

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penyelesaian di bidang hukum akan memberikan perlindungan penyelesaian sengketa dengan piranti hukum ini juga untuk mencegah para pihak yang bersengketa melakukan perbuatan main hakim sendiri. Penyelesaian sengketa keperdataan yang muncul dalam masyarakat biasanya terjadi antar pihak yang melakukan perikatan keperdataan kurang memahami dan cenderung melalaikan kewajiban yang sepatutnya dipenuhinya. Pengaturan secara hukum mengatur bahwa sengketa keperdataan diawali dengan gugatan yang dilakukan oleh pihak pihak yang merasa hak-haknya tidak dipenuhi oleh pihak yang seharusnya melakukan prestasi kepadanya.¹

Permohonan eksekusi hak tanggungan merupakan penyelesaian di bidang hukum akan memberikan perlindungan bagi pihak yang hak haknya secara hukum dirugikan, sehingga piranti hukum ini juga untuk mencegah para pihak yang bersengketa melakukan perbuatan main hakim sendiri. Penyelesaian sengketa perkara perdata sebenarnya bertujuan

¹ Drs wahyudi,MSI, 2018, Wawancara, Hakim Pengadilan Agama Sleman, Yogyakarta

untuk mencapai kesepakatan damai antara pihak-pihak yang bersengketa, tetapi dalam prakteknya sering ditemukan hambatan mulai dari proses hingga pengambilan keputusan dalam penyelesaian sengketa. Penyelesaian perkara sengketa perdata yang muncul dalam masyarakat biasanya terjadi antara pihak yang melakukan perikatan dimana salah satu pihak kurang memahami dan cenderung melalaikan kewajiban-kewajibannya yang seharusnya dipenuhi. Kredit yang banyak berkembang dimasyarakat adalah kredit dengan hak tanggungan, meskipun di dalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti fidusia, gadai.²

Perjanjian murabahah merupakan salah satu instrumen akad dalam bisnis ekonomi syariah Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah mengeluarkan fatwa mengenai murabahah (Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000). Artinya, akad murabahah dibenarkan bagi mereka yang menyatakan tunduk pada hukum ekonomi syariah. Murabahah merupakan skema yang paling dominan digunakan dalam perbankan syari'ah dibandingkan dengan akad lainnya³ karena dalam murabahah bank sebagai lembaga *intermediary* prinsip kehati hatian

² Bactiar jajuli,1987, *Eksekusi perkara perdata segi hukum dan penegakan hukum*, Jakarta akademika pressindo, hal 43

³ Dr Mardani ,2013, *Hukum perikatan diIndonesia* , Jakarta, Sinar Grafika , hal 123

(*prudential*) bisa diterapkan secara efisien sehingga resiko kerugian bank bisa diminimalisir.

Kreditur memerikan teguran kepada Debitur agar segera melakukan kewajibannya, pendekatan secara lisan, upaya penyelamatan dengan penjadwalan ulang, potongan tagihan murabahah dan konversi akad murabahah. Apabila pemenuhan kewajiban tidak dilakukan juga Bank akan memberikan somasi kepada debitur, dan apabila dengan cara ini Bank menemui jalan buntu maka cara terakhir adalah melakukan eksekusi terhadap barang agunan kredit dengan cara melelang barang agunan kredit yang hasilnya akan digunakan untuk melunasi kredit beserta biaya-biaya lain yang telah dikeluarkan Bank.

Berdasarkan keputusan yang dikeluarkan MK (Mahkamah Konstitusi No 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2012 Peradilan Agama berwenang melakukan proses lelang pada Hak Tanggungan atas akad-akad syari'ah, SEMA nomor 4 tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 memberikan petunjuk teknis bahwa : "*Hak Tanggungan dan jaminan utang lainnya dalam akad ekonomi syari'ah tetap dapat dieksekusi jika wanprestasi meskipun belum jatuh tempo pelunasan sesuai dengan yang diperjanjikan setelah diberi peringatan sesuai ketentuan yang berlaku.*"

Dalam KUH Perdata pasal 1131 mengatur perlindungan hukum bagi kreditur sebagai penyalur dana dan penghimpun dana dalam berbagai transaksi keuangan dimasyarakat adalah :

“ Segala harta kekayaan debitur , baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak , baik yang sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan / jaminan atas hutang-hutangnya.”

Menurut Ketentuan pasal 1 ayat 1 undang – undang No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan berbunyi :

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan undang-undang No 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok -pokok Agraria, berikut atau berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur lainnya.”⁴

Pasal 13 ayat 1 perma nomor 14 tahun 2016 ditegaskan bahwa pelaksanaan hak tanggungan dan fidusia berdasarkan akad syariah dilakukan oleh peradilan dalam lingkungan Peradilan Agama . Hak tanggungan adalah hak jaminan atas utang yang dibebankan pada hak atas tanah, Sehingga hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah didaftarkan pada kantor BPN .⁵

⁴ Drs. H . Purwosusilo, SH MH,2014,*Himunan pertauran Perundang undangan dilingkungan Mahkamah Agung RI* , Mahkamah Agung , hlm438

⁵ Dr, Drs H.A Mukti Arto, 2018, *Eksekusi hak tanggungan dan putusan badan abritase syariah nasional*, Seminar PTA yogyakarta

Hukum transaksi Islam adalah nama lain dari Fiqih al Mu'amalah yang membicarakan masalah masalah sipil yang membahas masalah-masalah kepemilikan, kontrak/perjanjian dalam hal-hal yang menyangkut prosedur pelaksanaannya. Islam telah menggariskan peraturan dan perundangan khusus mengatur interaksi manusia sesama mereka dalam masalah *al-'uud* (kontrak dan perjanjian). Ketentuan ketentuan hukum tersebut dimaksudkan untuk mencegah terjadinya penyimpangan dan penyelewengan serta keserakahan yang sering menyelimuti jiwa manusia.

Berdasarkan pasal 196 dan pasal 224 HIR permohonan eksekusi dan penetapan hakim atas eksekusi dapat dilakukan terhadap putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkrach van gewisse*) dan terdapat akta-akta yang memiliki titel eksekutorial (*grosse akta*) seperti akta fidusia dan akta hak tanggungan. Dalam studi kasus perkara yang masuk dipengadilan, permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh pihak bank atau kreditur terhadap debitur atau penerima dana proses tidak melalui persidangan ini dikarenakan akta hak tanggungan dalam sertifikat memuat irah irah dengan kata kata “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “. Dalam irah irah tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan

berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang menegenai hak atas tanah.⁶

Permohonan lelang terhadap obyek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan secara langsung dengan permohonan eksekusi pengadilan agama mengingat sertifikat hak tanggungan merupakan akta yang mempunyai titel eksekutorial.

Gugatan pihak ketiga (*derden versed*) merupakan suatu putusan ditinjau kembali manakala yang berkepentingan tidak pernah menjadi pihak, artinya belum pernah dipanggil secara resmi oleh pengadilan dalam pemeriksaan perkara, pihak yang berkepentingan mengajukan gugatan atau permohonan kepada pengadilan yang mengeluarkan putusan atau penetapan, untuk tenggang waktu pengajuan gugatan pihak ketiga tidak ada batasnya artinya kapan saja sekalipun putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka penulisan karya tulis ilmiah dengan Judul “
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KREDITUR DALAM AKAD MURABAHAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG MENDAPATKAN PERLAWANAN PIHAK III”

⁶ Dr, Drs H.A Mukti Arto, 2018, Eksekusi *hak tanggungan dan putusan badan abritase syariah nasional*, Seminar PTA yogyakarta

*(Analisis putusan Pengadilan Agama Sleman No:
1579/Pdt.G/2015/PA.smn)*

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas , maka perlu adanya perumusan masalah guna mempermudah pembahasan selanjutnya . Adapaun rumusan yang akan dikemukakan sebagai berikut :

1. Bagaimana kepastian hukum pemenang lelang terhadap putusan yang telah ingkrah atas hak gugat pihak ketiga ?
2. Bagaimana perlindungan hukum pemohon eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah Ingkrah atas hak gugat pihak ketiga ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji secara ilmiah apakah dalam rangka Hak Gugat Pihak Ketiga terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Yang Telah Ikrah, adapun penelitian ini dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. Untuk mendeskripsikan dan mendapatkan penjelasan yang menyeluruh tentang kepastian hukum pemenang lelang terhadap putusan yang telah ingkrah atas gugat pihak ketiga
2. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum pemohon eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah Ingkrah atas hak gugat pihak ketiga

D. Manfaat Penelitian

Adapun mengenai kegunaan atau manfaatnya , maka peneliti ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai:

1. Dari segi akademik diharapkan penelitian ini dapat menjadi media untuk mngaplikasikan teori - teori hukum
2. Sebagai bahan informasi bagi yang berkempentingan terhadap masalah gugatan pihak ke tiga terhadap eksekusi hak tanggungan
3. Menambah khazanah ilmu pengetahuan yang akan memberikan kontribusi kepada yang berkeinginan untuk mengkaji lebih lanjut tentang hak gugat pihak ketiga terhadap eksekusi hak tanggungan
4. Sebagai bahan informasi penelitian lebih lanjut

E. Keaslian Penelitian

Bahwa penulis telah melakukan telaah pustaka terlebih dahulu untuk mengetahui seberapa besar kontribusi keilmuan dalam tesis ini dan berapa banyak orang lain yang sudah membahas permasalahan Hak gugat pihak ketiga (III) terhadap Eksekusi Putusan Hak Tanggungan yang telah Ingrah , terdapat penelitian sebelumnya yang mengangkat tema yang hamper mirip antara lain :

JUDUL TESIS	PENULIS	RUMUSAN MASALAH	PERBEDAAN	
			JUDUL TESIS	PERBEDAAN
Perlawanan Pihak Ketiga (deden Verzet) Terhadap Putusan Verste	Ni Putu Ayu Pradyawanti	<p>a. Apakah Perlawanan Pihak ketiga (derden Verzet) dapat dilakukan terhadap putusan Verstek</p> <p>b. Bagaimana Pertimbangan hakim dalam memberikan penilaian terhadap putusan verstek yang dimintakan upaya hukum perlawanan pihak ketiga (derden verzet)</p>	<p>Perlindungan hukum terhadap pihak kreditur dalam akad murabahah dengan jaminan hak tanggungan yang mendapatkan perlawanan pihak III (analisis putusan pengadilan agama sleman nomor 1579/Pdt.G/2015/PA.Smn)</p>	<p>a. Bagaimana kepastian hukum pemenang lelang terhadap putusan yang telah ingkrah atas hak gugat pihak ketiga ?</p> <p>b. Bagaimana perlindungan hukum pemohon eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah Ingkrah atas hak gugat pihak ketiga ?</p>

JUDUL TESIS	PENULIS	RUMUSAN MASALAH	PERBEDAAN	
			JUDUL TESIS	RUMUSAN MASALAH
Perlawanan Pihak ketiga (derden Verzet) terhadap eksekusi Putusan Pidana menyangkut Barang bukti dikaitkan dengan Keperdataan	Bastian Sinaga	<p>a. Bagaimana dasar hukum Perlawan Pihak ketiga (derden Verzet) terhadap Putusan pidana menyangkut barang bukti dalam hukum perdata ?</p> <p>b. Bagaimana implementasi dan konsekuensi atas perlawanan pihak ketiga (derden Verzet) terhadap eksekusi putusan perkara pidana menyangkut barang bukti?</p>	<p>Perlindungan hukum terhadap pihak kreditur dalam akad murabahah dengan jaminan hak tanggungan yang mendapatkan perlawanan pihak III (analisis putusan pengadilan agama sleman nomor 1579/Pdt.G/2015 /PA.Smn</p>	<p>a. Bagaimana kepastian hukum pemenang lelang terhadap putusan yang telah ingkrah atas hak gugat pihak ketiga ?</p> <p>b. Bagaimana perlindungan hukum pemohon eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah Ingkrah atas hak gugat pihak ketiga ?</p>

JUDUL TESIS	PENULIS	RUMUSAN MASALAH	PERBEDAAN	
			JUDUL TESIS	PERBEDAAN
Perlawanan pihak ketiga yang beritikad baik sebagai ahli waris dalam sengketa jual beli dibawah tangan (studi kasus Putusan nomor : 339/Pdt.G.PL W/2011/PN MDO).	Indrayani buida	<p>a. Bagaimana keabsahan perlawanan pihak ketiga (derden verset) yang beritikad baik sebagaimana ahli waris dalam sengketa jual beli dibawah tangan?</p> <p>b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang beritikad baik dalam perbuatan hukum jual beli ?</p>	<p>Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Kreditur Dalam Akad Murabahah Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Mendapatkan Perlawanan Pihak III (Analisis putusan Pengadilan Agama Sleman Nomor : 1579/Pdt.G /2015/PA.smn)</p>	<p>a. Bagaimana kepastian hukum pemenang lelang terhadap putusan yang telah ingkrah atas hak gugat pihak ketiga ?</p> <p>b. Bagaimana perlindungan hukum pemohon eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah Ingkrah atas hak gugat pihak ketiga ?</p>

JUDUL TESIS	PENULIS	RUMUSAN MASALAH	PERBEDAAN	
			JUDUL TESIS	PERBEDAAN
Eksekusi Hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga sebagai jaminan bagi debitur dalam perjanjian kredit (studi kasus di bank sumsel babel)	Agung Muhammad Alfatah	<p>a. Bagaimana konstruksi hukum, bentuk, hak, dan kewajiban dalam hubungan hukum hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga dalam praktek perjanjian kredit bank sumsel?</p> <p>b. Bagaimana tanggung jawab pihak ketiga selaku pemilik hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan pada bank sumsel?</p>	Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Kreditur Dalam Akad Murabahah Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Mendapatkan P erlawanan Pihak III (Analisis putusan Pengadilan Agama Sleman Nomor : 1579/Pdt.G /2015/PA.smn)	<p>c. Bagaimana kepastian hukum pemenang lelang terhadap putusan yang telah ingkrah atas hak gugat pihak ketiga ?</p> <p>d. Bagaimana perlindungan hukum pemahon eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah Ingkrah atas hak gugat pihak ketiga ?</p>

Dari uraian diatas hasil penelitian yang ada terlihat bahwa ada kedekatan judul dengan judul penelitian yang peneliti lakukan. Namun letak perbedaannya ada pada titik tekan yang peneliti rumuskan. Peneliti menitik beratkan pada kepastian hukum pemenang lelang dan Perlindungan hukum pemohon eksekusi terhadap perlawanan putusan yang telah ingrah atas gugatan pihak ke tiga dalam sengketa ekonomi syariah

F. Kerangka Pembahasan

Penulisan tesis ini dibagi menjadi lima bab yang terbagi dalam beberapa sub bab, adapun sistematikanya adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

BAB III : METODE PENELITIAN

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

BAB V : PENUTUP