

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA) nomor 5 tahun 1960 dalam pasal 25, 33, 39, memerintahkan agar untuk jaminan Hak Atas Tanah diikat dengan Hak Tanggungan, sehingga lahirlah Undang – Undang Hak Tanggungan (UUHT) nomor 4 tahun 1996.

Dalam pasal 10 ayat (1) UUHT nomor 4 tahun 1996 menyebutkan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang – piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Peraturan hukum tentang Hak Tanggungan merupakan perangkat hukum yang bisa digunakan bila terjadi perjanjian atau kesepakatan pinjam meminjam antara Peminjam (Debitur) atau Nasabah dengan Pemberi Pinjaman (Kreditur) atau Bank. Guna mengetahui kemauan dan kemampuan nasabah dalam mengembalikan pinjaman agar tepat waktu ketika mengajukan permohonan kredit atau pembiayaan, biasanya bank akan mengkaji lima (5) hal yang meliputi *Character* (Kepribadian), *Capacity* (Kemampuan), *Capital* (Modal), *Collateral*

(Agunan) dan *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi). Dari lima (5) hal tersebut, salah satu bagian yang terpenting adalah *Collateral*, yaitu sebuah barang yang diserahkan Debitur kepada Kreditor (Bank) sebagai jaminan terhadap pembayaran kembali atas kredit / pembiayaan yang diterimanya.¹

Dalam penjelasan pasal 8 ayat (1) UU nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas – asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit atau pembiayaan, maka bank harus melakukan penilaian secara seksama dan teliti pada kepribadian, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah atau Debitur.

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pasal 1131 menyebutkan “Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru

¹ Adrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 13

akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan” sedangkan pasal 1132 KHUPerdata berbunyi “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama – sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda – benda itu dibagi – bagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya piutang masing – masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan – alasan yang sah untuk didahulukan”.

Pasal 1 angka 21 UU nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan “Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan / atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas”

Sedangkan pada pasal 1 ayat 23 berbunyi “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada Bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah;”

Sudah menjadi kelaziman ketika calon nasabah / Debitur mengajukan permohonan pinjaman ke bank dengan menyerahkan sejumlah syarat kelengkapan agar permohonannya dikabulkan, diantaranya surat – surat berharga yang meliputi identitas peminjam beserta jaminan pinjamannya yang berupa Akta Kepemilikan Atas Tanah dan bangunan atau benda bergerak yang lainnya. Dari sejumlah persyaratan tersebut jika dalam pandangan bank si calon nasabah /

Debitur memenuhi syarat untuk dipinjami, maka keduanya melakukan kesepakatan bersama dan diikatlah dalam sebuah perjanjian tertulis antara nasabah / Debitur dengan bank / Kreditor yang biasa disebut dengan pemberian Kredit (istilah dalam Bank Konvensional) atau Pembiayaan (istilah dalam Bank Syariah).

Setelah kesepakatan terjalin antara kedua belah, maka akan ditindak lanjutilah kesepakatan tersebut berupa memberikan dana kredit atau pembiayaan kepada Debitur oleh bank / Kreditor, kemudian nasabah / Debitur memberikan dokumen – dokumen sebagaimana syarat yang sudah disepakati diawal berupa identitas diri beserta surat – surat berharga sebagai jaminan pelunasan pinjaman. Jika yang dijaminkan berupa tanah atau bangunan maka yang diserahkan nasabah / Debitur pada bank / Kreditor adalah Sertipikat Hak Milik yang dibebani dengan pemasangan Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pasca pemberian kredit / pembiayaan, bank akan memberikan penilaian terhadap nasabah / Debiturnya terkait pembayaran angsuran yang diterimanya, bank akan memberi nilai baik dan lancar jika nasabah / Debiturnya dalam pembayaran angsuran bagus hingga tepat pelunasannya tepat waktu. Namun ketika nasabah / Debiturnya tidak tepat waktu dalam pembayaran angsurannya atau bahkan cenderung telat hingga melewati jatuh tempo, maka Bank akan menilai bahwa nasabahnya / Debiturnya mengalami kredit macet, jika hal itu terjadi

maka bank akan melakukan berbagai cara agar kreditnya tidak macet.

Beberapa langkah yang ditempuh bank diantaranya:

1. Bank akan memberikan peringatan (Somasi) kepada Debitur sebelum melakukan tindakan hukum selanjutnya.
2. Bank mengajak Debitur untuk bermusyawarah dengan cara kekeluargaan, biasanya bank memberikan opsi restrukturisasi kreditnya berupa penambahan jangka waktu pelunasan atau keringanan angsuran.
3. Bank menyarankan pada Debitur untuk menjual barang jaminannya sendiri guna melunasi pinjamannya di bank.
4. Jika pada poin 1, 2, 3 tidak tercapai kesepakatan, maka Bank akan menempuh jalur hukum, sebagaimana Pasal 6 dan Pasal 20 UU Nomor. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bank akan melakukan proses lelang terhadap jaminan Debitur. Bank biasanya langsung mengajukan permohonan lelang jaminan Hak Tanggungan ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang merupakan salah satu unit kerja pada Direktorat Jendral Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia.
Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 14 Undang - Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa Pelaksanaan Lelang Hak

Tanggung jawab memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Akan tetapi dalam prakteknya, apa yang dilakukan oleh bank untuk menyelamatkan kredit macet mengalami perlawanan dari nasabah / Debiturnya dengan alasan bank telah melakukan kesewenang – wenangan melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) dan sebabre alasan lainnya agar aset jaminan yang dimiliki nasabah / Debitur tidak disita bank. Jika sudah seperti itu, maka tidak bisa dielakkan persengketaan antara nasabah / Debitur dengan bank / Krediturpun terjadi, kedua belah pihak bisa saling ancam dan saling gugat ke pengadilan.

Kasus kredit macet yang berujung pada sengketa perbankan banyak menghiasi berita di media cetak dan elektronik. Seperti halnya yang terjadi di Deli Serdang Sumatera Utara, dimana kasus berawal dari kredit macet yang dialami Linawati dan So Tjan Peng selaku Debitur ini dianggap melakukan wanprestasi oleh Krediturnya yaitu Bank Mandiri Cabang Imam Bonjol Deli Serdang. Rumah Linawati dan So Tjan Peng senilai 2 Milyar yang dijadikan agunan kredit di sita eksekusi oleh Pengadilan Lubuk Pakam Deli Serdang atas permohonan Bank Mandiri Cabang Imam Bonjol Deli Serdang sebagaimana yang diberitakan KBAONE News Medan.²

²<https://www.kba.one/news/pn-lubuk-pakam-bantah-pasang-spanduk-disita-eksekusi-di-rumah-so-than-peng/index.html> (3 Oktober 2019)

Pengusaha mebel asal Blitar Sri Patokah merupakan Debitur Bank Panin Blitar yang mendapatkan kucuran kredit senilai 350 juta dengan angsuran perbulan 13 juta, pada bulan kesepuluh Sri Patokah mengalami kredit macet, tanahnya yang senilai 1,4 Milyar sebagai agunan terancam dilelang Bank Panin karena Sri Patokah dianggap melakukan wanprestasi. Merasa dirugikan, Sri Patokah menggugat Bank Panin ke Pengadilan Negeri Blitar sebagaimana yang diberitakan Harian Surya.³

Begitupula yang terjadi di Pengadilan Agama Malang, Pengadilan Agama kelas 1 A ini pada tanggal 7 April 2017 menerima permohonan gugatan sengketa Ekonomi Syariah yang teregister nomor 0689/Pdt.G/2017/PA.Mlg. Gugatan dilayangkan oleh Kantor Hukum Anggara & Associates sebagai penerima kuasa dari penggugat atas nama Tukiran bin Sanapun dan Sunarti binti Sekak. Dalam gugatannya yang tertuang dalam *provisinya* agar majelis hakim menanggukkan pelaksanaan lelang atas nama nasabah Dhenny Mardau Eka Cahya, SE, sedangkan dalam *konpensinya* penggugat memohon pada hakim agar menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) nomor 275 tanggal 27 Oktober 2017, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nomor 241/2015 tanggal 17 Nopember 2015 serta Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) nomor 5555/2015 dinyatakan tidak sah sehingga tidak mengikat menurut hukum. Para Penggugat

³<https://www.youtube.com/watch?v=Chr20lxh13E&t=10s> Harian Surya (5 Oktober 2017)

beralasan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan keberadaannya cacat hukum karena merujuk pada UU nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tidak dikenal istilah Hak Tanggungan karena Hak Tanggungan berdasar pada hukum perdata barat / Burgerlijk Wetboek (BW).

Hakim memeriksa perkara 0689/Pdt.G/2017/PA.Mlg melakukan proses mediasi pada kedua belah pihak dengan harapan adanya perdamaian, namun proses mediasi tidak didapati kesepakatan dan dinyatakan tidak berhasil, perkara pun dilanjut ke persidangan. Dalam putusannya Majelis Hakim menolak gugatan penggugat secara keseluruhan.

Dari rangkaian latar belakang permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih mendalam tentang Putusan penolakan hakim pada gugatan pembatalan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut. Selanjutnya penulis menuliskannya dalam bentuk tesis dengan judul “Analisis Putusan Pengadilan Agama Malang Tentang Hak Tanggungan Pada Sengketa Ekonomi Syariah. (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Malang Nomor 0689/Pdt.G/2017/PA.Mlg)”

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis melakukan pembatasan masalah dengan tujuan agar penulis dapat lebih fokus

dalam melakukan analisisnya sebagai berikut:

- a. Proses penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama Malang.
- b. Putusan Pengadilan Agama Malang nomor 0689/Pdt.G/2017/PA.Mlg.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang menjadi objek penulisan tesis sebagai berikut:

- a. Bagaimana prosedur berperkara dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Pengadilan Agama Malang ?
- b. Bagaimana dasar hukum pertimbangan Hakim dalam memutus perkara nomor 0689/Pdt.G/2017/PA.Mlg ?

C. Tujuan Penelitian

Sebagaimana dengan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini untuk mengenal, memahami, mendalami, dan mengungkap persoalan yang terkait keabsahan Hak Tanggungan berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Malang nomor 0689/Pdt.G/2017/PA.Mlg, sehingga penulis dapat :

1. Mengetahui prosedur berperkara dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama Malang
2. Mengetahui dasar hukum Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara nomor 0689/Pdt.G/2017/PA.Mlg.

D. Manfaat Penelitian.

Adapun manfaat dari penelitian tesis ini sebagai berikut:

1. Bagi Praktisi

a. Lembaga Perbankan Syariah

Perbankan Syariah khususnya BNI Syariah Cabang Mikro Dinoyo dalam menyalurkan pembiayaannya agar menerapkan betul prinsip kehati – hatian untuk menghindari adanya nasabah / Debitur yang melakukan Wanprestasi.

b. Bagi Lawyer, Advokat, Penasehat Hukum

Dalam membuat gugatan ataupun jawaban pembelaan untuk kepentingan klien hendaknya memahami betul aturan perundang – undangan yang berkaitan dengan hukum acara perdata terutama peraturan perundang – undangan yang berlaku khusus di pengadilan Agama.

c. Lembaga Peradilan Agama

Keputusan yang dikeluarkan oleh Hakim hendaknya memperhatikan asas kepastian hukum agar keputusan yang dibuat dan dikeluarkan menjadi ideal.

2. Bagi Akademisi Dan Masyarakat

Bagi Akademisi dan Masyarakat agar mengetahui dan

memahami bahwa setiap perjanjian atau setiap Akad yang diperjanjikan dan diakadkan memiliki konsekuensi hukum, ketika salah satu melanggar perjanjian baik itu Wanprestasi maupun Perbuatan Melawan Hukum maka sewaktu – waktu bisa digugat untuk dimintai pertanggung jawaban.

E. Definisi Istilah / Definisi Operasional

Sebelum mengadakan penelitian dilapangan, penulis perlu membahas tentang definisi operasional dalam judul untuk mengetahui bidang kajian yang akan penulis teliti, hal ini perlu dilakukan untuk mempermudah penulis dalam melakukan penelitian dilapangan. Diantara definisi operasional yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Pengertian Analisis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kata Analisis/ana-li-sis memiliki arti penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab musabab, duduk perkaranya dan sebagainya).⁴

Adapun yang dimaksud penulis dalam penelitian ini adalah usaha penyelidikan untuk mengetahui lebih dalam dasar hukum dan pertimbangan hakim dalam memutus perkara sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama Malang dalam perkara nomor 0689/Pdt.G/2017/PA.Mlg.

⁴<https://kbbi.web.id>, analisis

2. Pengertian Putusan Pengadilan Agama

Putusan Pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka, yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum sebagaimana disebut dalam pasal 1 angka 11 KUHAP.⁵

Penjelasan pasal 60 UU nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, memberikan definisi tentang putusan sebagai berikut

“Putusan adalah keputusan pengadilan atas perkara gugatan berdasarkan adanya suatu sengketa”.⁶

Putusan Pengadilan adalah putusan yang dinyatakan oleh hakim dalam sidang pengadilan terbuka yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam Undang – Undang.⁷

Pengertian Putusan Pengadilan Agama yang penulis maksud adalah, suatu putusan penyelesaian sengketa Ekonomi Syariah oleh hakim yang memeriksa perkara tersebut yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang bersengketa.

3. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Kamus Hukum Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang – undang tentang peraturan dasar pokok – pokok agraria, berikut atau tidak beserta benda – benda lain yang merupakan satu

⁵ KUHAP, Pasal 1 ayat 11.

⁶ Kitab Kompetensi Kehakiman, UU 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, penjelasan pasal 60.

⁷ M Marwan dan Jimmy, *Kamus Hukum*, (Surabaya: Reality Publisher, 2009), 517.

kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu.⁸

4. Pengertian Ekonomi Syariah

Menurut Muhammad bin Abdullah al Arabi, Ekonomi Syariah adalah kumpulan prinsip – prinsip umum tentang ekonomi yang diambil dari al Qur'an, as sunnah, dan pondasi ekonomi yang dibangun atas dasar pokok – pokok itu dengan mempertimbangkan kondisi lingkungan dan waktu. Sedangkan menurut M Syauki al Fanjari ekonomi Syariah adalah segala sesuatu yang mengendalikan dan mengatur aktivitas ekonomi sesuai dengan pokok – pokok Islam dan politik ekonominya.⁹

Mardani (2011:1) berpendapat bahwa Ekonomi Syariah adalah usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang perorang, kelompok orang, badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syariah.¹⁰

5. Pengertian Sengketa

Sengketa adalah pertentangan, perselisihan, atau percekcoakan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainnya yang berkaitan dengan hak yang bernilai, baik berupa uang atau benda.¹¹

Secara keseluruhan Sengketa Ekonomi Syariah adalah suatu pertentangan antara dua belah pihak atau lebih pelaku ekonomi

⁸ M Marwan dan Jimmy, *Kamus Hukum*, (Surabaya: Reality Publisher, 2009), 243.

⁹ Abdul Hadi, *Hukum Perbankan Syariah*, (Malang: Setara Press, 2018), 9.

¹⁰ Mardani, *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2011), 1.

¹¹ Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Penemuan dan Kaidah Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2018), 30.

yang kegiatan usahanya dilaksanakan menurut prinsip – prinsip syariah dan asas hukum ekonomi syariah yang disebabkan persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya dan dapat diberikan sanksi hukum terhadap salah satu diantara keduanya.¹²

F. Sistematika Pembahasan

Untuk memahami permasalahan yang akan dibahas, dalam tesis ini maka penulis akan paparkan sistematika pembahasan sebagai berikut:

BAB I : Bab ini memuat tentang latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, definisi istilah, serta sistematika pembahasan.

BAB II : Bab ini membahas tentang landasan teori yang berisikan tinjauan pustaka dan kerangka teori yang merupakan garis besar isi tesis.

BAB III : Pada Bab ini berisikan tentang metode penelitian yang sub babnya membahas tentang jenis penelitian, sumber data penelitian, data penelitian, teknik pengumpulan data, instrumen penelitian, dan teknik analisa data.

BAB IV : Bab ini khusus memuat hasil dan pembahasan tentang gambaran umum obyek penelitian yang sub babnya memaparkan tentang sejarah Pengadilan Agama Malang dan penyelesaian sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama Malang. Pada bab ini juga penulis paparkan

¹²Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teori dan Praktik*, (Jakarta: Kencana, 2017), 11.

tentang penyajian data yang memuat deskripsi perkara dan putusan hakim dalam Perkara Nomor: 0689/Pdt.G/2017/PA.Mlg. Analisis data juga ada di Bab IV ini yang sub babnya membahas tentang prosedur berperkara dalam penyelesaian sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama Malang dan analisis dasar hukum pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor: 0689/Pdt.G/2017/PA.Mlg.

BAB V : Bab ini adalah bab penutup yang membahas tentang hasil penelitian, kesimpulan dan saran.

