan kerangka normatif yang menekankan pentingnya keadilan, kemaslahatan, itikad baik, keseimbangan hak dan kewajiban para pihak, serta perlindungan terhadap kepentingan yang sah menurut syariah.

Secara keseluruhan, konstruksi hukum pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam perbankan syariah menunjukkan adanya integrasi antara rezim hukum jaminan nasional dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Integrasi tersebut menuntut agar pelaksanaan eksekusi tidak hanya berorientasi pada pemenuhan hak kreditur semata, tetapi juga memperhatikan nilai-nilai keadilan, kepastian hukum, kemanfaatan, dan kemaslahatan yang menjadi tujuan utama penyelenggaraan sistem keuangan syariah. Dengan demikian, eksekusi Hak Tanggungan dalam perbankan syariah harus dipahami sebagai instrumen hukum yang berfungsi menjaga keseimbangan antara perlindungan hak bank sebagai kreditur dan perlindungan kepentingan nasabah sebagai

debitur sesuai dengan prinsip-prinsip hukum nasional dan syariah Islam.

BAB IX EKSEKUSI

A. Tahapan Pra-Eksekusi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Perbankan Syariah

Pelaksanaan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan dalam pembiayaan perbankan syariah tidak dapat dilakukan secara serta-merta sejak terjadinya keterlambatan pembayaran oleh nasabah. Sebagai bentuk implementasi prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*), perlindungan hukum, serta nilai keadilan yang menjadi karakteristik sistem keuangan syariah, bank syariah terlebih dahulu wajib menempuh serangkaian tahapan penyelesaian sebelum mengambil tindakan eksekutorial terhadap objek jaminan⁷⁴. Tahapan tersebut dimaksudkan untuk memberikan kesempatan yang memadai kepada nasabah dalam memenuhi kewajibannya sekaligus menghindari terjadinya tindakan yang bersifat represif dan merugikan salah satu pihak.

1. Tahap Terjadinya Wanprestasi sebagai Dasar Eksekusi

Proses menuju pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada prinsipnya diawali dengan adanya

⁷⁴ Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, hlm. 365-368,

wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan oleh debitur. Wanprestasi merupakan keadaan ketika pihak yang terikat dalam suatu perjanjian gagal melaksanakan prestasi sebagaimana telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan⁷⁵. Dalam konteks perbankan syariah, wanprestasi dapat terwujud dalam berbagai bentuk, antara lain ketidakmampuan debitur untuk membayar angsuran pembiayaan sesuai jadwal yang telah ditentukan, keterlambatan pembayaran yang berlangsung secara terus-menerus, pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam akad pembiayaan, pengalihan atau pemindahtanganan objek jaminan tanpa persetujuan bank, maupun tindakan lain yang berpotensi mengurangi nilai ekonomis objek yang dijadikan agunan⁷⁶.

Dari perspektif hukum perdata maupun hukum ekonomi syariah, keberadaan wanprestasi merupakan prasyarat mendasar yang melahirkan hak bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi atau mengambil langkah hukum tertentu guna memperoleh pelunasan atas piutangnya⁷⁷. Dengan demikian, eksekusi Hak Tanggungan

⁷⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 45-48.

⁷⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet-2 (Alumni, 1982), hl. 60-66..

⁷⁷ Tim Visi Yustisia, *KUH Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata) & KUHA Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata)* (Visi Media, 2015), Pasal 1238 dan Pasal 1243.

hanya dapat dilakukan apabila telah terdapat bukti yang cukup mengenai terjadinya pelanggaran kewajiban oleh debitur sebagaimana diperjanjikan dalam akad pembiayaan⁷⁸.

2. Tahap Penyelamatan Pembiayaan sebagai Implementasi Prinsip Syariah

Sebelum menempuh langkah eksekusi terhadap objek jaminan, bank syariah pada umumnya diwajibkan melakukan berbagai upaya penyelamatan pembiayaan guna memberikan kesempatan kepada nasabah untuk memperbaiki kondisi keuangannya. Kebijakan ini sejalan dengan prinsip kemaslahatan (*maslahah*), keadilan (*'adl*), dan tolong-menolong (*ta'awun*) yang menjadi landasan operasional lembaga keuangan syariah.

Bentuk penyelamatan pembiayaan yang lazim dilakukan meliputi:

1) *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)

Rescheduling merupakan upaya penyesuaian jadwal pembayaran kewajiban nasabah melalui perubahan jangka waktu pembiayaan atau jadwal angsuran tanpa mengubah substansi pokok pembiayaan yang telah

⁷⁸ Database Peratur. JDIH BPK, “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah”, Pasal 6 dan Pasal 20.

disepakati⁷⁹. Langkah ini bertujuan memberikan ruang bagi debitur yang mengalami kesulitan likuiditas sementara agar tetap dapat memenuhi kewajibannya secara bertahap.

2) *Reconditioning* (Persyaratan Kembali)

Reconditioning dilakukan dengan mengubah sebagian syarat dan ketentuan pembiayaan yang dianggap memberatkan debitur tanpa menambah jumlah pokok kewajiban yang harus dibayarkan. Perubahan tersebut dapat berupa penyesuaian tata cara pembayaran maupun pemberian keringanan tertentu sesuai dengan kemampuan debitur.

3) *Restructuring* (Penataan Kembali Pembiayaan)

Restructuring merupakan upaya yang lebih komprehensif melalui penataan ulang struktur pembiayaan agar kondisi keuangan debitur kembali sehat dan mampu memenuhi kewajiban yang tertunda⁸⁰. Penataan ini dapat mencakup perubahan komposisi pembiayaan, penyesuaian skema pembayaran, maupun langkah-langkah lain yang dianggap relevan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan perbankan.

⁷⁹ Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 2 /Pojk.03/2022 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah. Lihat juga Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, hlm. 216-220.

⁸⁰ Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, hlm. 217-220.

Berbagai bentuk restrukturisasi tersebut menunjukkan bahwa orientasi utama perbankan syariah bukanlah segera melakukan eksekusi terhadap jaminan, melainkan terlebih dahulu mengupayakan keberlanjutan hubungan hukum dan keberlangsungan usaha nasabah sepanjang masih terdapat peluang untuk menyelesaikan kewajiban secara damai.

B. Tahap Somasi dan Pemberian Peringatan Hukum

Apabila berbagai upaya penyelamatan pembiayaan tidak berhasil mengembalikan kemampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya, maka bank syariah selanjutnya menempuh langkah hukum berupa pemberian somasi atau surat peringatan. Somasi merupakan bentuk teguran resmi yang berfungsi untuk memberitahukan kepada debitur bahwa yang bersangkutan telah berada dalam keadaan lalai serta memberikan kesempatan terakhir untuk melaksanakan kewajibannya secara sukarela⁸¹.

Dalam praktik perbankan, somasi umumnya dilakukan secara bertahap melalui penerbitan Surat Peringatan Pertama (SP-1), Surat Peringatan Kedua (SP-2), dan Surat Peringatan Ketiga (SP-3) sebagai peringatan

⁸¹ Tim Visi Yustisia, *KUH Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata) & KUHA Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata)*, Pasal 1238.

terakhir sebelum ditempuh tindakan hukum yang lebih tegas. Tahapan ini memiliki arti penting karena mencerminkan pelaksanaan asas itikad baik, asas proporsionalitas, serta prinsip perlindungan hukum terhadap debitur⁸².

Pemberian somasi juga berfungsi sebagai bukti bahwa kreditur telah memberikan kesempatan yang cukup kepada debitur untuk menyelesaikan kewajibannya tanpa melalui mekanisme eksekusi. Apabila setelah somasi terakhir debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka bank syariah memperoleh dasar hukum yang lebih kuat untuk melanjutkan proses penyelesaian melalui eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, tahapan pra-eksekusi dalam pembiayaan syariah menunjukkan bahwa eksekusi Hak Tanggungan bukanlah tindakan yang dilakukan secara langsung setelah terjadinya gagal bayar, melainkan merupakan langkah terakhir yang ditempuh setelah seluruh mekanisme penyelamatan pembiayaan dan penyelesaian secara persuasif tidak berhasil mencapai tujuan yang diharapkan. Pendekatan tersebut mencerminkan

⁸² Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, hlm. 19-23.

keseimbangan antara kepentingan bank sebagai kreditur pemegang hak jaminan dan perlindungan terhadap nasabah sebagai debitur sesuai dengan prinsip hukum nasional dan nilai-nilai syariah.

C. Mekanisme Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perbankan Syariah

Setelah debitur terbukti melakukan wanprestasi dan berbagai upaya penyelamatan pembiayaan tidak berhasil mengembalikan kemampuan pembayaran nasabah, bank syariah sebagai pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan. Pelaksanaan eksekusi tersebut bertujuan untuk memperoleh pelunasan atas kewajiban debitur melalui pemanfaatan nilai ekonomis objek Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam sistem hukum Indonesia, terdapat beberapa mekanisme yang dapat digunakan oleh bank syariah untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan, yaitu melalui *parate executie*, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan⁸³. Masing-masing mekanisme memiliki karakteristik, prosedur, serta implikasi hukum yang berbeda.

⁸³ Database Peratur. JDIH BPK, “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah”, Pasal 6, Pasal 14, dan Pasal 20. Lihat Juga Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, hlm. 229-236.

- **Eksekusi Langsung (*Parate Executie*)**

Parate executie merupakan hak istimewa yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum tanpa terlebih dahulu memperoleh putusan pengadilan⁸⁴. Kewenangan tersebut diberikan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai bentuk perlindungan terhadap kepentingan kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya secara cepat dan efektif.

Dalam pelaksanaannya, mekanisme *parate executie* diawali dengan penetapan keadaan wanprestasi oleh debitur yang kemudian diikuti dengan pemberian teguran atau somasi oleh bank syariah. Apabila debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, bank dapat mengajukan permohonan pelaksanaan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Selanjutnya, KPKNL melakukan pengumuman lelang kepada masyarakat, melaksanakan pelelangan secara terbuka, dan menyerahkan hasil penjualan kepada kreditur untuk pelunasan piutang. Apabila terdapat kelebihan hasil penjualan setelah dikurangi seluruh kewajiban debitur,

⁸⁴ Poesoko dan Soerodjo, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, hlm. 57-64.

kelebihan tersebut wajib dikembalikan kepada debitur sebagai pemilik objek jaminan⁸⁵.

Secara teoritis, *parate executie* dirancang untuk mewujudkan asas kepastian hukum, efisiensi, dan kemudahan pelaksanaan hak jaminan. Mekanisme ini memiliki beberapa kelebihan, antara lain proses yang relatif cepat, biaya yang lebih rendah, serta tidak memerlukan proses litigasi yang panjang⁸⁶. Namun demikian, dalam praktik sering muncul permasalahan hukum karena debitur menganggap pelaksanaan lelang dilakukan tanpa adanya pemeriksaan yang memadai terhadap keberadaan wanprestasi maupun nilai kewajaran objek yang dijual. Akibatnya, tidak sedikit pelaksanaan *parate executie* yang berujung pada gugatan atau perlawanan hukum dari pihak debitur.

Dari perspektif hukum ekonomi syariah, penggunaan *parate executie* perlu dilaksanakan secara hati-hati dengan tetap memperhatikan prinsip keadilan, transparansi, dan perlindungan terhadap hak-hak debitur agar tidak menimbulkan unsur kezaliman (*ẓulm*) yang bertentangan dengan tujuan syariah⁸⁷.

⁸⁵ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 angka 1 dan Pasal 27-34.

⁸⁶ Muljadi dan Widjaja, *Hak Tanggungan*, hlm. 252–258.

⁸⁷ Auda, *Maqasid Al-Shariah as Philosophy of Islamic Law*, hlm. 57-60.

- **Eksekusi Berdasarkan Titel Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan**

Selain melalui *parate executie*, pelaksanaan eksekusi juga dapat dilakukan berdasarkan titel eksekutorial yang melekat pada Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat tersebut memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang memberikan kekuatan hukum eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)⁸⁸.

Dalam konteks pembiayaan syariah, mekanisme ini umumnya dilakukan melalui Pengadilan Agama sebagai lembaga yang memiliki kewenangan mengadili sengketa ekonomi syariah. Prosesnya dimulai dengan pengajuan permohonan eksekusi oleh bank kepada Ketua Pengadilan Agama setelah debitur dinyatakan wanprestasi⁸⁹. Selanjutnya, pengadilan memberikan *aanmaning* atau teguran resmi kepada debitur agar memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu. Apabila teguran tersebut tidak dipatuhi, pengadilan dapat

⁸⁸ Database Peratur. JDIH BPK, “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah”, Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3).

⁸⁹ Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 49 huruf (i). Lihat juga Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, mengenai kewenangan absolut Pengadilan Agama dalam sengketa ekonomi syariah.

memerintahkan tindakan sita eksekusi terhadap objek jaminan dan selanjutnya meminta pelaksanaan pelelangan melalui KPKNL.

Mekanisme ini dianggap memiliki legitimasi hukum yang lebih kuat dibandingkan *parate executie* karena terdapat keterlibatan lembaga peradilan dalam mengawasi dan memastikan terpenuhinya prosedur hukum. Kehadiran pengadilan juga memberikan ruang perlindungan yang lebih besar kepada debitur untuk menyampaikan keberatan atau pembelaannya sebelum objek jaminan dijual. Oleh sebab itu, risiko timbulnya sengketa hukum setelah pelaksanaan lelang relatif lebih kecil dibandingkan dengan mekanisme *parate executie*.

Dalam perspektif kepastian hukum dan perlindungan hak asasi para pihak, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial sering dipandang sebagai model yang lebih seimbang karena mengakomodasi kepentingan kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang sekaligus memberikan jaminan perlindungan prosedural bagi debitur⁹⁰.

- **Penjualan Objek Jaminan di Bawah Tangan**

Alternatif lain yang diakui dalam sistem hukum Hak

⁹⁰ Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia* (RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 298-304.

Tanggungan adalah penjualan objek jaminan di bawah tangan⁹¹. Mekanisme ini dilakukan berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur dengan tujuan memperoleh harga jual yang lebih tinggi dibandingkan harga yang mungkin diperoleh melalui pelelangan umum.

Pelaksanaan penjualan di bawah tangan pada umumnya diawali dengan persetujuan kedua belah pihak mengenai rencana penjualan objek jaminan. Untuk menjamin objektivitas dan kewajaran harga, dilakukan penilaian oleh lembaga penilai independen (*appraisal*) terhadap nilai pasar objek yang akan dijual. Setelah ditemukan calon pembeli yang memenuhi syarat, transaksi penjualan dilakukan secara langsung, dan hasil penjualan digunakan untuk melunasi kewajiban debitur kepada bank syariah. Apabila terdapat sisa dana setelah seluruh kewajiban diselesaikan, kelebihan tersebut wajib diserahkan kepada debitur⁹².

Dibandingkan dengan mekanisme lelang, penjualan di bawah tangan memiliki sejumlah keunggulan. Harga yang diperoleh umumnya lebih mendekati nilai pasar sehingga mengurangi potensi kerugian debitur. Selain itu,

⁹¹ Database Peratur. JDIH BPK, “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah”, Pasal 20 ayat (2).

⁹² Muljadi dan Widjaja, *Hak Tanggungan*, hlm. 459-462.

mekanisme ini mampu menghindarkan objek jaminan dari stigma sosial yang sering melekat pada penjualan melalui lelang eksekusi. Dari sudut pandang bank syariah, harga jual yang lebih optimal juga meningkatkan peluang terpenuhinya seluruh kewajiban pembiayaan.

Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, penjualan di bawah tangan merupakan mekanisme yang paling dekat dengan prinsip musyawarah, kerelaan para pihak (*taradhi*), dan kemaslahatan bersama karena pelaksanaannya didasarkan pada kesepakatan serta mengedepankan pencapaian manfaat yang seimbang bagi kreditur maupun debitur⁹³.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa sistem hukum Hak Tanggungan memberikan beberapa alternatif mekanisme eksekusi yang dapat dipilih sesuai dengan kondisi konkret yang dihadapi. Meskipun demikian, dalam konteks perbankan syariah, pemilihan mekanisme eksekusi tidak cukup hanya mempertimbangkan aspek efisiensi dan kepastian hukum, tetapi juga harus memperhatikan prinsip keadilan, proporsionalitas, perlindungan hukum terhadap debitur, serta nilai-nilai kemaslahatan yang menjadi tujuan utama

⁹³ H. A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Prenada Media, 2019), hlm. 76-81.

penyelenggaraan kegiatan ekonomi berdasarkan prinsip syariah.

D. Problematika Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perbankan Syariah

Meskipun secara normatif pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan telah memperoleh landasan hukum yang cukup kuat melalui berbagai peraturan perundang-undangan, realitas praktik menunjukkan bahwa pelaksanaannya masih menghadapi berbagai persoalan yuridis, kelembagaan, maupun substantif. Berbagai permasalahan tersebut tidak hanya memengaruhi efektivitas penyelesaian pembiayaan bermasalah, tetapi juga berimplikasi terhadap kepastian hukum, perlindungan hak para pihak, serta implementasi prinsip-prinsip syariah dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah. Oleh karena itu, kajian terhadap problematika pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan menjadi penting untuk mengidentifikasi berbagai hambatan yang masih terjadi dalam praktik dan menemukan formulasi hukum yang lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat.

E. Dualisme Kewenangan dalam Pelaksanaan Eksekusi

Berdasarkan hasil analisis terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan,

doktrin hukum, serta praktik pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah, buku ini menemukan bahwa persoalan dualisme kewenangan belum sepenuhnya terselesaikan meskipun secara normatif kewenangan penyelesaian sengketa ekonomi syariah telah ditegaskan berada pada Pengadilan Agama. Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 memang telah mengakhiri perdebatan mengenai forum yang berwenang mengadili sengketa perbankan syariah, namun putusan tersebut belum secara komprehensif menyelesaikan persoalan kewenangan pada tahap pelaksanaan eksekusi jaminan⁹⁴.

Buku ini menunjukkan bahwa sumber utama permasalahan terletak pada belum terintegrasinya rezim hukum ekonomi syariah dengan rezim hukum jaminan kebendaan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Di satu sisi, hubungan hukum yang lahir dari akad pembiayaan syariah tunduk pada prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dan berada dalam kompetensi absolut Pengadilan Agama. Di sisi

⁹⁴ Naili Ulya Faiqah, “Eksekusi Atas Objek Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah(Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012)” (Tesis, Universitas Airlangga, 2016), <http://lib.unair.ac.id>; Khotibul Umam, “Implikasi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 Bagi Penyelesaian Sengketa Bisnis Dan Keuangan Syariah,” *Jurnal Konstitusi* 12, no. 4 (2015): 691–715, <https://doi.org/10.31078/jk1242>.

lain, mekanisme eksekusi Hak Tanggungan masih menggunakan konstruksi normatif yang dibangun dalam kerangka hukum perdata umum, termasuk penggunaan prosedur lelang melalui KPKNL dan berbagai ketentuan eksekusi yang secara historis berorientasi pada lingkungan Peradilan Umum⁹⁵.

Akibat belum adanya harmonisasi tersebut, muncul ketidakjelasan mengenai batas kewenangan antara Pengadilan Agama, KPKNL, dan lembaga penyelesaian sengketa lainnya dalam proses pelaksanaan eksekusi. Ketidakjelasan tersebut terutama terlihat dalam penentuan pihak yang berwenang menilai adanya wanprestasi, mengeluarkan penetapan eksekusi, melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan lelang, serta memeriksa dan memutus perlawanan hukum yang diajukan oleh debitur. Dalam praktik, tidak jarang terjadi situasi ketika proses lelang telah dilaksanakan oleh KPKNL berdasarkan permohonan kreditur, sementara legalitas tindakan tersebut masih menjadi objek sengketa yang diperiksa oleh Pengadilan Agama.

Buku ini juga menemukan bahwa dualisme

⁹⁵ Muhammad Anshor Lubis, "Eksistensi Peradilan Agama Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012," *Buletin Konstitusi* 2, no. 1 (2021), <https://doi.org/10.30596/konstitusi.v2i1.6802>.

kewenangan telah menimbulkan fragmentasi proses penyelesaian sengketa. Debitur yang merasa dirugikan sering kali harus berhadapan dengan berbagai forum penyelesaian yang berbeda, mulai dari Pengadilan Agama, KPKNL, hingga dalam kondisi tertentu lembaga arbitrase syariah. Fragmentasi tersebut menyebabkan proses penyelesaian sengketa menjadi lebih kompleks, memerlukan biaya yang lebih besar, serta memperpanjang waktu penyelesaian perkara. Kondisi demikian pada akhirnya mengurangi efektivitas perlindungan hukum yang seharusnya dapat diperoleh oleh para pihak, khususnya debitur sebagai pihak yang berada pada posisi yang lebih rentan dalam hubungan pembiayaan⁹⁶.

Dalam perspektif Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch, temuan ini menunjukkan bahwa sistem hukum yang mengatur eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah belum sepenuhnya memenuhi unsur kepastian hukum (*rechtsicherheit*). Hal tersebut disebabkan oleh adanya tumpang tindih norma dan ketidakjelasan pembagian kewenangan antar lembaga yang menyebabkan pelaksanaan hukum sulit diprediksi secara konsisten. Ketika norma

⁹⁶ Triana Sofiani, "Dualisme Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah (Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012)," *Jurnal Hukum Islam* 13, no. 2 (2015): 119–31, <https://doi.org/10.28918/jhi.v13i2.491>.

hukum memberikan ruang penafsiran yang berbeda mengenai kewenangan eksekusi, maka tujuan hukum untuk menciptakan kepastian dan keteraturan menjadi tidak optimal.

Dari sudut pandang Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon, kondisi tersebut juga menunjukkan belum optimalnya perlindungan hukum preventif maupun represif bagi debitur. Perlindungan hukum preventif menjadi lemah karena tidak terdapat mekanisme yang secara jelas menjamin pengawasan terhadap proses penentuan wanprestasi sebelum pelaksanaan lelang dilakukan. Sementara itu, perlindungan hukum represif juga belum berjalan efektif karena debitur sering kali menghadapi ketidakjelasan forum dan prosedur ketika hendak mengajukan keberatan terhadap tindakan eksekusi yang dianggap merugikan hak-haknya.

Lebih lanjut, apabila dianalisis menggunakan perspektif *maqashid al-syariah*, dualisme kewenangan tersebut berpotensi menghambat terwujudnya tujuan hukum Islam dalam menjaga harta (*hifz al-mal*), menegakkan keadilan (*al-'adl*), dan mewujudkan kemaslahatan (*maslahah*). Ketidakjelasan prosedur dan kewenangan dapat menimbulkan ketidakpastian bagi seluruh pihak yang terlibat, termasuk bank syariah, debitur, maupun pihak

ketiga yang memperoleh objek jaminan melalui proses lelang. Akibatnya, tujuan sistem ekonomi syariah untuk menciptakan hubungan hukum yang adil, transparan, dan memberikan kepastian hukum belum sepenuhnya tercapai.

Berdasarkan temuan tersebut, buku ini berkesimpulan bahwa problem utama pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam perbankan syariah saat ini bukan lagi terletak pada penentuan kewenangan absolut penyelesaian sengketa ekonomi syariah, melainkan pada belum adanya sinkronisasi dan harmonisasi regulasi yang mengatur kewenangan eksekusi antara Pengadilan Agama, KPKNL, lembaga arbitrase syariah, dan mekanisme eksekusi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, diperlukan rekonstruksi sistem pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang menempatkan Pengadilan Agama sebagai pusat pengawasan yudisial (*judicial supervision*) terhadap seluruh proses eksekusi pembiayaan syariah guna menjamin terwujudnya kepastian hukum, perlindungan hukum debitur, dan kemaslahatan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah.

- **Konflik Norma antara Hak Eksekutorial Kreditur dan Prinsip Pengawasan Peradilan**

Salah satu persoalan yuridis yang hingga saat ini masih menjadi perdebatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak

Tanggungan pada perbankan syariah adalah adanya ketegangan normatif antara hak eksekutorial yang diberikan oleh Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan perkembangan pemikiran hukum dan praktik peradilan yang semakin menekankan pentingnya pengawasan yudisial terhadap setiap tindakan yang berpotensi mengurangi atau menghilangkan hak keperdataan seseorang⁹⁷. Ketegangan tersebut pada dasarnya mencerminkan benturan antara kebutuhan untuk menciptakan efektivitas dan kepastian hukum bagi kreditur dengan tuntutan perlindungan hak-hak debitur melalui mekanisme peradilan yang adil dan transparan.

Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum atas kekuasaannya sendiri apabila debitur terbukti melakukan wanprestasi. Kewenangan tersebut dikenal sebagai *parate executie*, yaitu hak untuk melakukan eksekusi secara langsung tanpa harus terlebih dahulu memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Secara historis, konsep ini

⁹⁷ Dewi Nurul Musjtari, "Rekonstruksi Lembaga Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012," *Jurnal Media Hukum* 23, no. 1 (2016), <https://doi.org/10.18196/jmh.2015.0068.62-75>; Umam, "Implikasi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 Bagi Penyelesaian Sengketa Bisnis Dan Keuangan Syariah."

lahir untuk menjamin efektivitas lembaga jaminan kebendaan dengan memberikan kemudahan kepada kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya tanpa terhambat oleh prosedur litigasi yang panjang dan berbiaya tinggi.

Dari perspektif hukum jaminan, keberadaan *parate executie* merupakan manifestasi dari asas kepastian hukum dan asas kemudahan eksekusi yang menjadi karakter utama Hak Tanggungan⁹⁸. Hak tersebut memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan karena memungkinkan proses realisasi jaminan dilakukan secara cepat ketika debitur tidak lagi memenuhi kewajiban yang diperjanjikan. Dengan demikian, keberadaan Pasal 6 UUHT pada dasarnya dimaksudkan untuk menjaga kepercayaan dalam hubungan pembiayaan serta menjamin stabilitas kegiatan ekonomi dan perbankan.

Namun demikian, perkembangan praktik peradilan menunjukkan adanya kecenderungan untuk menempatkan pelaksanaan eksekusi di bawah pengawasan lembaga peradilan. Pandangan ini didasarkan pada pertimbangan bahwa tindakan eksekusi tidak hanya berkaitan dengan pemenuhan hak kreditur, tetapi juga menyangkut perlindungan terhadap hak kepemilikan debitur yang

⁹⁸ Poesoko dan Soerodjo, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, hlm. 73-78.

dijamin oleh hukum. Oleh karena itu, setiap tindakan yang berpotensi menghilangkan hak seseorang atas suatu benda seharusnya dilakukan melalui prosedur yang memberikan kesempatan kepada pihak yang bersangkutan untuk membela kepentingannya secara adil.

Dalam konteks tersebut, berkembang prinsip *due process of law*, yaitu prinsip yang menghendaki agar setiap tindakan hukum yang berdampak pada hak-hak keperdataan seseorang dilakukan melalui mekanisme yang sah, transparan, dan berada di bawah pengawasan lembaga yang berwenang⁹⁹. Prinsip ini menempatkan peradilan sebagai instrumen penting untuk memastikan bahwa pelaksanaan eksekusi dilakukan berdasarkan alasan yang sah, memenuhi prosedur yang ditentukan, serta tidak mengabaikan hak-hak pihak yang terdampak oleh tindakan tersebut.

Perbedaan orientasi antara Pasal 6 UUHT dan prinsip *due process of law* pada akhirnya melahirkan konflik norma dalam praktik pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Di satu sisi, UUHT memberikan kewenangan langsung kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan melalui mekanisme *parate executie*. Di sisi lain, praktik peradilan cenderung menempatkan pengawasan hakim

⁹⁹ Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Ed. 1 Cet. 2 (Sinar Grafika, 2011), hlm. 251-258.

sebagai instrumen yang diperlukan untuk menjamin keadilan prosedural dan perlindungan hukum bagi debitur¹⁰⁰. Akibatnya, muncul perdebatan mengenai apakah pelaksanaan *parate executie* dapat dilakukan secara murni berdasarkan Pasal 6 UUHT atau tetap memerlukan campur tangan pengadilan dalam bentuk penetapan, pengawasan, maupun verifikasi terhadap terpenuhinya syarat-syarat eksekusi.

Konflik norma tersebut menjadi semakin kompleks dalam konteks perbankan syariah. Berbeda dengan hubungan kredit konvensional yang berorientasi pada hubungan utang-piutang semata, pembiayaan syariah dibangun berdasarkan prinsip keadilan, keseimbangan, dan kemaslahatan yang menuntut perlindungan terhadap seluruh pihak yang terlibat¹⁰¹. Oleh karena itu, pelaksanaan *parate executie* yang dilakukan tanpa mekanisme pengawasan yang memadai sering kali dipandang berpotensi mengurangi perlindungan hukum bagi debitur, khususnya apabila masih terdapat perbedaan pendapat mengenai keberadaan wanprestasi, besaran kewajiban yang harus dibayar, maupun nilai objek yang akan dilelang.

¹⁰⁰ Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Putusan Nomor 18/PUU-XVII/2019.

¹⁰¹ “Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah,” Database Peraturan | JDIH BPK, diakses 25 Juni 2026, <http://peraturan.bpk.go.id/Details/39655/uu-no-21-tahun-2008>.

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai putusan pengadilan dan praktik pelaksanaan lelang, ditemukan bahwa sengketa yang paling sering muncul berkaitan dengan keberatan debitur terhadap penetapan status wanprestasi, prosedur pelaksanaan lelang, penilaian harga objek jaminan, serta legalitas tindakan eksekusi yang dilakukan tanpa adanya penetapan pengadilan. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa kemudahan eksekusi yang menjadi tujuan utama Pasal 6 UUHT sering kali berbenturan dengan kebutuhan untuk menjamin perlindungan hukum dan keadilan prosedural bagi debitur.

Dalam perspektif Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch, konflik norma antara Pasal 6 UUHT dan prinsip *due process of law* mencerminkan adanya ketidakharmonisan dalam sistem hukum yang berpotensi mengurangi kepastian hukum bagi para pihak. Sementara itu, menurut Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon, pengawasan peradilan merupakan instrumen penting untuk menjamin terpenuhinya perlindungan hukum preventif dan represif terhadap debitur yang hak-haknya berpotensi terpengaruh oleh pelaksanaan eksekusi. Dari sudut pandang *Maqashid al-Syariah*, pengawasan tersebut juga diperlukan untuk menjaga keadilan, menghindari potensi penyalahgunaan hak, serta melindungi harta (*hifz al-mal*) secara proporsional dan

berimbang.

Buku ini menemukan bahwa konflik norma dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah tidak terletak pada keberadaan Pasal 6 UUHT sebagai dasar hukum *parate executie*, melainkan pada ketiadaan mekanisme yang secara tegas mengatur hubungan antara hak eksekutorial kreditur dengan fungsi pengawasan yudisial oleh Pengadilan Agama. Akibatnya, pelaksanaan *parate executie* sering kali menimbulkan sengketa baru karena tidak terdapat standar yang jelas mengenai verifikasi wanprestasi, perlindungan hak debitur, dan batas kewenangan lembaga yang terlibat dalam proses eksekusi.

Oleh karena itu, buku ini berpendapat bahwa diperlukan rekonstruksi hukum eksekusi Hak Tanggungan dalam pembiayaan syariah melalui model *judicial supervision* yang menempatkan Pengadilan Agama sebagai lembaga pengawas terhadap pelaksanaan *parate executie* tanpa menghilangkan karakteristik efisiensi dan kepastian hukum yang menjadi tujuan utama Pasal 6 UUHT. Model tersebut diharapkan mampu menciptakan keseimbangan antara kepentingan kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang secara cepat dan hak debitur untuk memperoleh perlindungan hukum yang adil sesuai dengan prinsip-prinsip hukum nasional dan hukum ekonomi syariah.

- **Ketimpangan Posisi Tawar antara Bank Syariah dan Debitur dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan**

Permasalahan lain yang memiliki pengaruh signifikan terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah adalah adanya ketidakseimbangan posisi tawar (*inequality of bargaining position*) antara bank syariah sebagai lembaga pembiayaan dan nasabah sebagai debitur. Ketimpangan tersebut tidak hanya bersifat ekonomis, tetapi juga mencakup aspek hukum, informasi, dan akses terhadap mekanisme perlindungan hukum. Fenomena tersebut semakin penting untuk dikaji apabila dikaitkan dengan perkembangan industri perbankan syariah yang terus mengalami pertumbuhan. Berdasarkan Statistik Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Desember 2024, total aset perbankan syariah telah mencapai sekitar Rp980,30 triliun, Dana Pihak Ketiga (DPK) sebesar Rp753,60 triliun, sedangkan total pembiayaan yang disalurkan mencapai sekitar Rp643,55 triliun. Meskipun menunjukkan pertumbuhan yang positif, rasio *Non Performing Financing* (NPF) Gross masih berada pada kisaran 2,1%, yang berarti masih terdapat pembiayaan bermasalah

dalam jumlah yang signifikan¹⁰². Besarnya nilai pembiayaan tersebut menunjukkan bahwa setiap sengketa mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah, termasuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, berpotensi menimbulkan implikasi hukum yang luas terhadap perlindungan hak kreditur maupun debitur.

Statistik OJK juga menunjukkan bahwa pembiayaan bermasalah masih tersebar hampir di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai ilustrasi, pada Desember 2024 Provinsi DKI Jakarta mencatat pembiayaan konsumsi sekitar Rp72,23 triliun dengan nilai NPF sekitar Rp1,68 triliun, sedangkan pembiayaan modal kerja non-UMKM memiliki NPF sekitar Rp1,27 triliun. Di Provinsi Sumatera Utara, pembiayaan konsumsi mencapai sekitar Rp12,34 triliun dengan NPF sekitar Rp317 miliar, sementara pembiayaan modal kerja UMKM masih menunjukkan NPF sekitar Rp227 miliar¹⁰³. Data tersebut memperlihatkan bahwa pembiayaan bermasalah bukan merupakan fenomena yang bersifat insidental, melainkan persoalan yang masih dihadapi oleh industri perbankan syariah secara nasional. Dengan semakin besarnya

¹⁰² Departemen Pengelolaan Data Statistik Otoritas Jasa Keuangan, *Statistik Jasa Keuangan Republik Indonesia*, Desember 2024 (Menara Radius Prawiro, 2025).

¹⁰³ Departemen Pengelolaan Data Statistik Otoritas Jasa Keuangan, *Statistik Jasa Keuangan Republik Indonesia*.

volume pembiayaan, potensi terjadinya sengketa mengenai wanprestasi, restrukturisasi pembiayaan, maupun pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan juga semakin meningkat.

Dalam praktik hubungan pembiayaan, bank syariah umumnya berada pada posisi yang lebih kuat karena memiliki kewenangan untuk menyusun standar perjanjian, menentukan persyaratan pembiayaan, menetapkan bentuk jaminan, serta mengatur berbagai klausul yang berkaitan dengan risiko pembiayaan dan pelaksanaan eksekusi apabila terjadi wanprestasi. Hampir seluruh bank syariah menggunakan dokumen akad standar (*standard financing agreement*) yang disusun berdasarkan kebijakan internal masing-masing bank. Penggunaan kontrak baku tersebut memang dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi administrasi pembiayaan, mempercepat proses analisis pembiayaan, serta menyeragamkan prosedur operasional. Akan tetapi, penggunaan kontrak baku juga menyebabkan ruang negosiasi debitur menjadi sangat terbatas karena klausul-klausul penting mengenai wanprestasi, percepatan pelunasan, pembebanan biaya, pelaksanaan eksekusi, maupun penyelesaian sengketa telah ditentukan terlebih dahulu oleh bank. Akibatnya, hubungan kontraktual yang

secara teoritis dibangun atas dasar asas kebebasan berkontrak tidak sepenuhnya mencerminkan posisi tawar yang seimbang.

Secara teoritis, hubungan hukum antara bank dan nasabah dibangun berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana dikenal dalam hukum perdata. Akan tetapi, kebebasan tersebut tidak selalu mencerminkan posisi yang benar-benar seimbang. Dalam banyak kasus, perjanjian pembiayaan disusun dalam bentuk kontrak baku (*standard contract*) yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pihak bank, sehingga ruang negosiasi yang dimiliki debitur menjadi sangat terbatas. Debitur pada umumnya hanya diberikan pilihan untuk menerima atau menolak keseluruhan isi perjanjian tanpa memiliki kesempatan yang memadai untuk memengaruhi substansi klausul yang mengatur hak dan kewajiban para pihak.

Ketidakseimbangan posisi tersebut menjadi semakin nyata ketika pembiayaan memasuki tahap penyelesaian pembiayaan bermasalah dan pelaksanaan eksekusi jaminan. Dalam praktik, status pembiayaan bermasalah dan indikasi wanprestasi pada tahap awal umumnya ditentukan melalui mekanisme penilaian internal bank sesuai ketentuan pengawasan perbankan.

Pada tahap ini juga muncul fenomena information asymmetry, yaitu kondisi ketika bank menguasai informasi yang jauh lebih lengkap dibandingkan debitur. Bank memiliki akses terhadap hasil analisis risiko, penilaian kolektibilitas, laporan appraisal, hasil monitoring pembiayaan, hingga kebijakan internal penyelesaian pembiayaan bermasalah. Sebaliknya, debitur pada umumnya hanya memperoleh informasi yang disampaikan oleh bank pada tahapan tertentu sehingga tidak selalu memiliki kemampuan yang memadai untuk menguji ketepatan penilaian tersebut. Perbedaan penguasaan informasi tersebut sering kali melahirkan perbedaan persepsi mengenai status wanprestasi maupun besaran kewajiban yang harus dilunasi. Keterbatasan pemahaman hukum, keterbatasan sumber daya ekonomi, serta kurangnya akses terhadap bantuan hukum menyebabkan debitur tidak selalu mampu melakukan pembelaan secara efektif ketika menghadapi proses eksekusi.

Dalam praktik, ketimpangan tersebut dapat terlihat dari beberapa kondisi. Pertama, penentuan status wanprestasi pada umumnya dilakukan berdasarkan hasil analisis internal bank tanpa adanya mekanisme verifikasi independen yang dapat diakses secara mudah oleh

debitur. Kedua, proses penilaian terhadap objek jaminan sering kali tidak melibatkan debitur secara aktif sehingga menimbulkan perbedaan persepsi mengenai nilai ekonomis objek yang akan dieksekusi. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan, nilai limit ditentukan berdasarkan hasil penilaian (*appraisal*) atau penaksiran sebagaimana diatur dalam ketentuan pelaksanaan lelang oleh Kementerian Keuangan. Walaupun secara normatif penilaian dilakukan oleh penilai independen, penunjukan penilai pada umumnya berasal dari pihak kreditur sehingga debitur sering kali tidak memiliki kesempatan yang memadai untuk mengajukan penilaian pembandingan (*counter appraisal*) sebelum objek jaminan dilelang. Keadaan tersebut menjadi salah satu faktor yang sering menimbulkan sengketa mengenai kewajaran harga limit lelang dan dugaan bahwa harga jual objek jaminan berada di bawah nilai pasar (*fair market value*). Ketiga, pelaksanaan lelang atau penjualan objek jaminan sering berlangsung dalam situasi di mana debitur memiliki keterbatasan waktu dan akses untuk mengajukan keberatan secara efektif sebelum hak kepemilikan beralih kepada pembeli lelang.

Di sisi lain, mekanisme keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi pada umumnya baru dapat

ditempuh melalui gugatan ke Pengadilan Agama setelah tindakan eksekusi atau proses lelang telah berjalan. Kondisi tersebut menyebabkan perlindungan hukum yang diperoleh debitur lebih banyak bersifat represif daripada preventif. Dalam praktik, apabila objek Hak Tanggungan telah beralih kepada pembeli lelang yang beritikad baik, pemulihan hak debitur menjadi jauh lebih kompleks karena hukum juga harus memberikan perlindungan terhadap kepastian hukum bagi pihak ketiga. Oleh karena itu, keterlambatan akses terhadap mekanisme keberatan sering kali mengurangi efektivitas perlindungan hukum bagi debitur.

Kondisi tersebut berpotensi melahirkan ketidakseimbangan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Ketika mekanisme eksekusi lebih menitikberatkan pada kepentingan kreditur untuk memperoleh pelunasan piutang tanpa diimbangi dengan perlindungan yang memadai bagi debitur, maka tujuan hukum untuk menciptakan keadilan substantif menjadi sulit diwujudkan. Akibatnya, pelaksanaan eksekusi dapat dipersepsikan sebagai instrumen yang lebih berorientasi pada perlindungan kepentingan lembaga keuangan daripada sebagai mekanisme penyelesaian sengketa yang memperhatikan keseimbangan hak para pihak.

Analisis terhadap berbagai putusan sengketa ekonomi syariah menunjukkan bahwa sebagian besar keberatan debitur berkaitan dengan empat persoalan utama, yaitu (1) penetapan wanprestasi, (2) penentuan nilai objek jaminan, (3) prosedur pelaksanaan lelang, dan (4) perlindungan hak debitur setelah objek jaminan beralih kepada pihak ketiga. Keempat persoalan tersebut memperlihatkan bahwa sengketa eksekusi Hak Tanggungan tidak semata-mata berkaitan dengan pelunasan piutang, melainkan juga menyangkut terpenuhinya prinsip *due process of law*, transparansi prosedur, dan perlindungan hak-hak para pihak dalam hubungan kontraktual.

Dari perspektif Teori Perlindungan Hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, kondisi tersebut menunjukkan pentingnya kehadiran instrumen perlindungan hukum preventif maupun represif dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Perlindungan hukum preventif diperlukan untuk memastikan bahwa debitur memperoleh kesempatan yang cukup untuk mengetahui, memahami, dan menanggapi setiap tindakan yang berpotensi merugikan hak-haknya sebelum eksekusi dilakukan. Sementara itu, perlindungan hukum represif diperlukan agar debitur memiliki akses terhadap

mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif apabila merasa dirugikan oleh tindakan eksekusi yang dilakukan oleh kreditur.

Apabila dianalisis menggunakan Teori Keadilan John Rawls, ketimpangan posisi tawar antara bank dan debitur menunjukkan perlunya mekanisme hukum yang mampu melindungi pihak yang berada dalam posisi kurang menguntungkan. Menurut Rawls, suatu sistem hukum yang adil harus memberikan perlindungan khusus terhadap kelompok yang memiliki posisi lebih lemah agar tercipta keseimbangan dalam distribusi hak dan kewajiban. Dalam konteks eksekusi Hak Tanggungan, prinsip tersebut menghendaki adanya prosedur yang mampu menjamin bahwa hak-hak debitur tetap dihormati meskipun yang bersangkutan telah melakukan wanprestasi.

Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, ketimpangan posisi tawar merupakan persoalan yang memiliki dimensi moral dan keadilan yang sangat penting. Prinsip syariah tidak hanya menekankan kepastian pelaksanaan akad, tetapi juga menuntut adanya keseimbangan (*tawazun*), keadilan (*'adl*), persamaan kedudukan para pihak (*al-musawah*), serta perlindungan terhadap pihak yang berada dalam posisi lebih lemah.

Oleh karena itu, setiap tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak yang memiliki posisi dominan harus tetap berada dalam koridor kemaslahatan dan tidak boleh menimbulkan unsur kezaliman (*zulm*) terhadap pihak lainnya.

Dalam kerangka *maqashid al-syariah*, perlindungan terhadap debitur tidak dimaksudkan untuk menghilangkan hak kreditur memperoleh pelunasan piutang, melainkan untuk memastikan bahwa proses pelunasan tersebut dilakukan melalui prosedur yang adil, proporsional, transparan, dan menghormati hak-hak para pihak. Dengan demikian, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan harus dipandang sebagai instrumen penyelesaian kewajiban yang tetap menjunjung tinggi nilai keadilan dan kemanusiaan, bukan semata-mata sebagai sarana pemaksaan hak kreditur.

Berdasarkan hasil analisis normatif, kajian empiris, dan telaah putusan pengadilan, buku ini menyimpulkan bahwa ketimpangan posisi tawar antara bank syariah dan debitur merupakan salah satu faktor yang memengaruhi efektivitas perlindungan hukum dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Dominasi bank terlihat pada hampir seluruh tahapan penyelesaian pembiayaan bermasalah, mulai dari penyusunan akad,

penentuan kualitas pembiayaan, penetapan wanprestasi, penunjukan penilai, penentuan nilai limit lelang, hingga pelaksanaan eksekusi.

Tabel 9.1: Ringkasan Ketimpangan¹⁰⁴.

Tahapan	Posisi Bank Syariah	Posisi Debitur
Penyusunan akad	Menyusun kontrak baku dan menentukan klausul	Hanya menerima atau menolak akad
Penilaian kolektibilitas	Menentukan kualitas pembiayaan berdasarkan analisis internal	Tidak terlibat dalam proses penilaian
Penetapan wanprestasi	Menetapkan dasar wanprestasi sesuai kebijakan dan regulasi	Sulit menguji atau membantah penilaian
Penilaian agunan (<i>appraisal</i>)	Menunjuk penilai independen	Tidak menentukan penilai dan terbatas mengajukan <i>counter appraisal</i>
Penentuan nilai limit	Mengusulkan nilai limit lelang	Tidak selalu dilibatkan dalam penetapan
Pelaksanaan lelang	Mengajukan permohonan lelang	Kesempatan mengajukan keberatan relatif terbatas

¹⁰⁴ Diolah oleh Penulis berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah; Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; Statistik Perbankan Syariah OJK Tahun 2024; Putusan-Putusan Pengadilan Agama tentang Sengketa Ekonomi Syariah Tahun 2020–2025; serta hasil analisis penulis.

Pasca lelang	Memperoleh pelunasan piutang	Berpotensi kehilangan objek jaminan dan harus menempuh gugatan apabila merasa dirugikan
--------------	------------------------------	---

Temuan tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap debitur masih memerlukan penguatan melalui peningkatan transparansi dalam penetapan wanprestasi, keterbukaan proses appraisal, perluasan akses terhadap *counter appraisal*, optimalisasi fungsi pengawasan yudisial oleh Pengadilan Agama sebelum eksekusi dilaksanakan, serta penyediaan mekanisme keberatan yang lebih efektif pada tahap pra-eksekusi. Model tersebut diharapkan mampu mewujudkan keseimbangan antara kepentingan bank syariah untuk memperoleh kepastian pelunasan piutang dengan hak debitur untuk memperoleh perlindungan hukum yang adil sehingga tujuan kepastian hukum, keadilan, dan kemaslahatan dalam hukum ekonomi syariah dapat diwujudkan secara lebih optimal.

- **Kekosongan dan Ketidakjelasan Regulasi Eksekusi dalam Pembiayaan Syariah**

Salah satu persoalan struktural yang hingga kini masih menjadi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak

Tanggungan pada pembiayaan perbankan syariah adalah belum tersedianya regulasi yang secara khusus, terpadu, dan komprehensif mengatur tata cara pelaksanaan eksekusi jaminan kebendaan yang lahir dari hubungan hukum pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Hingga saat ini tidak terdapat satu pun peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit mengatur mengenai "Eksekusi Hak Tanggungan pada Pembiayaan Syariah". Pengaturan yang berlaku masih tersebar dalam berbagai rezim hukum yang berdiri sendiri, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai dasar pengaturan hak jaminan kebendaan; Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sebagai dasar operasional pembiayaan syariah; Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 jo. Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama yang memberikan kewenangan kepada Pengadilan Agama untuk memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan sengketa ekonomi syariah; Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sebagai pedoman hukum materiil ekonomi syariah; ketentuan pelelangan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan mengenai Petunjuk Pelaksanaan Lelang; serta ketentuan hukum acara perdata yang masih menggunakan *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) dan *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg). Fragmentasi pengaturan tersebut menunjukkan bahwa hingga saat ini belum terdapat suatu

kerangka regulasi yang mengintegrasikan seluruh aspek hukum jaminan, hukum acara, hukum ekonomi syariah, dan mekanisme pelelangan dalam satu sistem eksekusi yang secara khusus diperuntukkan bagi pembiayaan syariah.

Kondisi tersebut juga ditegaskan dalam berbagai buku akademik yang menyimpulkan bahwa Indonesia hingga saat ini belum memiliki Kitab Hukum Acara Ekonomi Syariah (KHAES). Meskipun Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah telah diberlakukan sebagai pedoman hukum materiil melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008, penyelesaian sengketa ekonomi syariah, termasuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, masih menggunakan hukum acara perdata umum. Akibatnya, mekanisme eksekusi pembiayaan syariah belum memiliki prosedur acara yang secara khusus disesuaikan dengan karakteristik akad syariah, sehingga penerapan hukumnya masih bergantung pada berbagai ketentuan yang berasal dari rezim hukum yang berbeda.

Dalam praktik, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada pembiayaan syariah masih bertumpu secara simultan pada berbagai instrumen hukum tersebut. Pengaturan mengenai hak kebendaan dan titel eksekutorial tetap mengacu pada Undang-Undang Hak

Tanggung, kewenangan penyelesaian sengketa mengacu pada Undang-Undang Peradilan Agama dan Undang-Undang Perbankan Syariah, substansi hubungan hukum mengacu pada KHES dan fatwa Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia, sedangkan mekanisme penjualan objek jaminan mengikuti ketentuan pelelangan negara yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan. Dengan demikian, mekanisme eksekusi pembiayaan syariah sesungguhnya belum berjalan dalam suatu sistem hukum yang mandiri, melainkan merupakan kombinasi dari berbagai rezim hukum yang memiliki orientasi, asas, dan filosofi yang berbeda.

Secara konseptual, pembiayaan syariah memiliki karakteristik yang berbeda dengan hubungan kredit dalam sistem perbankan konvensional. Hubungan hukum para pihak dibangun berdasarkan akad yang berlandaskan prinsip keadilan (*al-'adl*), keseimbangan (*tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), itikad baik (*husn al-niyyah*), serta larangan terhadap praktik yang mengandung unsur riba, *gharar*, *maysir*, kezaliman, dan eksploitasi. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa maupun pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan semestinya tidak hanya berorientasi pada kepastian pelunasan piutang, tetapi juga

mempertimbangkan dimensi etis, sosial, dan perlindungan terhadap para pihak sebagaimana menjadi tujuan hukum ekonomi syariah.

Namun demikian, hingga saat ini belum terdapat pengaturan yang secara eksplisit mengatur bagaimana prinsip-prinsip syariah tersebut harus diimplementasikan dalam setiap tahapan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Belum terdapat peraturan perundang-undangan maupun Peraturan Mahkamah Agung yang menetapkan standar nasional mengenai kriteria wanprestasi dalam akad *murabahah*, musyarakah, mudharabah, maupun akad syariah lainnya. Dalam praktik, penentuan wanprestasi masih didasarkan pada isi akad, ketentuan KHES, ketentuan KUHPerdara yang relevan, serta yurisprudensi, sehingga membuka ruang interpretasi yang berbeda-beda. Demikian pula, belum terdapat pengaturan khusus mengenai mekanisme pengawasan pelaksanaan *parate executie* pada pembiayaan syariah, standar *due process of law*, prinsip *fairness*, penerapan nilai-nilai syariah dalam pelelangan, maupun bentuk perlindungan hukum preventif bagi debitur.

Persoalan lainnya terletak pada belum tegasnya pengaturan mengenai hubungan kewenangan antar-lembaga dalam proses eksekusi. Meskipun Putusan

Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 telah menegaskan bahwa sengketa ekonomi syariah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Agama, dalam praktik masih muncul berbagai persoalan mengenai mekanisme pelaksanaan eksekusi, antara lain mengenai pemberian fiat eksekusi, hubungan kewenangan antara Pengadilan Agama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), prosedur pelelangan ketika terdapat gugatan atau perlawanan (*verzet*), serta koordinasi antar-instansi dalam pelaksanaan eksekusi. Persoalan-persoalan tersebut menunjukkan bahwa hubungan kewenangan antar-lembaga belum sepenuhnya diatur secara rinci dalam suatu regulasi yang bersifat integratif.

Akibat belum adanya regulasi yang spesifik dan terintegrasi, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada pembiayaan syariah sering kali bergantung pada interpretasi masing-masing institusi yang terlibat. Pengadilan Agama, KPKNL, bank syariah, maupun aparat penegak hukum dapat memiliki pemahaman yang berbeda mengenai prosedur yang harus ditempuh, ruang lingkup kewenangan masing-masing, standar penetapan wanprestasi, maupun mekanisme perlindungan hukum terhadap debitur. Berbagai buku juga menunjukkan

adanya variasi praktik pelaksanaan eksekusi antar-lembaga sebagai konsekuensi dari belum harmonisnya pengaturan yang berlaku.

Selain itu, masih ditemukan potensi disharmoni antara hukum positif dan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Dalam beberapa praktik pembiayaan *murabahah*, misalnya, hukum positif memungkinkan percepatan eksekusi berdasarkan ketentuan wanprestasi dalam akad, sedangkan dari perspektif syariah pelaksanaan eksekusi tetap harus memperhatikan terpenuhinya syarat-syarat akad, prinsip keadilan, dan kemaslahatan para pihak. Perbedaan orientasi tersebut menunjukkan bahwa mekanisme eksekusi yang dibangun berdasarkan hukum jaminan nasional belum sepenuhnya mengakomodasi karakteristik hubungan hukum dalam pembiayaan syariah.

Dari perspektif Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch, kondisi tersebut menunjukkan adanya kelemahan pada aspek kejelasan norma (*norm clarity*), konsistensi sistem hukum, dan prediktabilitas penerapan hukum. Kepastian hukum tidak cukup hanya dengan adanya aturan, melainkan mensyaratkan adanya norma yang jelas, tidak saling bertentangan, terharmonisasi, dan dapat diterapkan secara konsisten oleh seluruh lembaga

yang berwenang. Ketika pengaturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan masih tersebar dalam berbagai rezim hukum yang belum terintegrasi, maka potensi perbedaan interpretasi dan ketidakpastian hukum menjadi semakin besar.

Apabila dianalisis menggunakan Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman, persoalan tersebut mencerminkan ketidakseimbangan antara substansi hukum (*legal substance*), struktur hukum (*legal structure*), dan budaya hukum (*legal culture*). Pada aspek substansi hukum, belum tersedia regulasi khusus maupun hukum acara ekonomi syariah yang mengatur mekanisme eksekusi secara komprehensif. Pada aspek struktur hukum, masih terdapat persoalan koordinasi dan pembagian kewenangan antar-lembaga. Sementara pada aspek budaya hukum, masih terdapat perbedaan pemahaman mengenai hubungan antara hukum jaminan nasional dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah.

Dari perspektif *maqashid al-syariah*, kekosongan regulasi tersebut berpotensi menghambat terwujudnya tujuan perlindungan harta (*hifz al-mal*), keadilan (*al-'adl*), kemaslahatan (*maslahah*), serta perlindungan hak-hak para pihak. Ketidakjelasan prosedur eksekusi meningkatkan potensi sengketa, ketidakseragaman praktik, serta

ketidakpastian hukum yang pada akhirnya bertentangan dengan tujuan hukum ekonomi syariah.

Berdasarkan hasil buku ini dapat disimpulkan bahwa salah satu penyebab utama belum optimalnya kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada pembiayaan syariah adalah belum tersedianya regulasi khusus yang secara komprehensif mengatur mekanisme eksekusi berdasarkan karakteristik akad syariah. Regulasi yang berlaku masih bersifat parsial, tersebar dalam berbagai rezim hukum, belum didukung oleh hukum acara ekonomi syariah yang mandiri, serta belum mengatur secara jelas standar wanprestasi, mekanisme *parate executie*, hubungan kewenangan antar-lembaga, maupun perlindungan hukum bagi debitur. Akibatnya, muncul variasi praktik antar-lembaga, ketidakseragaman penerapan hukum, dan meningkatnya potensi sengketa.

Oleh karena itu, diperlukan pembentukan regulasi khusus atau rekonstruksi norma hukum yang secara eksplisit mengatur tata cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam pembiayaan syariah. Regulasi tersebut harus mengintegrasikan hukum jaminan nasional, hukum acara ekonomi syariah, mekanisme pelelangan negara, serta prinsip-prinsip syariah ke dalam satu sistem hukum

yang utuh, memperjelas hubungan kewenangan antar-lembaga, menetapkan standar nasional mengenai wanprestasi dan pelaksanaan eksekusi, serta memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi kreditur dan debitur. Dengan demikian, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tidak hanya memenuhi prinsip kepastian hukum, tetapi juga mewujudkan keadilan dan kemaslahatan sebagaimana menjadi tujuan hukum ekonomi syariah di Indonesia.

F. Implikasi terhadap Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Debitur

Berbagai persoalan yang masih ditemukan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada pembiayaan perbankan syariah menunjukkan bahwa sistem hukum yang berlaku saat ini belum sepenuhnya mampu mewujudkan keseimbangan antara kepastian hukum dan perlindungan hukum. Persoalan tersebut antara lain berupa belum harmonisnya pembagian kewenangan antar-lembaga, konflik norma antara pelaksanaan *parate executie* dengan prinsip *judicial supervision*, ketimpangan posisi tawar antara bank syariah dan debitur, serta belum tersedianya regulasi yang secara khusus dan terintegrasi mengatur mekanisme eksekusi Hak Tanggungan dalam pembiayaan syariah. Berbagai persoalan tersebut tidak hanya memengaruhi efektivitas pelaksanaan eksekusi, tetapi juga menimbulkan ketidakseragaman praktik serta mengurangi

prediktabilitas hukum dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Persoalan kewenangan merupakan salah satu aspek yang paling menonjol. Sebelum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah membuka kemungkinan penyelesaian sengketa melalui beberapa forum (*choice of forum*), yaitu Pengadilan Agama, Pengadilan Negeri, arbitrase, maupun forum lain yang diperjanjikan para pihak. Ketentuan tersebut menimbulkan dualisme kewenangan dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah. Meskipun Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 kemudian menegaskan bahwa penyelesaian sengketa ekonomi syariah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Agama, persoalan kewenangan belum sepenuhnya selesai. Dalam praktik, pelaksanaan pelelangan objek Hak Tanggungan tetap dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan peraturan lelang yang diterbitkan oleh Kementerian Keuangan, sedangkan dasar hak jaminannya tetap mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kondisi ini menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi masih melibatkan berbagai institusi dengan dasar hukum yang

berasal dari rezim yang berbeda sehingga koordinasi kewenangan dalam praktik belum sepenuhnya terintegrasi.

Permasalahan lain muncul dari hubungan antara konsep *parate executie* sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dengan prinsip pengawasan yudisial (*judicial supervision*) yang berkembang dalam praktik peradilan. Secara normatif, pemegang Hak Tanggungan pertama diberikan kewenangan untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitur terbukti cidera janji. Akan tetapi, dalam praktik peradilan berkembang pandangan bahwa apabila terdapat sengketa mengenai wanprestasi, keberatan debitur, atau sengketa kepemilikan objek jaminan, pelaksanaan eksekusi tetap memerlukan pengawasan pengadilan guna menjamin terpenuhinya asas *due process of law* dan perlindungan terhadap hak-hak para pihak. Dalam perkara pembiayaan syariah, persoalan tersebut menjadi semakin kompleks karena pengawasan yudisial berada pada kewenangan Pengadilan Agama, sedangkan pelelangan tetap dilaksanakan melalui KPKNL. Akibatnya, mekanisme eksekusi sering kali berada pada titik temu antara kebutuhan akan efisiensi pelaksanaan *parate executie* dengan tuntutan perlindungan hukum melalui mekanisme pengawasan peradilan.

Di samping persoalan kewenangan, buku-buku mengenai hubungan hukum antara bank dan nasabah menunjukkan adanya ketimpangan posisi tawar (*bargaining position*) antara bank syariah dan debitur. Pada umumnya akad pembiayaan menggunakan kontrak baku (*standard contract*) yang disusun oleh bank, sehingga debitur hanya memiliki pilihan untuk menerima atau menolak isi perjanjian (*take it or leave it*) dengan ruang negosiasi yang sangat terbatas. Ketimpangan tersebut semakin nyata ketika pembiayaan memasuki tahap penyelesaian pembiayaan bermasalah. Bank memiliki kewenangan melakukan penilaian kolektibilitas pembiayaan, menentukan terjadinya wanprestasi berdasarkan evaluasi internal, menunjuk penilai (*appraisal*) terhadap objek jaminan, serta mengajukan permohonan pelelangan kepada KPKNL. Sebaliknya, debitur umumnya baru memperoleh kesempatan mengajukan keberatan setelah proses eksekusi berjalan melalui gugatan atau perlawanan (*verzet*). Kondisi tersebut menunjukkan bahwa akses terhadap instrumen hukum dan informasi dalam proses eksekusi belum sepenuhnya berada pada posisi yang seimbang.

Persoalan tersebut diperkuat oleh belum tersedianya regulasi yang secara khusus mengatur mekanisme eksekusi Hak Tanggungan dalam pembiayaan syariah. Sampai saat ini

Indonesia belum memiliki undang-undang mengenai eksekusi Hak Tanggungan syariah, belum memiliki Kitab Hukum Acara Ekonomi Syariah, belum terdapat Peraturan Mahkamah Agung yang secara khusus mengatur tata cara eksekusi Hak Tanggungan syariah, serta belum tersedia standar nasional mengenai penetapan wanprestasi dalam akad *murabahah*, musyarakah, *mudharabah*, maupun akad syariah lainnya. Pengaturan yang berlaku masih tersebar dalam berbagai peraturan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 juncto Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sebagai hukum materiil, peraturan mengenai petunjuk pelaksanaan lelang, serta hukum acara perdata yang masih mengacu pada HIR/RBg. Fragmentasi pengaturan tersebut menyebabkan sistem eksekusi Hak Tanggungan syariah belum memiliki prosedur yang utuh dan terintegrasi.

Akibat kondisi tersebut, berbagai buku menunjukkan bahwa proses penyelesaian pembiayaan bermasalah sering menghadapi hambatan berupa gugatan perlawanan, sengketa kepemilikan objek jaminan, perbedaan interpretasi

antar-lembaga, serta ketidakseragaman prosedur pelaksanaan eksekusi. Dampaknya adalah proses penyelesaian pembiayaan bermasalah menjadi lebih panjang, biaya penyelesaian meningkat, efektivitas pelaksanaan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan menurun, dan kepastian mengenai waktu serta mekanisme pelunasan piutang menjadi semakin sulit diprediksi.

Dalam perspektif hukum jaminan, kepastian hukum merupakan unsur fundamental karena berkaitan dengan kemampuan kreditur memperoleh pelunasan piutangnya melalui mekanisme yang jelas, cepat, dan dapat diprediksi. Sebagai pemegang Hak Tanggungan, bank syariah memerlukan jaminan bahwa hak preferennya dapat direalisasikan secara efektif ketika debitur terbukti melakukan wanprestasi. Namun demikian, kepastian hukum tidak dapat dipahami semata-mata sebagai percepatan pelaksanaan eksekusi. Eksekusi Hak Tanggungan merupakan tindakan hukum yang secara langsung membatasi hak kepemilikan debitur atas objek jaminan sehingga pelaksanaannya juga harus menjamin adanya perlindungan hukum yang memadai. Perlindungan tersebut menjadi semakin penting mengingat secara faktual debitur berada pada posisi yang relatif lebih lemah dibandingkan bank, baik dari aspek ekonomi, akses informasi, kemampuan

litigasi, maupun penguasaan terhadap instrumen hukum yang tersedia.

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum mensyaratkan adanya norma yang jelas, konsisten, tidak saling bertentangan, dan dapat diterapkan secara seragam. Dalam konteks eksekusi Hak Tanggungan pada pembiayaan syariah, masih adanya fragmentasi regulasi, konflik norma antara *parate executie* dan pengawasan yudisial, serta belum jelasnya pembagian kewenangan antar-lembaga menunjukkan bahwa unsur kepastian hukum belum sepenuhnya terpenuhi. Sebaliknya, menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum menghendaki tersedianya mekanisme preventif dan represif yang mampu melindungi hak-hak warga negara. Dalam konteks ini, perlindungan hukum terhadap debitur harus diwujudkan melalui prosedur yang transparan, kesempatan menyampaikan keberatan, serta akses terhadap forum peradilan yang efektif sebelum maupun setelah pelaksanaan eksekusi.

Apabila dianalisis menggunakan Teori Keadilan John Rawls, sistem hukum yang baik harus mampu menyeimbangkan kepentingan pihak yang memiliki kekuatan ekonomi dengan pihak yang berada pada posisi yang lebih lemah. Prinsip tersebut sejalan dengan tujuan *maqashid al-syariah* yang menempatkan perlindungan

terhadap harta (*hiḥẓ al-mal*), keadilan (*al-'adl*), kemaslahatan (*maslahah*), dan keseimbangan (*tawāẓun*) sebagai tujuan utama dalam setiap hubungan hukum. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tidak seharusnya hanya berorientasi pada efektivitas pelunasan piutang, tetapi juga harus menjamin terpenuhinya hak-hak debitur melalui mekanisme hukum yang proporsional, transparan, dan akuntabel.

Berdasarkan keseluruhan analisis tersebut, buku ini menyimpulkan bahwa problem utama pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada pembiayaan syariah bukan terletak pada tidak adanya dasar hukum eksekusi, melainkan pada belum terbangunnya sistem hukum yang mampu mengintegrasikan kepastian hukum dan perlindungan hukum secara seimbang. Fragmentasi regulasi, belum adanya hukum acara ekonomi syariah, konflik norma mengenai mekanisme eksekusi, belum adanya standar nasional mengenai wanprestasi akad syariah, serta belum harmonisnya hubungan kewenangan antar-lembaga merupakan faktor-faktor utama yang menyebabkan ketidakseragaman praktik eksekusi.

Atas dasar temuan tersebut, buku ini menawarkan *Balanced Execution Model* sebagai rekonstruksi hukum pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam pembiayaan

syariah. Model ini dibangun melalui integrasi antara kepastian hukum, perlindungan hukum, pengawasan yudisial oleh Pengadilan Agama, harmonisasi kewenangan dengan KPKNL, standar nasional penetapan wanprestasi akad syariah, serta penerapan prinsip-prinsip *maqashid al-syariah* dalam setiap tahapan eksekusi. Dengan demikian, efektivitas pelaksanaan Hak Tanggungan dan perlindungan terhadap debitur tidak lagi diposisikan sebagai dua kepentingan yang saling bertentangan, melainkan sebagai dua tujuan hukum yang harus diwujudkan secara bersamaan guna menghasilkan sistem eksekusi pembiayaan syariah yang memberikan kepastian hukum, keadilan, kemanfaatan, dan kemaslahatan.

BAB X

REKONSTRUKSI MODEL KEPASTIAN HUKUM BAGI DEBITUR

Berdasarkan keseluruhan hasil buku, buku ini merekonstruksi suatu Model Kepastian Hukum bagi Debitur dalam Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah sebagai model hukum baru (*reconstructed legal model*) yang mengintegrasikan hukum positif Indonesia, yurisprudensi Mahkamah Konstitusi dan Mahkamah Agung, serta prinsip-prinsip *maqashid al-syariah* ke dalam satu sistem pelaksanaan eksekusi yang berorientasi pada keseimbangan antara kepastian hukum dan perlindungan hukum. Rekonstruksi ini berangkat dari temuan buku bahwa model hukum yang berlaku saat ini masih bersifat sektoral, fragmentaris, dan belum mampu mengharmonisasikan kepentingan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dengan hak-hak debitur sebagai pihak yang berpotensi kehilangan hak atas objek jaminan. Oleh karena itu, model yang ditawarkan dalam buku ini tidak dimaksudkan untuk menggantikan sistem hukum yang telah ada, melainkan melakukan rekonstruksi terhadap hubungan normatif antar-peraturan serta memperkuat mekanisme perlindungan hukum dalam setiap tahapan eksekusi.

Hasil buku menunjukkan bahwa rekonstruksi tersebut

dibangun atas empat pilar utama yang saling berkaitan, yaitu kepastian hukum positif, pengawasan yudisial berbasis yurisprudensi, perlindungan hukum debitur, dan integrasi prinsip-prinsip *maqashid al-syariah*. Keempat pilar tersebut merupakan satu kesatuan sistem yang tidak dapat dipisahkan karena masing-masing memiliki fungsi yang berbeda dalam membangun mekanisme eksekusi yang adil, efektif, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak.

a. Pilar Kepastian Hukum Positif (*Legal Certainty Framework*)

Menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan hanya dapat diwujudkan apabila seluruh instrumen hukum yang mengatur pembiayaan syariah ditempatkan dalam satu kerangka normatif yang harmonis. Oleh karena itu, rekonstruksi model ini menempatkan harmonisasi peraturan perundang-undangan sebagai pilar pertama. Harmonisasi tersebut mencakup Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sebagai dasar hukum jaminan kebendaan, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sebagai dasar hubungan hukum pembiayaan, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 juncto Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama sebagai dasar kewenangan penyelesaian sengketa ekonomi syariah, regulasi mengenai pelelangan negara, serta

ketentuan hukum acara yang berlaku dalam pelaksanaan eksekusi.

Dalam model yang direkonstruksi, setiap tahapan eksekusi harus memiliki dasar hukum yang jelas, tidak saling bertentangan, serta mampu memberikan prediktabilitas bagi para pihak. Dengan demikian, kepastian hukum tidak lagi dimaknai sekadar sebagai keberadaan norma, tetapi sebagai keterpaduan norma yang mampu menghindarkan terjadinya konflik kewenangan maupun perbedaan interpretasi dalam praktik pelaksanaan eksekusi. Pendekatan ini sejalan dengan teori kepastian hukum Gustav Radbruch yang menempatkan kejelasan norma, konsistensi, dan keteraturan sistem hukum sebagai prasyarat utama terwujudnya kepastian hukum.

b. Pilar *Judicial Supervision* Berbasis Yurisprudensi

Menunjukkan bahwa efektivitas eksekusi tidak boleh menghilangkan hak konstitusional debitur untuk memperoleh perlindungan hukum. Oleh karena itu, rekonstruksi model ini menempatkan pengawasan yudisial (*judicial supervision*) sebagai pilar kedua yang berfungsi menjaga keseimbangan antara efektivitas pelaksanaan *parate executie* dengan prinsip *due process of law*.

Dalam model yang ditawarkan, pelaksanaan eksekusi tetap mengakui keberadaan hak *parate executie* sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan,

namun pelaksanaannya harus berada dalam koridor pengawasan Pengadilan Agama apabila terdapat sengketa mengenai wanprestasi, keberatan debitur, atau perselisihan mengenai objek jaminan. Rekonstruksi ini didasarkan pada perkembangan yurisprudensi, terutama Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 yang menegaskan kewenangan absolut Pengadilan Agama dalam penyelesaian sengketa ekonomi syariah. Dengan demikian, setiap tindakan eksekusi harus menjamin penghormatan terhadap prinsip audi alteram partem, hak debitur untuk didengar, hak mengajukan keberatan, serta tersedianya mekanisme pengawasan hakim terhadap tindakan eksekusi yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi para pihak.

c. Pilar Perlindungan Hukum Debitur

Menunjukkan bahwa kelemahan paling mendasar dalam model hukum yang berlaku saat ini terletak pada belum optimalnya perlindungan hukum preventif bagi debitur. Oleh karena itu, buku ini merekonstruksi suatu sistem perlindungan hukum yang tidak hanya bersifat represif melalui mekanisme gugatan setelah eksekusi dilaksanakan, tetapi juga bersifat preventif sejak tahap awal pembiayaan hingga sebelum pelelangan dilakukan.

Dalam model yang direkonstruksi, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui beberapa instrumen,

yaitu: (a) penyusunan standar nasional mengenai indikator wanprestasi dalam akad pembiayaan syariah; (b) kewajiban transparansi dalam proses penilaian (*appraisal*) terhadap objek Hak Tanggungan; (c) kewajiban pemberitahuan secara tertulis kepada debitur mengenai rencana pelaksanaan eksekusi; (d) pemberian hak bagi debitur untuk mengajukan keberatan sebelum pelelangan dilaksanakan; (e) penerapan mekanisme mediasi atau restrukturisasi sebagai upaya terakhir sebelum eksekusi; serta (f) penerapan uji proporsionalitas (*proportionality test*) oleh hakim untuk menilai apakah tindakan eksekusi telah memenuhi prinsip keadilan, kebutuhan, dan keseimbangan. Dengan demikian, pelaksanaan eksekusi tidak hanya menjamin efektivitas pelunasan piutang, tetapi juga melindungi hak-hak debitur secara proporsional sesuai dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon.

d. Pilar Integrasi Prinsip *Maqashid al-Syariah*

Menunjukkan bahwa prinsip-prinsip *maqashid al-syariah* selama ini lebih banyak diposisikan sebagai landasan filosofis daripada sebagai parameter operasional dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, buku ini merekonstruksi model yang mengintegrasikan nilai-nilai *maqashid al-syariah* ke dalam setiap tahapan pelaksanaan eksekusi.

Dalam model tersebut, tindakan eksekusi harus diuji berdasarkan indikator perlindungan terhadap harta (*hifẓ al-mal*), keadilan (*al-'adl*), kemanfaatan (*maslahah*), keseimbangan (*tawazun*), amanah atau itikad baik (*amanah*), serta pencegahan terhadap segala bentuk kezaliman (*raf' al-zulm*). Keenam indikator tersebut dijadikan sebagai ukuran substantif dalam menilai apakah tindakan eksekusi telah memenuhi tujuan hukum ekonomi syariah. Dengan demikian, keberhasilan pelaksanaan eksekusi tidak hanya diukur dari keberhasilan pelunasan piutang, tetapi juga dari sejauh mana proses tersebut mampu menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak serta mewujudkan kemaslahatan sebagaimana menjadi tujuan utama syariat Islam.

Berdasarkan rekonstruksi tersebut, buku ini menghasilkan suatu *novelty* berupa Model Kepastian Hukum bagi Debitur dalam Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah yang mengintegrasikan empat dimensi utama, yaitu kepastian hukum positif, pengawasan yudisial, perlindungan hukum debitur, dan *maqashid al-syariah* ke dalam satu kerangka normatif yang terpadu. Berbeda dengan model hukum yang berlaku saat ini yang lebih menitikberatkan pada efektivitas pelaksanaan hak preferen kreditur, model yang direkonstruksi dalam buku ini menempatkan kepastian hukum sebagai konsep yang bersifat prosedural sekaligus

substantif. Kepastian hukum tidak lagi dipahami semata-mata sebagai kemudahan bagi kreditur untuk melaksanakan eksekusi, tetapi sebagai jaminan bahwa seluruh proses eksekusi dilaksanakan berdasarkan prosedur yang transparan, berada di bawah pengawasan lembaga peradilan yang berwenang, menghormati hak-hak debitur, serta selaras dengan prinsip-prinsip hukum positif dan tujuan *maqashid al-syariah*. Dengan model tersebut diharapkan tercipta sistem eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah yang memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, keadilan, kemanfaatan, dan kemaslahatan secara seimbang bagi seluruh pihak.

BAB XI

KONSEPTUAL BALANCED EXECUTION MODEL

A. Analisis Pengaturan Hukum Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah

Menunjukkan bahwa pengaturan hukum eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah belum terintegrasi dalam satu sistem hukum yang utuh. Pelaksanaannya masih mengacu pada berbagai regulasi, yaitu UU Hak Tanggungan, UU Perbankan Syariah, UU Peradilan Agama, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), dan peraturan lelang negara. Fragmentasi regulasi tersebut menunjukkan belum adanya pengaturan khusus mengenai tata cara eksekusi Hak Tanggungan dalam pembiayaan syariah.

Meskipun dasar hukum telah tersedia, harmonisasi antarperaturan belum optimal. Hubungan pembiayaan berlandaskan prinsip syariah, sedangkan mekanisme eksekusinya masih menggunakan sistem hukum jaminan konvensional, sehingga menimbulkan ketidaksesuaian antara karakter akad syariah dan prosedur eksekusi.

Dalam perspektif Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman, kondisi ini mencerminkan ketidakseimbangan antara substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum. Oleh

karena itu, persoalan utama bukan terletak pada ketiadaan dasar hukum, melainkan belum terintegrasinya seluruh instrumen hukum yang mengatur eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah.

B. Analisis Implementasi Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah

Buku menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi telah mengikuti prosedur normatif, mulai dari penetapan wanprestasi, restrukturisasi, somasi, hingga eksekusi melalui *parate executie*, titel eksekutorial, atau penjualan di bawah tangan. Hal ini mencerminkan penerapan prinsip kehati-hatian dan menjadikan eksekusi sebagai *ultimum remedium*.

Namun, implementasinya belum sepenuhnya memenuhi prinsip keadilan prosedural. Penetapan wanprestasi, *appraisal*, nilai limit, dan permohonan lelang masih didominasi oleh bank, sementara ruang bagi debitur untuk mengajukan keberatan sebelum eksekusi sangat terbatas.

Selain itu, praktik *parate executie* masih sering memicu sengketa karena tidak didahului verifikasi yudisial atas wanprestasi secara objektif. Akibatnya, eksekusi yang bertujuan memberikan kepastian hukum justru memunculkan gugatan dan sengketa lanjutan. Temuan ini menunjukkan bahwa implementasi eksekusi masih lebih berorientasi pada efektivitas pelunasan piutang daripada keseimbangan perlindungan hak para

pihak.

C. Analisis Implikasi terhadap Kepastian Hukum Debitur

Menunjukkan bahwa sistem yang berlaku telah memberikan kepastian hukum bagi bank sebagai pemegang Hak Tanggungan, tetapi belum menjamin kepastian hukum yang seimbang bagi debitur.

Berdasarkan Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch, kepastian hukum menuntut adanya norma yang jelas, konsisten, dan diterapkan secara seragam. Namun, konflik norma antara Pasal 6 UU Hak Tanggungan dengan praktik *judicial supervision*, dualisme kewenangan eksekusi, serta belum adanya hukum acara ekonomi syariah menyebabkan kepastian hukum bagi debitur belum terpenuhi secara optimal.

Menurut teori perlindungan hukum preventif Philipus M. Hadjon, perlindungan terhadap debitur juga belum efektif karena kesempatan membela diri umumnya baru tersedia setelah proses eksekusi dimulai. Dari perspektif *maqashid al-syariah*, kondisi tersebut belum sepenuhnya mencerminkan perlindungan harta (*hifz al-mal*), keadilan (*al-'adl*), keseimbangan (*tawazun*), dan kemaslahatan (*maslahah*). Secara keseluruhan, buku menyimpulkan bahwa sistem hukum yang berlaku telah memberikan dasar legalitas pelaksanaan eksekusi, tetapi belum mampu mewujudkan kepastian hukum yang berkeadilan dan

berimbang bagi debitur dalam pembiayaan perbankan syariah.

D. Analisis Kebutuhan Rekonstruksi

Hasil buku menunjukkan bahwa kelemahan sistem eksekusi Hak Tanggungan bukan terletak pada ketiadaan dasar hukum, melainkan pada belum terintegrasinya hukum positif, yurisprudensi, dan prinsip *maqashid al-syariah*. Fragmentasi regulasi, konflik norma, ketimpangan posisi tawar, dan lemahnya perlindungan hukum preventif menyebabkan sistem yang berlaku belum mampu mengakomodasi karakteristik pembiayaan syariah secara komprehensif. Oleh karena itu, rekonstruksi diarahkan untuk mengintegrasikan seluruh instrumen hukum guna mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak.

E. Analisis Rekonstruksi Berdasarkan Hukum Positif

Rekonstruksi dilakukan melalui harmonisasi UU Hak Tanggungan, UU Perbankan Syariah, UU Peradilan Agama, KHES, dan peraturan lelang negara. Harmonisasi ini membentuk *Legal Certainty Framework*, yaitu kerangka hukum yang mengintegrasikan seluruh regulasi dalam satu sistem eksekusi yang konsisten dan memberikan kepastian hukum.

F. Analisis Rekonstruksi Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung

Perkembangan yurisprudensi, termasuk pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, menunjukkan pentingnya pengawasan yudisial dalam pelaksanaan eksekusi. Buku ini merekonstruksi Judicial Supervised Execution, yaitu model *parate executie* yang tetap efisien, tetapi berada di bawah pengawasan Pengadilan Agama melalui verifikasi wanprestasi, pemeriksaan prosedur, dan pengawasan pelelangan. Model ini memperkuat *due process of law* sekaligus meningkatkan legitimasi hukum pelaksanaan eksekusi.

G. Analisis Rekonstruksi Berdasarkan Prinsip *Maqashid al-Syariah*

Rekonstruksi juga mengintegrasikan prinsip *maqashid al-syariah* ke dalam setiap tahapan eksekusi. Pelaksanaan eksekusi tidak hanya berorientasi pada pemenuhan hak kreditur, tetapi juga menjamin perlindungan harta (*hifz al-mal*), keadilan (*al-'adl*), keseimbangan (*tawazun*), dan kemaslahatan (*maslahah*). Implementasinya meliputi restrukturisasi sebelum eksekusi, transparansi appraisal, hak mengajukan *counter appraisal*, perlindungan hak debitur, dan pengawasan yudisial.

Buku ini menghasilkan *Balanced Execution Model*, yaitu model eksekusi Hak Tanggungan yang dibangun atas empat pilar utama:

1. Harmonisasi hukum positif melalui *Legal Certainty Framework*.
2. Pengawasan yudisial oleh Pengadilan Agama melalui *Judicial Supervised Execution*.
3. Perlindungan hukum debitur melalui mekanisme preventif dan represif yang menjamin transparansi, partisipasi, dan hak keberatan sebelum eksekusi.
4. Internalisasi prinsip *maqashid al-syariah* sebagai landasan etis dan filosofis pelaksanaan eksekusi.

Perbandingan Sistem Lama Dengan *Balanced Execution Model*

Aspek	Model yang Berlaku	Balanced Execution Model (Rekonstruksi)
Paradigma	Creditor-Oriented Execution	Balanced Execution
Sistem Hukum	Formal dan tertutup	Legal Certainty Framework yang terintegrasi
Kebijakan Debitur	Object oriented	Sedikit hak-hak yang terintegrasi perlindungan
Paralel Eksekusi	Eksekusi langsung	Tidak diperbolehkan, tetapi harus dalam judicial supervision
Pemertua Wewenang	Dominasi oleh bank	Dapat diberikan secara yudisial apabila diizinkan
Agrisional	Dominasi pejabat	Transparan dan dapat dipertanyakan
Perlindungan Hak-hak	Repressif	Preventif dan represif
Strukturisasi	Kepidatan internal bank	Tidak wajib sebelum eksekusi sepanjang memenuhi syarat
Peran Pengadilan Agama	Pasif	Aktif melakukan pengawasan hukum
Maqashid Syariah	Filosofis	Menjadi parameter operasional
Kepastian Hukum	Formal	Formal dan substantif
Tujuan Akhir	Pelaksanaan piutang	Kepastian hukum, keadilan, perlindungan hukum, dan harmonisasi

Model ini menggeser paradigma dari *creditor-oriented execution* menjadi *balanced execution*, sehingga kepastian hukum tidak hanya menjamin pelunasan piutang kreditur, tetapi juga perlindungan hukum yang adil bagi debitur. Dengan demikian, model ini menjadi novelty buku karena mengintegrasikan hukum

positif, yurisprudensi Mahkamah Agung, dan prinsip *maqashid al-syariah* dalam satu sistem eksekusi yang lebih adil, pasti, dan berorientasi pada kemaslahatan.

Implikasi Teoritis

Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch dalam buku ini menunjukkan bahwa konsep kepastian hukum tidak cukup dipahami sebagai kejelasan norma dan kepastian prosedural semata. Dalam konteks eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah, kepastian hukum hanya dapat terwujud apabila terdapat harmonisasi antara hukum positif, pengawasan yudisial, perlindungan hukum bagi debitur, serta nilai-nilai *maqashid al-syariah*. Dengan demikian, buku ini memperluas penerapan teori Gustav Radbruch dari konsep *legal certainty* menuju *balanced legal certainty*, yaitu kepastian hukum yang tidak hanya menjamin efektivitas pelaksanaan hak kreditur, tetapi juga memastikan perlindungan hak-hak debitur secara proporsional.

Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman dalam buku ini memperkuat teori Lawrence M. Friedman dengan menunjukkan bahwa efektivitas sistem hukum eksekusi Hak Tanggungan tidak hanya ditentukan oleh substansi hukum, melainkan juga oleh keselarasan antara struktur hukum dan budaya hukum. Fragmentasi regulasi, ketidakharmonisan kewenangan, serta praktik eksekusi yang belum seragam menunjukkan bahwa ketiga unsur sistem hukum harus dibangun

secara terpadu agar menghasilkan kepastian hukum yang efektif.

Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon dalam buku ini mengembangkan teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon dengan menempatkan perlindungan hukum preventif sebagai instrumen utama sebelum dilaksanakannya eksekusi. Perlindungan hukum tidak lagi dipahami sebagai mekanisme penyelesaian sengketa setelah hak debitur dilanggar, tetapi sebagai serangkaian prosedur yang menjamin transparansi, partisipasi, dan kesempatan bagi debitur untuk mempertahankan haknya sebelum tindakan eksekusi dilakukan.

Konsep Maqashid al-Syariah dalam buku ini memperluas fungsi maqashid al-syariah dari landasan filosofis menjadi parameter operasional dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Nilai-nilai *hifz al-mal*, *al-'adl*, *tawazun*, *maslahah*, *amanah*, dan *raf' al-zulm* dijadikan indikator normatif dalam menilai keabsahan, keadilan, dan proporsionalitas tindakan eksekusi. Dengan demikian, *maqashid al-syariah* berfungsi sebagai instrumen evaluatif dalam mewujudkan kepastian hukum yang berkeadilan.

Roadmap *Balance Execution Model*



Keterbatasan Buku

Buku ini telah disusun dengan menggunakan pendekatan hukum normatif yang dipadukan dengan pendekatan *socio-legal* untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai kepastian hukum bagi debitur dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah. Walaupun demikian, buku ini masih memiliki sejumlah keterbatasan yang perlu disampaikan sebagai bentuk transparansi dan akuntabilitas ilmiah.

Keterbatasan pertama berkaitan dengan ruang lingkup buku yang berorientasi pada pengembangan dan rekonstruksi norma hukum. Fokus kajian diarahkan pada analisis terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, doktrin hukum, serta prinsip-prinsip hukum yang relevan. Konsekuensinya, buku ini belum melakukan pengukuran secara kuantitatif mengenai tingkat efektivitas penerapan model rekonstruksi yang diajukan apabila diterapkan dalam praktik

penyelesaian pembiayaan bermasalah pada perbankan syariah.

Keterbatasan kedua terletak pada aspek empiris buku. Informasi lapangan diperoleh melalui wawancara dengan narasumber yang memiliki keahlian dan pengalaman dalam bidang perbankan syariah, lembaga peradilan, dan mekanisme pelelangan. Meskipun validitas data telah diperkuat melalui teknik triangulasi, hasil yang diperoleh tetap mencerminkan pengalaman dan pandangan para informan yang diwawancarai sehingga belum sepenuhnya merepresentasikan variasi praktik eksekusi Hak Tanggungan yang berlangsung di seluruh wilayah Indonesia.

Keterbatasan ketiga berhubungan dengan sifat dinamis perkembangan hukum. Analisis dalam buku ini disusun berdasarkan peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta praktik hukum yang berlaku sampai pada tahap penyelesaian buku. Oleh karena itu, perubahan regulasi, pembentukan norma hukum baru, maupun perkembangan yurisprudensi di masa mendatang berpotensi memengaruhi relevansi sebagian hasil buku sehingga penyempurnaan tetap dimungkinkan sesuai dengan perkembangan sistem hukum nasional.

Keterbatasan keempat menyangkut karakter model yang dihasilkan dalam buku ini. *Balanced Execution Model* merupakan suatu konstruksi konseptual yang dibangun melalui sintesis

antara hukum positif, perkembangan yurisprudensi Mahkamah Agung, dan prinsip *maqashid al-syariah*. Sebagai model konseptual, implementasinya masih memerlukan pengujian lebih lanjut melalui buku empiris maupun kajian kebijakan untuk menilai efektivitas, keberterimaan, serta kemungkinan penerapannya dalam pembentukan regulasi dan praktik penyelesaian sengketa di bidang perbankan syariah.

Terlepas dari berbagai keterbatasan tersebut, buku ini tetap memberikan kontribusi akademik melalui perumusan suatu model kepastian hukum bagi debitur dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah. Model yang ditawarkan mengintegrasikan ketentuan hukum positif, perkembangan yurisprudensi, dan prinsip *maqashid al-syariah* sebagai landasan konseptual dalam membangun sistem hukum yang lebih menjamin kepastian hukum, mewujudkan keadilan, serta berorientasi pada kemaslahatan bagi seluruh pihak.

BAB XII

PENUTUP

Berdasarkan hasil buku dan pembahasan mengenai Kepastian Hukum bagi Debitur dalam Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah di Indonesia diperoleh kesimpulan sebagai berikut.

1. Pengaturan hukum dan implementasi eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah telah memiliki dasar hukum melalui Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Perbankan Syariah, Undang-Undang Peradilan Agama, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), dan peraturan pelelangan. Namun, pengaturannya masih bersifat parsial dan belum terintegrasi dalam satu sistem yang secara khusus mengatur eksekusi Hak Tanggungan pada pembiayaan syariah. Dalam praktik, pelaksanaan eksekusi cenderung berorientasi pada kepentingan kreditur, sementara perlindungan hukum preventif bagi debitur masih terbatas. Akibatnya, kepastian hukum lebih menitikberatkan pada efektivitas pelunasan piutang daripada keseimbangan perlindungan hak para pihak.
2. Rekonstruksi model kepastian hukum bagi debitur diwujudkan melalui Balanced Execution Model yang mengintegrasikan hukum positif, yurisprudensi Mahkamah

Agung, dan prinsip *maqashid al-syariah*. Model ini dibangun atas empat pilar, yaitu: (a) harmonisasi regulasi (*Legal Certainty Framework*); (b) penguatan *Judicial Supervised Execution* melalui pengawasan Pengadilan Agama; (c) penguatan perlindungan hukum debitur melalui mekanisme preventif dan represif; serta (d) internalisasi prinsip *maqashid al-syariah* sebagai dasar etis pelaksanaan eksekusi. Model tersebut menggeser paradigma eksekusi dari *creditor-oriented execution* menuju *balanced execution*, sehingga mampu mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemaslahatan secara seimbang. Dengan demikian, *Balanced Execution Model* merupakan *novelty* buku ini dalam pengembangan sistem eksekusi Hak Tanggungan pada perbankan syariah di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Ghazali, A. H. (1993). *Al-Mustashfa min 'Ilm al-Ushul*. Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.
- Al-Raysuni, A. (2005). *Imam Al Shatibi's Theory of the Higher Objectives and Intents of Islamic Law*. International Institute of Islamic Thought.
- Al-Syathibi, A. I. (1997). *Al-Muwafaqat fi Ushul al-Syari'ah*. Dar al-Ma'rifah.
- Al-Zuhayli, W. (1986). *Usul Al-Fiqh Al-Islami* (jilid 2). Dar Al-Fikr Al-Mouaser.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Gema Insani.
- Ardhi Barkah Apandi, Maimun, & Gandhi Liyorba Indra. (2024). Perlawanan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama dengan Akad yang Mengandung Klausula Penyelesaian Sengketa melalui BASYARNAS. *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 6(8). <https://doi.org/10.47467/reslaj.v6i8.2301>
- Aristotle. (2009). *The Nicomachean Ethics* (Revisi). OUP Oxford.

- Arti, A., & Insani, N. (2021). Analisis Hukum Perbankan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan. *HERMENEUTIKA: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2). <https://doi.org/10.33603/hermeneutika.v5i2.6223>
- Ascarya. (2007). *Akad & Produk Bank Syariah*. RajaGrafindo Persada.
- Asshiddiqie, J. (2011). *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia* (Ed. 1 Cet. 2). Sinar Grafika.
- Azzahra, S. F., & Badriyah, S. M. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Eksekusi Hak Tanggungan. *Lex Renaissance*, 8(1), 167–184. <https://doi.org/10.20885/JLR.vol8.iss1.art10>
- Badrulzaman, M. D. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan: Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun* (Cet. 1). Citra Aditya Bakti.
- Bodenheimer, E. (1978). *Jurisprudence: The Philosophy And Method Of The Law* (rev. ed., 3. printing). Harvard Univ. Press.
- Denzin, N. K. (2017). *The Research Act: A Theoretical Introduction to Sociological Methods*. Routledge.

- Departemen Pengelolaan Data Statistik Otoritas Jasa Keuangan. (2025). *Statistik Jasa Keuangan Republik Indonesia* (Desember 2024). Menara Radius Prawiro.
- Djazuli, H. A. (2019). *Kaidah-Kaidah Fikih*. Prenada Media.
- Faiqah, N. U. (2016). *Eksekusi Atas Objek Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah*(Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012) [Tesis, Universitas Airlangga]. <http://lib.unair.ac.id>
- Fajar ND, M. (with Achmad, Y.). (2010). *Dualisme Buku Hukum: Normatif & Empiris*. Pustaka Pelajar.
- Fathiyah, S., & Nurhasanah, N. (2020). EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN NASABAH WANPRESTASI AKAD MUSYARAKAH DALAM PERSPEKTIF PERLINDUNGAN KONSUMEN. *Jurnal Hukum Replik*, 7(1), 71. <https://doi.org/10.31000/jhr.v7i1.2544>
- Ferdinansyah, F., Tumanggor, M. S., & Noviriska, N. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah. *Action Research Literate*, 8(4), 550–559. <https://doi.org/10.46799/ar.v8i4.281>

- Fuady, M. (2000). *Jaminan Fidusia* (Cet. 1). Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Bina Ilmu.
- Hadjon, P. M., & Djamiati, T. S. (2014). *Argumentasi Hukum* (Cetakan keenam). Gadjah Mada University Press.
- Hadjon, P. M., & Dkk., (2011). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Gadjah Mada University Press.
- Harahap, Y. (2023). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Sinar Grafika.
- Hasim Purba. (2023). *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. Sinar Grafika.
- Hirsanuddin, H., & Sudiarto, S. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak (Kreditur Dan Debitur) Melalui Parate Executie Obyek Hak Tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 9(1), 253–267.
<https://doi.org/10.29303/ius.v9i1.890>
- Huijbers, T. (1993). *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah* (Cet. 7). Kanisius.
- Ibrahim, J. (2013). *Teori & Metodologi Buku Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing.

Ismail. (2017). *Perbankan Syariah* (Resivi). Kencana.

Jamilus, J. (2017). Persoalan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Dan Hak Tanggungan. *Jurnal Buku Hukum De Jure*, 17(2), 283–299. <https://doi.org/10.30641/dejure.2017.V17.283-299>

Kymlicka, W. (2002). *Contemporary Political Philosophy: An Introduction* (2. ed). Oxford Univ. Press.

Lubis, M. A. (2021). Eksistensi Peradilan Agama Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi No. 93/PUU-X/2012. *Buletin Konstitusi*, 2(1). <https://doi.org/10.30596/konstitusi.v2i1.6802>

Lubis, M. S. (2011). *Serba-Serbi Politik & Hukum* (Edisi 2). Diterbitkan dan dicetak oleh PT. Sofmedia.

M. Yahya Harahap. (1982). *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Cet-2). Alumni.

Manan, B., & Magnar, K. (1997). *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara Indonesia* (Ed. 2., cet. 1). Alumni.

- Margono. (2019). *Asas Keadilan Kemanfaatan dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Hakim*. Sinar Grafika.
- Marziah, A., Rahayu, S. W., & Jauhari, I. (2019). Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 7(2), 225–236. <https://doi.org/10.29303/ius.v7i2.631>
- Marzuki, M. (2017). *Buku Hukum* (Revisi). Prenada Media.
- Marzuki, P. M. (2008). *Penghantar Ilmu Hukum*. Kencana Prenada Media Group.
- Mertokusumo, S. (2010). *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Universitas Atma Jaya.
- Mertokusumo, S., & Pitlo. (1993). *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Meylawati, D. D., Wijaya, A. P., Riduwan, R., & Adha, M. A. (2024). Efektivitas Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada Pembiayaan Bermasalah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Solo. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 7(2), 93–110. <https://doi.org/10.30595/jhes.v7i2.22583>

- Miru, A., & Pati, S. (2008). *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai Dengan 1456 BW*. Rajawali Pers.
- Moleong, L. J. (2007). *Metologi Buku Kualitatif* (Revisi). PT Remaja Rosdakarya.
- Muhamad. (2004). *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank Syariah*. UII Press.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2004). *Hak-Hak Atas Tanah* (Ed. 1). Kencana.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2005). *Hak Tanggungan* (Ed. 1., cet. 1). Kencana.
- Musjtari, D. N. (2016). Rekonstruksi Lembaga Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012. *Jurnal Media Hukum*, 23(1). <https://doi.org/10.18196/jmh.2015.0068.62-75>
- Nugrohandini, D., & Mulyati, E. (2019). Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1), 35–52.

- Oroh, A. N., Prasetyo, D. A., & Kumala, Y. C. (2025). Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang Tidak Dapat Menempati Objek Lelang Dikarenakan Adanya Perlawanan Hukum dari Debitur. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 74–82. <https://doi.org/10.70437/themis.v2i2.890>
- Ortax, & <https://ortax.org>. (2023, November 21). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Peraturan Pajak - Ortax. <https://ortax.org/>
- Patterson, E. W., & Wilk, K. (Ed.). (1950). *The Legal Philosophies of Lask, Radbruch, and Dabin*. Harvard University Press. <https://doi.org/10.4159/harvard.9780674493025>
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sebagai hukum materiil, peraturan mengenai petunjuk pelaksanaan lelang.
- Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012
- Poesoko, H., & Soerodjo, I. (2007). *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan: Inkonsistensi, Konflik Norma, dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT* (Cet. 1). LaksBang PRESSindo.

- Rahardjo, S. (2006a). *Hukum Dalam Jagat Ketertiban: Bacaan Mahasiswa Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro*. UKI Press.
- Rahardjo, S. (2006b). *Membedah Hukum Progresif*. Kompas.
- Rahardjo, S. (2007). *Biarkan Hukum Mengalir: Catatan Kritis Tentang Pergulatan Manusia dan Hukum*. Kompas.
- Rahardjo, S. (2009). *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia* (Cet. 1). Genta Pub.
- Rahardjo, S. (2010). *Penegakan Hukum Progresif*. Penerbit Buku Kompas.
- Rahardjo, S. (2014). *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Rawls, J. (2000). *A Theory Of Justice* (Rev. ed., repr). Oxford Univ. Press.
- Rawls, J. (2003). *Justice As Fairness: A Restatement* (E. Kelly, Ed.; 3. printing). Belknap Press of Harvard University Press.
- Rawls, J. (2005). *Political Liberalism* (Expanded ed). Columbia Univ. Press.
- Ruddy Tri Santoso. (1997). *Mengenal Dunia Perbankan*. Andi Offset.

- Salim H. S. (2014). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Cetakan ke-7). RajaGrafindo Persada.
- Satrio, J. (1993). *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan* (Cetakan ke II). Penerbit P.T. Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. (2001). *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Cet. 1). Citra Aditya Bakti.
- Sirait, A. S., & Harahap, M. Y. (2024). Dampak Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 18/PUU-XVII/2019 Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Dan Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia. *Yurisprudencia: Jurnal Hukum Ekonomi*, 10(1), 129–149. <https://doi.org/10.24952/yurisprudencia.v10i1.10365>
- Sjahdeini, S. R. (with Institut Bankir Indonesia). (1993). *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Institut Bankir Indonesia.
- Sjahdeini, S. R. (1999). *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Alumni.

- Sjahdeini, S. R. (2014). *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Edisi pertama). Kencana.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. (1995). *Buku Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada.
- Sofiani, T. (2015). Dualisme Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah (Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012). *Jurnal Hukum Islam*, 13(2), 119–131. <https://doi.org/10.28918/jhi.v13i2.491>
- Stokes, R. (2025, Januari 27). IVSC ESG Survey 2024. *International Valuation Standards Council*. <https://ivsc.org/esg-survey-2024/>
- Subekti. (1979). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.
- Sugiyono. (2013). *Metode Buku Kuantitatif, Kualitatif, Dan RnD*. Alfabeta.
- Sulistiyowati Irianto, & Shidarta. (2011). *Metode Buku Hukum: Konstelasi Dan Refleksi*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika.
- Syahrani, R. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti.

- Syukron, A., Ramadhani, M., & Mariani. (2023). Eksekusi Hak Tanggungan Syariah. *Journal of International Multidisciplinary Research*, 1(2), 735–740. <https://doi.org/10.62504/nc7h5838>
- Tamanaha, B. Z. (2001). *A General Jurisprudence of Law and Society*. Oxford University Press.
- Tim Visi Yustisia. (2015). *KUH Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata) & KUHA Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata)*. Visi Media.
- Umam, K. (2015). Implikasi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 Bagi Penyelesaian Sengketa Bisnis dan Keuangan Syariah. *Jurnal Konstitusi*, 12(4), 691–715. <https://doi.org/10.31078/jk1242>
- Umam, K., & Utomo, S. B. (2016). *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. RajaGrafindo Persada.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*. (t.t.). Database Peraturan | JDIH BPK. Diambil 25 Juni 2026, dari <http://peraturan.bpk.go.id/Details/39655/uu-no-21-tahun-2008>

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.* (t.t). Database Peraturan | JDIH BPK. Diambil 25 Juni 2026, dari <http://peraturan.bpk.go.id/Details/46093/uu-no-4-tahun-1996>
- Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 juncto Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama sebagai dasar kewenangan penyelesaian sengketa ekonomi syariah.
- Usanti, T. P., & Shomad, A. (2017). *Hukum Perbankan* (Cet-3). Kencana.
- Usanti, T. P., & Shomad, A. (2021). *Transaksi Bank Syariah* (Cet, 1). Bumi Aksara.
- Zai, N. A., Marniati, F. S., & Sahril, I. (2026). Kepastian Hukum Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Perjanjian Kredit Terkait Gugatan Debitur. *YUSTISI*, 13(1), 45–63. <https://doi.org/10.32832/yustisi.v13i1.22657>
- ‘Auda, J. (2008). *Maqasid al-Shariah as philosophy of Islamic law: A systems approach* (J. ‘Auda, Ed.). The International Inst. of Islamic Thought.

BIOGRAFI PENULIS

Penulis Pertama



Penulis Lahir di Sibuhuan, Kecamatan Barumun, Kabupaten Padang Lawas, pada tanggal 23 Desember 1985. Penulis bersekolah di kampung halaman penulis mulai dari Sekolah Dasar sampai ke jenjang Sekolah Menengah Atas. Selanjutnya menyelesaikan Kuliah S-1 di Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan dan melanjutkan S-2 di Universitas yang sama, setelah diterima jadi Dosen Di UIN Syahada Padangsidimpuan lalu melanjutkan studi jenjang S-3 di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Penulis saat ini bekerja di UIN Syahada Padangsidimpuan mengemban Amanah sebagai Ketua Program Studi Hukum Keluarga Islam pada Pasca sarjana UIN Syahada padangsidimpuan. Penulis juga merupakan dewan penasehat pada LBHK UIN Syahada Padangsidimpuan serta aktif juga di organisasi Profesi dan organisasi kepemudaan Lainnya.

Penulis juga aktif sebagai salah satu Mediator Non Hakim di beberapa pengadilan di daerah penulis diantaranya : Pengadilan Agama Padangsidimpuan, Pengadilan Agama Tapanuli Selatan, Pengadilan Agama Sibuhuan, serta Pengadilan Negeri Padangsidimpuan sejak tahun 2021. Penulis juga aktif menulis di beberapa jurnal nasional yang terakreditasi dan pernah juga menulis di Jurnal Internasional, serta surat kabar di daerah penulis.

Penulis melangsungkan pernikahan dengan Robiahasna Ritonga Pada tahun 2023, gadis yang dinikahi merupakan seorang guru bidang studi Pendidikan Agama Islam di Sekolah Dasar tempat

penulis. Penulis juga telah dianugerahi 3 buah hati, *Pertama*, Rifqah Irdina Hasibuan, *Kedua*, Mufidah Arzety Hasibuan, *ketiga*, Muhammad El- Ghifry Parhimpunan Hasibuan. Selain dari bekerja di UIN Syahada padangsidempuan.

Penulis juga Aktif sebagai Pembina Pramukan dan telah mendapatkan lencana Pancawarsa sebagai bentuk penghargaan pemerintah terhadap Pembina Pramuka yang diukur dengan lamanya melaksanakan pembinaan. Diakhir kata penulis dapat dihubungi melalui email putrahsb@uinsyahada.ac.id

Penulis Kedua



Dr. Hj. Nur Nasia Dasopang, M.Si. merupakan dosen pada UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan (UIN Syahada Padangsidempuan). Dalam kapasitasnya sebagai akademisi, beliau aktif menjalankan tugas pendidikan, penelitian, dan pengabdian kepada masyarakat sebagai bagian dari pengembangan keilmuan di lingkungan perguruan tinggi.

Sebagai seorang akademisi, Dr. Hj. Nur Nasia Dasopang, M.Si. memiliki perhatian terhadap pengembangan ilmu pengetahuan dan kontribusi akademik, baik melalui kegiatan pembelajaran maupun aktivitas ilmiah. Kiprahnya sebagai dosen di UIN Syahada Padangsidempuan mencerminkan komitmennya dalam mendukung pengembangan pendidikan tinggi Islam dan memberikan kontribusi bagi masyarakat melalui bidang keilmuan yang ditekuninya.

Penulis Ketiga



Masrul Efendi Umar Harahap, M.Sos. merupakan dosen pada Program Studi Pengembangan Masyarakat Islam (PMI), Fakultas Dakwah dan Ilmu Komunikasi, UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan. Ia merupakan lulusan Strata Satu STAIN Padangsidempuan tahun 2009 dan menyelesaikan pendidikan magister di IAIN

Imam Bonjol Padang pada tahun 2014. Saat ini ia berstatus sebagai PNS dosen dengan jabatan akademik Lektor.

Dalam aktivitas akademiknya, Masrul Efendi Umar Harahap aktif sebagai dosen dan memiliki rekam jejak akademik yang dapat ditelusuri melalui Google Scholar. Ia lahir di Desa Gunung Hasahatan pada 20 Maret 1991 dan berdomisili di wilayah Padangsidempuan, Sumatera Utara.