

**KEABSAHAN DOKUMEN BUKTI KEPEMILIKAN TANAH UNTUK
MEMPEROLEH SUATU KREDIT MEMBEBAKANKAN HAK
TANGGUNGAN**

Oleh:

Ananda Syafira, F.X Arsin Lukman

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

anandasyafira308@gmail.com

ABSTRAK

Pinjaman bank didasarkan pada perjanjian kredit dan berpegang teguh pada prinsip-prinsip perbankan. Akan tetapi yang terjadi didalam kasus perkara perdata dengan nomor 732/Pdt.G/2018/PN/Jkt.Utr. melanggar tata cara dan prosedur permohonan pinjaman dengan melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas sebidang tanah milik penggugat, dengan pengajuan kredit di Bank Muamalat, sehingga penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Rumusan masalah dalam tesis ini adalah bagaimana pertimbangan hukum hakim terhadap pembuktian keabsahan dokumen kepemilikan suatu obyek tanah yang diajukan sebagai pembebanan Hak Tanggungan dan bagaimana kewenangan Pengadilan Negeri dalam penyelesaian masalah perbankan syariah setelah adanya putusan Mahkamah Konstitusi. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori tanggung jawab dan teori kepastian hukum. Metode pendekatan bersifat deskriptif analitis, yaitu dengan cara memberikan uraian mengenai permasalahan kepemilikan tanah untuk memperoleh kredit membebaskan hak tanggungan, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian dalam penelitian ini yaitu : (1) Pertimbangan hukum hakim telah menemukan adanya cacat kehendak berupa penyampaian bukti dokumen yang diajukan dan tidak terpenuhinya sebab yang halal syarat sahnya suatu akad merujuk pasal 1335 *juncto* 1337 KUHPperdata, dan (2) Kewenangan Pengadilan Negeri dalam penyelesaian masalah perbankan syariah dinilai perlu dilakukan sosialisasi hukum. Maka adanya PERMA Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah. Penyelesaian sengketa perbankan syariah merupakan kewenangan absolut pengadilan agama.

Kata Kunci: Pinjaman Bank, Hak Tanggungan, Pengadilan Agama.

ABSTRACT

Bank loans are based on credit agreements and adhere to banking principles. However, what happened in the case of civil case number 732/Pdt.G/2018/PN/Jkt.Utr. violated the procedures and procedures for loan applications by encumbering Mortgage Rights on a plot of land owned by the plaintiff, by applying for credit at Bank Muamalat, so the plaintiff filed a lawsuit at the North Jakarta District Court. The formulation of the problem in this thesis is how the judge's legal consideration of proving the validity of the ownership document of a land object submitted as a Mortgage encumbrance and how the authority of the District Court in solving Islamic banking problems after the decision of the Constitutional Court. The theories used in this research are the theory of responsibility and the theory of legal certainty. The approach method is descriptive analytical, namely by providing a description of the problem of land ownership to obtain credit encumbering mortgage rights, the approach used is a normative juridical approach. The results of the research in this study are: (1) The judge's legal considerations have found a defect of will in the form of submission of documentary evidence submitted and the non-fulfillment of a lawful cause for the validity of a contract referring to Article 1335 in conjunction with 1337 of the Civil Code, and (2) The authority of the District Court in resolving Islamic banking problems is considered necessary for legal socialization. So there is PERMA Number 14 of 2016 concerning Procedures for Settling Sharia Economic Disputes. The settlement of Islamic banking disputes is the absolute authority of religious courts.

Keywords: *Bank Loan, Mortgage, Religious Court.*

A. PENDAHULUAN

Masyarakat Indonesia masih membutuhkan modal untuk mengembangkan kehidupan ekonomi, terutama dalam hal pembiayaan. Bank memiliki posisi yang strategis karena berperan sebagai penyalur dana dan pemberi pinjaman. Pada saat bank melakukan atau memberikan kredit biasanya disertai dengan jaminan yang melindungi bank sebagai kreditur, peminjam sebagai debitur dan pihak ketiga. Perlindungan ini menjamin kedudukan masing-masing pihak melalui lembaga penjaminan hukum yang kuat, yang dapat memberikan kepastian hukum.

Jaminan ini diperlukan untuk mengamankan dan meminimalkan risiko di masa mendatang. Jaminan hanya dapat diberikan kepada orang-orang tertentu, dengan jaminan itu kemudian dapat mengambil dari kreditur barang milik debitur yang wanprestasi, dengan atau tanpa suatu lembaga yang disebut

“jaminan”, tetapi dalam hal ini penjamin tidak terikat barangnya melainkan orangnya.

Sebagian besar objek yang dijamin adalah tanah, tanah memiliki nilai ekonomi yang selalu mengikat, mudah dijual, dapat dibuktikan secara hukum, sulit disalahgunakan dan jika dibebani dengan hak tanggungan, memberikan kedudukan yang istimewa kepada kreditur.¹Pengertian Kredit Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Menurut pasal ini, pengaturan pinjaman bank harus didasarkan pada perjanjian hutang piutang atau sebaliknya harus didahului dengan perjanjian hutang piutang. Perjanjian hutang piutang antara kreditur (pemberi pinjaman) dan debitur (peminjam) merupakan suatu realitas dalam pembangunan ekonomi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (tercantum dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Pada intinya suatu perjanjian diperlukan untuk menjaga para pihak dalam menjalankan kegiatan bisnisnya dapat terjaga atau adanya suatu kepastian hukum. Dengan adanya suatu perjanjian maka akan menjadi suatu pengikat dan menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak. Syarat suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3) Suatu hal tertentu.

¹ Efendy Perangin, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta: PT Rajawali Pers, 1991), hlm 9.

4) Suatu sebab yang halal.

Setelah membuat perjanjian kredit, bank harus berpegang teguh pada prinsip-prinsip perbankan, terutama prinsip kehati-hatian, dan sekurang-kurangnya prinsip-prinsip dasar perkreditan untuk menjaga keamanan, integritas, dan profesionalisme kegiatan bank. Hal ini tertuang dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam mengganti, namun juga merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditur selaku bank dan objek perjanjian berupa uang (secara umum diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan secara khusus diatur oleh Undang-Undang Perbankan). Syarat perjanjian kredit sebagai berikut :

- 1) Adanya kesepakatan antara debitur dengan kreditur yang disebut perjanjian kredit.
- 2) Adanya pihak yaitu kreditur dan debitur.
- 3) Adanya kesanggupan atau janji untuk membayar hutang.
- 4) Adanya pinjaman berupa pemberian sejumlah uang.
- 5) Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit dengan pembayaran kredit.

Dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 bahwa bank umum wajib memberikan kredit atau pembiayaan sesuai dengan prinsip analisis syariah atau maksud dan kemampuan debitur nasabah untuk membayar utang-utangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai kesepakatan. Untuk memperoleh kepastian tersebut, bank harus menilai secara seksama kemampuan, permodalan, agunan, dan prospek usaha nasabah peminjam sebelum menyalurkan kredit, mengingat agunan merupakan salah satu komponen dari pemberian kredit.

Pengertian Hak Tanggungan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa :

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas

tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang menjadi dasar hukum penjaminan kredit oleh lembaga keuangan, benda yang dijadikan jaminan tentunya adalah benda-benda yang bernilai ekonomis, baik benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang dijadikan jaminan. Pada prinsipnya obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi persyaratan yang harus didaftarkan untuk memenuhi syarat publisitas dan dapat dialihkan.

Hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun pada kenyataannya seringkali benda-benda berupa bangunan, tanaman, hasil karya yang merupakan bagian tetap dari properti yang berfungsi sebagai jaminan. Sebagaimana diketahui, Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menerapkan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional juga menggunakan Asas Pemisahan Horizontal. Dalam rangka asas tersebut, benda-benda yang merupakan kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak secara otomatis meliputi benda-benda tersebut.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypothek* dan *creditverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai

berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, lembaga Hak Tanggungan ini belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada Undang-Undang yang mengaturnya secara lengkap, serta ketentuan dalam peraturan tersebut sudah tidak sesuai dengan asas Hukum Tanah Nasional dan kurang memenuhi kebutuhan ekonomi di bidang perkreditan.²

Lembaga penjaminan Hak Tanggungan ini diakui eksistensinya oleh Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur dan kreditur mendapatkan perlindungan secara hukum oleh negara. Secara khusus, tujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa kelalaian. Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga apabila terjadi pengalihan benda jaminan.

Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan merupakan bagian dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang

²Yudha Pandu, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing, 2008), hlm. 65-66.

menimbulkan utang tersebut. Pada prinsipnya ketentuan pokok tersebut tidak hanya memberikan pedoman atau landasan bagi bank sebagai pemberi pinjaman untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, tetapi juga dapat dijadikan pedoman bagi nasabah debitur untuk memperoleh limit kredit dari bank. Ketentuan khusus Buku III Bab XIII KUHPerdara, perjanjian kredit merupakan perjanjian tidak bernama karena memiliki karakteristik yang tidak sama dengan yang diatur dalam ketentuan Bab XIII tersebut. Dalam hal ini perjanjian kredit digolongkan sebagai perjanjian riil.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis adalah penelitian yang mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku atau diterapkan terhadap suatu permasalahan hukum tertentu. Penelitian yuridis normatif, dimana uraian berdasarkan perundang-undangan serta Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Dalam penelitian hukum normatif, bahan pustaka berupa data dasar yang dalam penelitian digolongkan sebagai data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Oleh karena itu, cara saya memahami masalah yang terjadi, maka saya akan melakukan studi kasus dengan memahami masalah hukum melalui suatu perkara perdata yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

C. HASIL PENELITIAN

1. Pertimbangan Hukum Hakim Terhadap Pembuktian Keabsahan Dokumen Kepemilikan Suatu Obyek Tanah yang Diajukan sebagai Pembebanan Hak Tanggungan

Tergugat II telah melakukan perjanjian pinjam meminjam di bank dengan menggunakan jaminan sertifikat tanah milik Tuan Doktorandus Robert I Pelenkahu. Berdasarkan kasus diatas bahwa keabsahan dokumen bukti kepemilikan tanah harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku padapenerbitannya, misalnya berupa dokumen asli, salinan atau fotokopi yang harus dibuktikan keasliannya.

Perjanjian pinjam meminjam di bank ada syarat administratif yang harus di lengkapi untuk mengajukan pembiayaan yaitu :

- a. Dokumen identitas suami dan isteri (jika sudah menikah), seperti: ktp, npwp, akta nikah dan kartu keluarga.
- b. Dokumen penghasilan, seperti : slip gaji bulan terakhir dan mutasi rekening 3 (tiga) bulan terakhir.
- c. Dokumen agunan, seperti: copy sertifikat, IMB dan PBB tahun terakhir.

Pembiayaan dengan prinsip syariah dalam jangka pendek dan menengah yang diberikan kepadanasabah bertujuan untuk memenuhi barang modal kerja usaha. Akad yang dipergunakan adalah murabahah yaitu akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang di perjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu dengan jangka waktu. Pada setiap produk pembiayaan di bank syariah ini diterapkan akad yang sesuai dengan ketentuah syariah. Sedangkan untuk akad sesuai dengan jenis pembiayaan, ada yang menerapkan akad murabahah, menerapkan akad musyarakah mutanaqisah, ijarah multijasa atau akad wakalah.

Dalam hal ini pihak Penggugat yaitu Misnie Daud (istri Penggugat) dan Florence Lucia, S.Sos (anak Penggugat) dimana keduanya memberikan keterangan bahwa bukti T5 berupa fotokopi KTP atas nama Doktorandus Robert I Pelenkahu foto yang tercantum dalam KTP tersebut adalah bukan foto Doktorandus Robert I Pelenkahu akan tetapi keduanya membenarkan foto yang tercantum dalam bukti P9 berupa fotokopi KTP atas nama Robert I Pelenkahu benar foto tersebut adalah foto suami dan ayahnya.

Bahwa jawaban Tergugat I telah bertolak belakang dengan bukti T15 berupa Akta Kematian atas nama Misnie Daud isteri Penggugat dan ternyata Misnie Daud masih hidup, disamping itu

Tergugat I juga mengakui kalau rumah itu adalah rumah penggugat. Kemudian berupa Kartu Keluarga dimana dalam susunan kartu keluarga tercatat Robert I Pelenkahu status perkawinan Duda dan status hubungan dalam keluarga sebagai Kepala Keluarga sedangkan Liliyanti (Tergugat II) status hubungan dalam keluarga sebagai anak.

Sedangkan bukti T6 tersebut dibandingkan dengan bukti P11 berupa Kartu Keluarga dimana susunan keluarganya adalah Robert I Pelenkahu Kepala Keluarga, Misnie Daud isteri dan Florence Lucia, S.Sos anak maka terdapat perbedaan dari fakta yang sebenarnya bahwa Tergugat II ternyata bukan sebagai anak kandung Penggugat.

Tergugat I yang menyatakan telah melakukan kunjungan ke rumah calon nasabah Liliyanti (Tergugat II) beralamat di Jalan Pulo Asem Utara VII Nomor 52 Rukun Tetangga 011 Rukun Warga 002 Kelurahan Jati Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur sama dengan alamat penggugat selaku pemilik jaminan atau penjamin, hal ini telah menunjukkan adanya kelalaian dari Tergugat I tidak melakukan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan usahanya yaitu tentang tempat tinggal Tergugat II dengan tidak mencari informasi yang sebenarnya dari rumah tersebut kepada pihak yang berwenang seperti Ketua RT atau Ketua RW atau Kepala Kelurahan setempat tentang siapa pemilik sebenarnya dari rumah yang akan dijadikan jaminan tersebut dan faktanya rumah tersebut bukan milik Tergugat II melainkan rumah milik Penggugat.

Berdasarkan fakta dari Perjanjian Akad Murabahah Nomor 41/2012 bukti T11 yang dibuat antara Tergugat II dengan Tergugat I telah dibuat berdasarkan pada keterangan dan dokumen-dokumen yang tidak sah dan tidak benar, sehingga tidak terpenuhinya suatu syarat obyektif yaitu "suatu sebab yang halal" dan cacat kehendak yaitu dengan adanya kekhilafan/kekeliruan atau *Dwaling*. Bahwa majelis telah menemukan adanya cacat kehendak tersebut berupa penyampaian bukti yang tidak benar dari bukti surat yang diajukan

Tergugat II.

Dengan penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam mengenal parapenghadap seperti :

- a. Notaris melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap, memverifikasi secara cermat data subyek dan obyek penghadap
- b. Melakukan pengecekan dokumen dengan instansi yang terkait
- c. Mengecek langsung secara online dokumen ke sistem instansi pemerintahan. Dalam hal mengecek Kartu Identitas Penduduk melalui sistem online Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil, melakukan wawancara langsung kebenaran identitas kepada para penghadap, akan terlihat penghadap benar atau tidak dalam menjawab kebenaran dari identitas para penghadap.

Notaris mencari kebenaran materil adalah salah satu cara Notaris menerapkan prinsip kehati-hatian dalam mengenal para penghadap dan mengecilkkan kemungkinan terjadi permasalahan dikemudian hari, memberikan penyuluhan hukum tentang akibat hukum jika penghadap memberikan keterangan palsu. Sebab yang halal berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Dalam perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang. Dalam hal ini tidak terpenuhinya sebab yang halal yang berkaitan dengan syarat sahnya suatu akad karena seharusnya tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Sebab yang halal ini diatur dalam Pasal 1335 *juncto* 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdatayang menyatakan bahwa suatu kausa yang terlarang jika bertentangan dengan

Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum maka tidak terpenuhi.

Berdasarkan pertimbangan fakta-fakta tersebut diatas maka majelis berpendapat Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) yaitu melanggar hak

subyektif orang lain dan bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dimiliki seseorang dalam masyarakat.

2. Kewenangan Pengadilan Dalam Penyelesaian Masalah Perbankan Syariah Setelah Adanya Putusan Mahkamah Konstitusi

Hubungan antara bank syariah dan debitur tidak menutup kemungkinan terjadinya sengketa. Dalam hubungan yang terikat dalam akad, terkadang timbul sengketa di antara para pihak. Sengketa antara debitur dan bank merupakan hal yang biasa terjadi di dunia bisnis, misalnya di lembaga keuangan, termasuk bank syariah. Pada umumnya sengketa tersebut terjadi dikarenakan tidak terlaksananya perjanjian yang telah disepakati dengan baik.

Keberadaan Pengadilan Agama bertujuan untuk menyelesaikan perkara yang timbul di antara anggota masyarakat. Perkara yang terjadi memiliki bentuk yang beragam. Ada yang berkenaan dengan pengingkaran atau perjanjian, perbuatan melanggar hukum, sengketa hak milik dan lain sebagainya. Penyelesaian sengketa tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah setelah seluruh tahap pemeriksaan selesai untuk mengambil putusan dalam rangka mengadili perkara tersebut. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama dimungkinkan bagi subjek hukum non islam beracara di Pengadilan Agama. Bahwa sebenarnya subjek hukum non islam dapat memproses penyelesaian sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama.

Dalam mengatasi permasalahan ini, jika barang agunan adalah berupasebidang tanah pada kontrak pembiayaannya menggunakan Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan pengaturan penggunaan jaminan Hak Atas Tanah dalam pembiayaan pada bank syariah belum ada dalam ketentuan syariah. Perbankan meringankan kesulitan nasabah yaitu misalnya dengan menunda rencanapembayaran. Jika nasabah bertanggung jawab atas keterlambatan tersebut, bank dapat meminta tindakan tambahan segera dari nasabah, termasuk penyerahan barang yang digunakan kepada bank.

Jika tidak ditemukan penyelesaian di luar pengadilan, bank dapat menempuh jalur hukum. Dalam hal ini adadua prosedur yaitu pengadilan negeri atau badan arbitrase. Perbankan syariah lebih memilih badan arbitrase. Jika cara ini tidak sesuai dengan kelayakan kredit bank, maka diselesaikan melalui pengadilan negeri yaitu dengan melakukan somasi ke pengadilan negeri untuk melakukan eksekusi hak tanggungan pada jaminan yang diberikan nasabah kepada bank.

Menurut Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, aturan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada bank syariah prinsipnya mengikuti hukum acara yang digunakan pada pengadilan agama. Sebelumnya, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, memperbolehkan pemberi pinjaman untuk menjual objek hak tanggungan kepada nasabah yang gagal bayar. Namun, hal itu tidak efektif karena jika ada keberatan dari debitur maka kasus tersebut menjadi sulit untuk diselesaikan. Penyelesaian melalui pengadilan adalah bentuk sistematis aturan penyelesaian perkara ekonomi syariah untuk kasus keuangan. Hal ini memberikan kesan penyelesaian kasus yang berimbang.

Pada penelitian ini membuktikan bahwa peradilan agama memiliki kompetensi absolut terhadap masalah ekonomi syariah, baik secara hukum maupun yurisprudensi. Pembiayaan bermasalah menyebabkan kerugian di sektor perbankan. Oleh karena itu kreditur atau bank harus mendapatkan perlindungan hukum. Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 merupakan perluasan dari yurisdiksi peradilan agama. Pengadilan agama berwenang untuk menyelesaikan masalah ekonomi syariah.

Pengadilan Agama memiliki kewenangan terhadap perbuatan melawan hukum yang terkait perkara ekonomi syariah. Dasar hukum dari kewenangan tersebut adalah ketentuan Pasal 50 ayat 2 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 yang memberika kewenangan kepada pengadilan Agama untuk memutuskan sengketa milik atau keperdataan lain yang terkait dengan objek sengketa dari perkara yang menjadi kewenangan

Pengadilan Agama sebagaimana diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006.

Meskipun prosedur penyelesaian sengketa perbankan syariah telah menjadi yurisdiksi pengadilan agama, namun prosedur penyelesaian sengketa perbankan syariah tetap mengacu pada pengadilan negeri. Merujuk pada putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, penyelesaian sengketa syariah merupakan kompetensi peradilan agama. Dengan demikian, faktor-faktor yang diajukan ke Pengadilan Negeri yang mempengaruhi kelangsungan penyelesaian sengketa perbankan syariah adalah sebagai berikut:

1. Faktor adanya *choice of forum*

Penyelesaian sengketa di dalam akad yang telah disepakati oleh para pihak yaitu nasabah dan bank. Berdasarkan ketentuan tersebut, para pihak memilih pengadilan negeri untuk menyelesaikan perselisihan dikemudian hari yang dituangkan dalam perjanjian. Pada prinsipnya, semua perjanjian antara para pihak harus dilakukan dengan itikad baik.

2. Faktor hakim tidak boleh menolak perkara

Pengadilan negeri juga tidak dapat memutus perkara yang diajukan kepadanya, termasuk sengketa perbankan syariah. Apabila hakim menolak suatu perkara yang diajukan kepadanya, maka hakim tersebut dianggap tidak menjalankan keadilan yang seharusnya ditegakkan. Sebagian besar bagian dari aparat hukum, hakim bertugas menentukan hubungan hukum yang sebenarnya antara dua pihak yang bersengketa, sekaligus melakukan konkretisasi hukum dalam hal-hal yang belum ada Undang-Undanganya.

3. Faktor kurangnya sosialisasi hukum

Faktor ini terkait dengan penyelesaian sengketa perbankan syariah yang dinilai perlu dilakukan sosialisasi hukum secara terus menerus oleh badan legislatif. Secara hukum, Pasal 55 ayat 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengingat Pasal 49

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama yang secara tegas memberikan kewenangan kepada pengadilan agama untuk menerima dan menyelesaikan sengketa keuangan syariah termasuk bank syariah.

Dari segi peraturan perundang-undangan, Mahkamah Agung telah menyusun Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan mengeluarkan PERMA Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yang mengharuskan para hakim di pengadilan Agama merujuk kepada KHES dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah. Mahkamah Agung juga mengeluarkan PERMA Nomor 5 Tahun 2016 tentang Sertifikasi Hakim Ekonomi Syariah. Berdasarkan PERMA ini, hanya hakim yang tersertifikasi yang boleh menyelesaikan sengketa ekonomi syariah, termasuk perbankan syariah. Tujuan dilakukannya sertifikasi hakim ekonomi syariah untuk meningkatkan efektivitas penanganan perkara ekonomi syariah di Pengadilan Agama atau Mahkamah Syariah, sebagai bagian dari upaya penegakan hukum ekonomi syariah yang memenuhi rasa keadilan.

Proses penyelesaian sengketa perbankan syariah di Pengadilan Agama menggunakan upaya penegakan hukum ekonomi syariah. Dengan menjadikan hukum acara Peradilan Umum sebagai acuan beracara dalam proses penyelesaian sengketa Perbankan Syariah, ada beberapa hal yang bertentangan dengan nilai-nilai syariah itu sendiri. Kendala yang dihadapi oleh Peradilan Agama di bidang substansi hukum selanjutnya adalah mengenai kewenangan melakukan eksekusi terhadap putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas).

Kendala penyelesaian sengketa perbankan syariah selanjutnya adalah kendala budaya hukum. Kendala ini terkait dengan kesadaran dan kepatuhan hukum masyarakat terhadap peraturan perundang-undangan. Kendala hukum masyarakat ini masih kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap sistem ekonomi syariah khususnya perbankan syariah.

D. KESIMPULAN

Pertimbangan hukum hakim terhadap keabsahan dokumen kepemilikan suatu obyek tanah sebagai pembebanan hak tanggungan majelis telah menemukan adanya cacat kehendak berupa penyampaian bukti yang tidak benar dari bukti surat yang diajukan. Dalam hal ini tidak terpenuhinya sebab yang halal yang berkaitan dengan syarat sahnya suatu akad karena seharusnya tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Sebab yang halal ini diatur dalam Pasal 1335 *juncto* 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selanjutnya telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) yaitu melanggar hak subyektif orang lain dan bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dimiliki seseorang dalam masyarakat.

Kewenangan pengadilan negeri dalam penyelesaian masalah perbankan syariah pada penelitian ini membuktikan bahwa peradilan agama memiliki kompetensi absolut terhadap masalah ekonomi, baik secara hukum maupun yurisprudensi. Merujuk pada putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012, penyelesaian sengketa syariah merupakan kompetensi peradilan agama. Dari segi peraturan perundang-undangan, Mahkamah Agung telah menyusun Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan mengeluarkan PERMA Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yang mengharuskan para hakim di Pengadilan Agama merujuk kepada KHES dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syariah. Mahkamah Agung juga mengeluarkan PERMA Nomor 5 Tahun 2016 tentang Sertifikasi Hakim Ekonomi Syariah. Berdasarkan PERMA ini, hanya hakim yang tersertifikasi yang boleh menyelesaikan sengketa ekonomi syariah, termasuk perbankan syariah.

E. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Pandu, Yudha. *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*, Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing, 2008.

Perangin, Efendy. *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*,

Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan

(Vol 3, No. 01, Desember 2023)

p-ISSN 2829-1824 e-ISSN 2810-0972

Jakarta: PT Rajawali Pers, 1991.