

# PROBLEMATIKA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERBANKAN SYARIAH TERHADAP EFEKTIFITAS PASAL 20 UUHT

Oleh:

**Arin Fitria Novalianing Firdaus<sup>1</sup>**

**Isrofah Aina<sup>2</sup>**

**M. Vicky Ridhotullah<sup>3</sup>**

**Sinwani<sup>4</sup>**

Universitas Trunojoyo Madura

Alamat: JL. Raya Telang, Perumahan Telang Indah, Telang, Kecamatan Kamal,  
Kabupaten Bangkalan, Provinsi Jawa Timur, (69162).

Korespondensi Penulis: [230711100017@student.trunojoyo.ac.id](mailto:230711100017@student.trunojoyo.ac.id)

***Abstract.** The execution of security rights (*hak tanggungan*) is a crucial legal instrument to ensure legal certainty for financial institutions, including Islamic banking. However, in practice, Islamic banks face various obstacles in executing such rights, particularly those governed by Article 20 of Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights (UUHT). This study aims to critically examine the effectiveness of Article 20 UUHT in the context of Islamic banking and to identify emerging problems in its implementation. This research employs a normative juridical approach using literature studies and case analysis. The findings reveal a disharmony between the provisions of Article 20 UUHT and the principles of sharia, especially in terms of direct execution through parate execution and public auction. This mismatch is further complicated by legal and administrative issues, such as prolonged court processes, varying interpretations among judicial institutions, and the absence of technical regulations tailored to sharia-based financing. Therefore, there is an urgent need for legal reform and regulatory synchronization between positive law and Islamic legal principles in executing mortgage rights. This study recommends either revising Article 20 of the UUHT or issuing a specific implementing regulation that*

# PROBLEMATIKA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERBANKAN SYARIAH TERHADAP EFEKTIFITAS PASAL 20 UUHT

*accommodates the characteristics of Islamic financing to achieve justice and legal certainty for all parties involved.*

**Keywords:** *Mortgage Right, Islamic Banking, Article 20 UUHT, Execution, Islamic Law.*

**Abstrak.** Eksekusi hak tanggungan merupakan instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum bagi lembaga pembiayaan, termasuk perbankan syariah. Namun, dalam praktiknya, perbankan syariah menghadapi berbagai kendala dalam mengeksekusi hak tanggungan, khususnya yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Studi ini bertujuan untuk mengkaji secara kritis efektivitas Pasal 20 UUHT dalam konteks perbankan syariah dan mengidentifikasi problematika yang muncul dalam implementasinya. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif dengan metode studi kepustakaan dan analisis kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat disharmoni antara substansi Pasal 20 UUHT dengan prinsip-prinsip syariah, terutama dalam aspek eksekusi langsung melalui parate eksekusi dan penjualan di muka umum. Selain itu, ketidakharmonisan ini diperparah oleh faktor-faktor yuridis dan administratif, seperti lamanya proses peradilan, perbedaan tafsir antara lembaga peradilan, serta belum adanya regulasi teknis yang mengakomodasi karakteristik pembiayaan syariah. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan hukum dan sinkronisasi regulasi antara hukum positif dan prinsip-prinsip syariah dalam konteks eksekusi hak tanggungan. Penelitian ini merekomendasikan adanya revisi terhadap Pasal 20 UUHT atau penerbitan peraturan pelaksana khusus yang mengakomodasi model pembiayaan syariah agar tercipta keadilan dan kepastian hukum bagi seluruh pihak.

**Kata Kunci:** Hak Tanggungan, Perbankan Syariah, Pasal 20 UUHT, Eksekusi, Hukum Islam.

## LATAR BELAKANG

Perbankan syariah di Indonesia terus mengalami perkembangan seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap produk keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Namun, dalam praktiknya, sistem perbankan syariah tetap tunduk pada ketentuan hukum nasional, termasuk dalam hal pembiayaan yang dijamin dengan hak tanggungan. Salah satu instrumen hukum yang digunakan dalam menjamin pelunasan utang atas kredit atau pembiayaan adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang

Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT).

Pasal 20 UUHT memberikan dasar hukum bagi kreditor untuk mengeksekusi hak tanggungan apabila debitor wanprestasi. Namun, dalam konteks perbankan syariah, implementasi pasal ini menimbulkan problematika tersendiri. Hal ini disebabkan karena eksekusi hak tanggungan seringkali tidak sejalan dengan prinsip-prinsip keadilan dan musyawarah yang menjadi fondasi hukum ekonomi Islam. Selain itu, proses eksekusi yang bersifat koersif melalui pelelangan umum kerap menimbulkan kerugian bagi nasabah dan menciptakan ketidakpastian hukum.

Efektivitas Pasal 20 UUHT dalam praktik perbankan syariah juga dipertanyakan mengingat karakteristik akad syariah yang berbeda dengan kredit konvensional, seperti akad murabahah, ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT), dan musyarakah mutanaqisah. Ketidaksesuaian ini memunculkan tantangan baik dari sisi normatif maupun praktis, seperti kurangnya pengaturan khusus tentang eksekusi jaminan dalam akad syariah, serta belum optimalnya peran lembaga keuangan syariah dalam menerapkan prinsip ta'adul (keadilan) dan maslahah (kemanfaatan) dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara kritis efektivitas Pasal 20 UUHT dalam eksekusi hak tanggungan di perbankan syariah, serta mengidentifikasi problematika yang muncul dalam praktiknya. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan kerangka hukum eksekusi jaminan yang lebih adil, efektif, dan sesuai dengan nilai-nilai syariah.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, dengan dukungan pendekatan yuridis empiris untuk menggambarkan hubungan antara norma hukum yang berlaku dengan praktik eksekusi hak tanggungan dalam pembiayaan perbankan syariah. Pendekatan ini relevan untuk mengkaji efektivitas Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dalam konteks sistem keuangan syariah yang berlandaskan prinsip-prinsip Islam.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pengertian Hak Tanggungan**

## **PROBLEMATIKA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERBANKAN SYARIAH TERHADAP EFEKTIFITAS PASAL 20 UUHT**

Undang-undang nomor 4 tahun 1996 mengenai hak tanggungan atas tanah dan objek-objek yang berhubungan dengan tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) memberikan penjelasan mengenai hak tanggungan yang tercantum dalam Pasal 1 Ayat (1) sebagai berikut: "Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dikenakan pada hak milik atas tanah sesuai dengan undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, termasuk benda-benda lain yang merupakan bagian dari tanah tersebut untuk penyelesaian utang tertentu, yang memberikan posisi utama kepada kreditur-kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya."

Rumusan tersebut mencakup beberapa elemen penting sebagai berikut:

1. Hak tanggungan merupakan suatu hak sebagai jaminan untuk menyelesaikan utang.
2. Obyek yang dijadikan jaminan tidak hanya terbatas pada tanah, tetapi juga bisa berupa benda lainnya seperti bangunan, tanaman, dan karya lain yang bersatu dengan tanah.
3. Utang yang dijadikan jaminan harus jelas dan spesifik.
4. Memberikan prioritas (diutamakan) dibandingkan dengan kreditur yang lainnya.<sup>1</sup>

Hukum tanah yang berlaku untuk masyarakat Indonesia sudah ada sejak sebelum kemerdekaan hingga diterapkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang prinsip-prinsip Agraria, yang dikenal sebagai UUPA. Bahkan sampai saat ini, hukum tanah adat masih dipertahankan. Dalam hukum tanah adat, tidak dikenal lembaga yang menjamin hak atas tanah, yang kini dikenal sebagai Hak Tanggungan Atas Tanah dan segala benda yang ada di atasnya. Hukum tanah adat hanya mengenal berbagai transaksi yang berhubungan dengan hak atas tanah, baik yang bersifat sementara maupun yang sifatnya permanen, seperti jual beli, tukar-menukar, sewa, pinjam, gadai, hak menumpang, dan pembagian hasil dari pertanian.

Hak tanggungan dapat diberikan sebagai jaminan atas properti seperti tanah dan bangunan, serta kapal dengan ukuran tertentu, serta barang lainnya yang ditentukan oleh pemerintah. Barang-barang ini diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan utang, yang dibuktikan melalui akta pembebanan hak tanggungan (APHT).

---

<sup>1</sup> Wahyu Pratama, "TINJAUAN HUKUM TENTANG SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996," *Ilmu Hukum Legal Opinion*, 3 (2015), hal. 10–17.

Berdasarkan peraturan-peraturan yang ada, pemerintah menyusun undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai hak tanggungan atas lahan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), istilah hak tanggungan diartikan sebagai aset yang digunakan sebagai jaminan, sedangkan jaminan berarti tanggungan untuk pinjaman yang diperoleh. Sampai sekarang, penggunaan istilah hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah masih menjadi perdebatan di kalangan beberapa pakar.<sup>2</sup>

### **Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 Uuht)**

Eksekusi hak tanggungan sesuai dengan Pasal 20 UUHT merupakan cara yang sah secara hukum, memberikan wewenang kepada pihak yang memegang hak tanggungan untuk melakukan tindakan tegas (eksekusi) atas aset yang dijamin (berupa tanah atau benda yang berkaitan) apabila pihak yang berhutang ingkar janji (tidak melaksanakan kewajibannya). Pasal ini memberikan kesempatan kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual aset jaminan melalui proses lelang terbuka (baik dengan atau tanpa adanya surat perintah eksekusi dari sertifikat hak tanggungan), atau menjual secara pribadi (melalui persetujuan antara pihak pemegang dan pihak yang memberikan hak tanggungan).

Eksekusi Hak Tanggungan merupakan langkah hukum yang penting yang diambil saat debitur tidak memenuhi kesepakatan (wanprestasi) atau tidak dapat melakukan pembayaran utang sebagaimana ditentukan dalam kontrak kredit yang telah disetujui. Wanprestasi menjadi alasan utama bagi kreditur untuk memulai prosedur eksekusi demi mendapatkan kembali hak-haknya.<sup>3</sup>

Tujuan utama dari pelaksanaan ini adalah untuk memastikan bahwa kreditur dapat melunasi utang mereka melalui penjualan objek Hak Tanggungan. Proses ini dirancang agar kreditur memiliki cara yang efisien untuk mendapatkan kembali uang yang telah mereka berikan. Perlu dicatat bahwa jika hasil penjualan melebihi jumlah utang yang dijamin (maksimal sesuai dengan nilai tanggungan), kelebihan tersebut menjadi hak dari pemberi Hak Tanggungan. Aturan ini menunjukkan adanya usaha untuk menjaga

---

<sup>2</sup> Intanghina, "Tinjauan Pustaka Tinjauan Pustaka," *Convention Center Di Kota Tegal*, 2019, hal. 9.

<sup>3</sup> "Penjelasan Atas Undang," *Jdih.Kemenkeu*.

## **PROBLEMATIKA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERBANKAN SYARIAH TERHADAP EFEKTIFITAS PASAL 20 UUHT**

keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur, sehingga debitur tidak mengalami kerugian yang berlebihan dan tetap menerima sisa dana yang berhak mereka terima.<sup>4</sup>

Pentingnya pelaksanaan Hak Tanggungan tidak hanya berkaitan dengan pemulihan utang bagi pemberi pinjaman, tetapi juga sangat krusial dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak kreditur dalam sistem perbankan dan pembiayaan. Ini juga membantu menjaga stabilitas ekonomi dengan memastikan pengembalian dana pinjaman, yang pada akhirnya mendorong kepercayaan dalam transaksi kredit. Tanpa adanya mekanisme pelaksanaan yang efisien, lembaga keuangan akan ragu untuk memberikan pinjaman yang dijamin dengan tanah, yang bisa menghalangi pertumbuhan ekonomi.<sup>5</sup>

Keistimewaan Hak Tanggungan yang mendasar, contohnya hak untuk didahulukan dan hak melekat pada aset, sangat membantu proses penyelesaian utang secara efektif. Prinsip keterbukaan, lewat pencatatan yang diharuskan, menjamin hak agunan ini diketahui oleh semua orang dan berlaku bagi siapa saja, sehingga mengurangi kemungkinan masalah kepemilikan aset yang dijaminakan di masa mendatang. Proses penyelesaian utang yang mudah dan pasti, seperti yang tertulis di Pasal 20 UUHT, merupakan bukti bahwa Hak Tanggungan adalah alat jaminan yang dapat diandalkan. Segala kendala dalam proses penyelesaian utang, seperti penolakan dari pihak yang berutang, pada dasarnya dapat menggagalkan tujuan utama dan kekuatan Hak Tanggungan, yang dampaknya dapat mengurangi keyakinan pemberi pinjaman terhadap sistem jaminan ini.

Meskipun Hak Tanggungan dibuat untuk melindungi kepentingan keuangan kreditur saat terjadi pelanggaran perjanjian, ketentuan hukumnya, khususnya Pasal 20 dan penjelasannya, juga mencakup mekanisme penting untuk menjamin keadilan serta melindungi hak sisa debitur dan kepentingan kreditur lainnya. Fokus pada mendapatkan "harga terbaik" baik dalam lelang publik maupun penjualan pribadi adalah wujud nyata dari perlindungan ganda ini. Tujuannya adalah untuk memaksimalkan pemulihan bagi kreditur utama sambil mengurangi kerugian finansial bagi debitur, memastikan bahwa

---

<sup>4</sup> Ilham Aulia Ramadhan, Efi Yulistiyowati, dan Agus Saiful Abib, "ANALISIS PUTUSAN MAKAMAH AGUNG NOMOR 942/K/Pdt/2019 MENGENAI SENGKETA EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN," *Semarang Law Review (SLR)*, 3.1 (2022), hal. 65, doi:10.26623/slr.v3i1.4745.

<sup>5</sup> Andhyka Muchtar, "Eksistensi dan Kedudukan Kreditur Hak Tanggungan dalam Kepailitan," *Jurnal Ilmiah Hukum dan Keadilan*, 5.2 (2018), hal. 42–57.

kelebihan dana dikembalikan sesuai dengan hukum, dan dengan demikian mendorong proses eksekusi yang lebih adil dan sah. Keseimbangan ini sangat penting untuk keberlanjutan dan penerimaan sosial dari sistem Hak Tanggungan.

### **Landasan Hukum**

Landasan Hukum: Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Pasal 20 dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan (UUHT) menjadi dasar utama dalam pengaturan pelaksanaan Hak Tanggungan di Indonesia. Ayat ini menawarkan sejumlah pilihan hukum yang bisa diambil oleh kreditur ketika debitur gagal memenuhi kewajiban (wanprestasi), serta menetapkan tata cara dan batasan untuk menjaga hak-hak semua pihak yang terlibat.

Eksekusi Hak Tanggungan Pasal 20:

- 1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
  - a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanyadapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

## **PROBLEMATIKA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERBANKAN SYARIAH TERHADAP EFEKTIFITAS PASAL 20 UUHT**

- 4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- 5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.<sup>6</sup>

### **Prinsip Hak Tanggungan Dalam Perbankan Syariah Dan Akad Murabahah**

Dalam kerangka hukum nasional, pengaturan mengenai hak tanggungan dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Ketentuan tersebut mendefinisikan hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan atas hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dapat meliputi atau tidak meliputi benda-benda lain yang secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut. Hak tanggungan tersebut dimaksudkan untuk menjamin pelunasan utang tertentu dan memberikan hak prioritas (preferensi) kepada kreditor pemegang hak tanggungan dibandingkan dengan kreditor lainnya.<sup>7</sup>

Berdasarkan rumusan tersebut, hak tanggungan hanya dapat dibebankan apabila terdapat hubungan hukum yang bersifat perikatan utang-piutang. Artinya, fungsi utama dari hak tanggungan adalah sebagai alat jaminan terhadap pelaksanaan kewajiban debitur dalam melunasi utangnya kepada pihak kreditor. Pembebanan hak tanggungan juga hanya dapat dilakukan terhadap objek tanah yang dimiliki secara sah oleh pihak debitur.

Dalam praktik lembaga keuangan, hak tanggungan menjadi salah satu bentuk jaminan kebendaan yang paling banyak digunakan dalam perjanjian kredit. Hal ini

---

<sup>6</sup> Republik Indonesia, "UU No. 4 Tahun 1992," *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Permukiman*, 1992, hal. 16.

<sup>7</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 angka 1.

disebabkan oleh nilai tanah yang secara umum stabil bahkan cenderung meningkat, sehingga menjadikannya sebagai objek jaminan yang aman dari segi nilai.<sup>8</sup>

Dalam sistem perbankan syariah, konsep jaminan dikenal dengan istilah agunan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Agunan didefinisikan sebagai jaminan tambahan berupa benda bergerak atau tidak bergerak yang diserahkan oleh pemiliknya kepada bank syariah atau unit usaha syariah (UUS), yang bertujuan untuk menjamin pelunasan kewajiban dari nasabah penerima fasilitas pembiayaan.<sup>9</sup> Dengan demikian, hak tanggungan dalam konteks pembiayaan syariah tetap digunakan sebagai instrumen kehati-hatian (*prudential banking*), namun tetap harus diselaraskan dengan prinsip-prinsip syariah, terutama dalam hal keadilan, transparansi, dan kepastian hukum.<sup>10</sup>

Menurut Buku Standar Produk Perbankan Syariah, Murabahah yang diterbitkan oleh Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan (OJK), pembiayaan murabahah memiliki sejumlah prinsip dasar yang harus dipenuhi dalam pelaksanaannya. Pembiayaan murabahah dapat digunakan untuk berbagai keperluan, baik yang bersifat konsumtif seperti pembelian kendaraan bermotor, rumah, dan perabot rumah tangga maupun untuk tujuan produktif, seperti kebutuhan modal kerja atau investasi.<sup>11</sup>

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah dalam skema murabahah harus dituangkan secara tertulis dalam bentuk perjanjian, baik dalam akta notariil maupun di bawah tangan. Pada saat penyusunan kontrak, pihak bank sebagai penjual wajib mengungkapkan secara transparan seluruh informasi terkait objek pembiayaan, termasuk harga pokok, margin keuntungan, serta spesifikasi barang yang meliputi kualitas dan kuantitasnya.<sup>12</sup>

Dalam dokumen perjanjian, harus dicantumkan secara tegas bahwa bank menjual barang kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri atas harga perolehan ditambah margin yang disepakati bersama. Harga perolehan tersebut mencakup seluruh dana yang dikeluarkan oleh bank untuk memperoleh barang, serta biaya-biaya langsung lainnya

---

<sup>8</sup> Nur Fauzi, dkk, Implementasi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif, ADIL: Jurnal Hukum, Vol. 12, No. 1, 2021, hlm. 95.

<sup>9</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 angka 26.

<sup>10</sup> Siti Jamilah, dkk, Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan pada Akad Murabahah dalam Perbankan Syariah, Al-Istinbath: Jurnal Hukum Islam, Vol. 6, No. 1, 2021, hlm. 123.

<sup>11</sup> Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Buku Standar Produk Perbankan Syariah: Murabahah, Departemen Perbankan Syariah, hlm. 5.

<sup>12</sup> Ibid

## **PROBLEMATIKA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERBANKAN SYARIAH TERHADAP EFEKTIFITAS PASAL 20 UUHT**

yang timbul akibat proses pengadaan, seperti biaya pengiriman dan biaya untuk pemeliharaan atau peningkatan nilai barang. Semua komponen tersebut wajib diinformasikan secara jelas dan terbuka kepada nasabah agar sesuai dengan prinsip keterbukaan dalam transaksi syariah.

Terakhir, nasabah selaku pembeli berkewajiban membayar harga jual yang telah disepakati kepada bank, baik secara tunai maupun angsuran, dalam jangka waktu tertentu sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian pembiayaan. Dengan demikian, skema murabahah mencerminkan prinsip keadilan dan keterbukaan yang menjadi fondasi utama transaksi dalam sistem perbankan syariah.<sup>13</sup>

Akad murabahah dalam perbankan syariah sejatinya merupakan bentuk perjanjian jual beli. Namun, seiring perkembangan kebutuhan masyarakat dan dinamika ekonomi, akad ini juga berfungsi menyerupai perjanjian utang-piutang, khususnya dalam praktik pembiayaan. Oleh karena itu, untuk memberikan jaminan atas kewajiban nasabah, perbankan syariah turut menetapkan adanya pembebanan agunan atau hak tanggungan sebagaimana lazimnya dalam perjanjian utang-piutang konvensional.<sup>14</sup>

Menurut hasil penelitian Riska, prosedur pembebanan hak tanggungan atas akad murabahah yang dilaksanakan oleh bank syariah melalui beberapa tahapan.

1. Bank dan nasabah menyusun serta menandatangani akad murabahah, yang umumnya berbentuk akta di bawah tangan dan disusun oleh pihak bank. Dalam akad tersebut juga tercantum kesepakatan mengenai agunan atas pembiayaan yang diberikan.
2. Apabila model transaksi yang dilakukan nasabah tidak dapat dikategorikan dalam satu jenis akad syariah tertentu, maka bank dan nasabah akan menyepakati pula akad pelengkap yang relevan dengan kebutuhan transaksi tersebut.
3. Setelah terjadi kesepakatan atas isi akad, nasabah dan bank menandatangani di hadapan notaris untuk memperoleh legalisasi formal.

---

<sup>13</sup> Ibid

<sup>14</sup> Riska Amalia, "Pembebanan Hak Tanggungan dalam Akad Murabahah pada Perbankan Syariah", 2019, hlm. 91.

Selanjutnya, akta pemberian hak tanggungan (APHT) akan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada waktu yang bersamaan dengan penandatanganan akad. Prosedur dan persyaratan teknis yang digunakan dalam pembuatan hak tanggungan ini pada prinsipnya merujuk pada ketentuan umum yang berlaku di sistem perbankan konvensional.<sup>15</sup>

Riska menegaskan bahwa penggunaan akad pelengkap bertujuan memperkuat keberadaan unsur utang-piutang dalam akad murabahah, karena hal ini menjadi syarat bagi dapat tidaknya suatu perjanjian dijamin dengan hak tanggungan. Dalam praktiknya, dokumen akad pelengkap tersebut sering menjadi syarat administratif bagi proses eksekusi jaminan di balai lelang.

Sejalan dengan pandangan tersebut, Mustofa menyatakan bahwa dalam praktik lembaga keuangan, terdapat sejumlah perjanjian yang perlu dikaji secara substantif apakah termasuk dalam kategori utang atau tidak. Jika suatu perjanjian tidak mengandung unsur utang, maka perjanjian tersebut secara hukum tidak dapat dijadikan dasar pembebanan hak tanggungan. Misalnya, perjanjian pasangan usaha dalam perusahaan modal ventura atau perjanjian pembiayaan oleh lembaga keuangan syariah, apabila tidak memenuhi unsur utang, sebaiknya tidak dibebani dengan APHT karena berpotensi menimbulkan akibat hukum berupa pembatalan, bahkan batal demi hukum.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Hasil dari penelitian diatas dapat disimpulkan bahwa:

1. Hak Tanggungan merupakan bentuk jaminan kebendaan atas hak atas tanah beserta benda-benda yang melekat di atasnya, yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur dalam pelunasan utang tertentu. Dengan dasar hukum utama pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hak tanggungan menjadi sarana penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur terhadap risiko wanprestasi debitur. Karakteristik utamanya meliputi kejelasan utang, prioritas pelunasan, dan objek jaminan berupa tanah atau benda yang berkaitan.

---

<sup>15</sup> Ibid

## **PROBLEMATIKA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERBANKAN SYARIAH TERHADAP EFEKTIFITAS PASAL 20 UUHT**

2. Eksekusi Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT, memberikan mekanisme legal kepada kreditur untuk menjual objek jaminan secara lelang umum atau penjualan di bawah tangan apabila debitur cidera janji. Ketentuan ini dimaksudkan untuk menciptakan efektivitas dan efisiensi dalam pemulihan hak kreditur, dengan tetap menjaga keseimbangan melalui pengembalian kelebihan hasil lelang kepada debitur. Ketentuan pasal ini juga menjamin proses eksekusi yang transparan, terbuka, dan berkeadilan bagi semua pihak yang terlibat.
3. Perbankan Syariah mengadopsi konsep hak tanggungan sebagai bentuk agunan atas pembiayaan syariah, khususnya dalam akad murabahah. Meskipun berbentuk jual beli, akad ini dalam praktiknya menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dapat dijamin dengan hak tanggungan. Agar tetap sesuai dengan prinsip syariah, pelaksanaan agunan harus memenuhi prinsip transparansi, keadilan, dan tidak mengandung unsur riba, gharar, maupun zalim.
4. Efektivitas Pasal 20 UUHT dalam Konteks Perbankan Syariah pada dasarnya masih relevan untuk diterapkan, sepanjang unsur-unsur utang-piutang dalam akad syariah terpenuhi dan terdapat kesepakatan mengenai pembebanan hak tanggungan. Namun, diperlukan kehati-hatian dalam penerapan agar tidak menyalahi prinsip dasar hukum Islam. Adanya akad pelengkap dalam praktik pembiayaan syariah menunjukkan bahwa perbankan syariah telah berupaya mengadaptasi ketentuan UUHT secara prosedural dan substansial dalam koridor hukum positif nasional dan hukum Islam.
5. Untuk mendorong efektivitas eksekusi hak tanggungan dalam perbankan syariah, diperlukan sinkronisasi regulasi antara UUHT, UU Perbankan Syariah, serta fatwa DSN-MUI. Selain itu, dibutuhkan peningkatan pemahaman praktisi hukum dan aparat peradilan terhadap karakteristik akad-akad syariah yang bersifat hybrid, guna menghindari kesalahan dalam menafsirkan sifat perjanjian dan validitas jaminan.

### **Saran**

1. Harmonisasi Regulasi Hukum Positif dan Syariah

Perlu dilakukan harmonisasi antara ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, guna menciptakan kepastian hukum dan menjamin kesesuaian pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan prinsip-prinsip syariah. Harmonisasi ini penting untuk menghindari konflik norma serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan syariah.

2. Penyusunan Pedoman Teknis Eksekusi Berbasis Syariah

Otoritas yang berwenang, seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Mahkamah Agung, dan Dewan Syariah Nasional-MUI, perlu menyusun pedoman teknis yang komprehensif mengenai eksekusi jaminan syariah. Pedoman ini harus mencakup tata cara eksekusi agunan dalam pembiayaan berbasis akad murabahah maupun akad syariah lainnya, agar tidak menimbulkan multitafsir dalam penerapannya di lapangan.

3. Penguatan Kapasitas Aparat Penegak Hukum

Diperlukan pelatihan intensif bagi para hakim, notaris, dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terkait pemahaman terhadap karakteristik hukum akad syariah dan keterkaitannya dengan pembebanan hak tanggungan. Penguatan kapasitas ini penting untuk menjamin kesesuaian pelaksanaan eksekusi dengan prinsip keadilan serta mencegah penyimpangan dalam praktik hukum.

4. Peningkatan Kualitas Dokumentasi Akad

Lembaga keuangan syariah perlu memastikan bahwa seluruh akad pembiayaan, baik akad utama maupun pelengkap, disusun secara sistematis dan sesuai dengan prinsip hukum syariah serta hukum perdata nasional. Kejelasan dan ketelitian dalam dokumentasi akad akan menjadi dasar penting dalam proses pembebanan dan eksekusi hak tanggungan.

5. Penguatan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Non-Litigasi

Perlu didorong optimalisasi penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi, seperti mediasi syariah atau arbitrase yang difasilitasi oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS). Upaya ini sejalan dengan prinsip masalah dalam hukum Islam, serta dapat menjadi solusi yang lebih adil dan efisien dalam penyelesaian wanprestasi tanpa merugikan salah satu pihak secara berlebihan.

# PROBLEMATIKA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERBANKAN SYARIAH TERHADAP EFEKTIFITAS PASAL 20 UUHT

## DAFTAR REFERENSI

- “Penjelasan Atas Undang,” *Jdih.Kemenkeu*
- Indonesia, Republik, “UU No. 4 Tahun 1992,” *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Permukiman*, 1992, hal. 16
- Intanghina, “Tinjauan Pustaka Tinjauan Pustaka,” *Convention Center Di Kota Tegal*, 2019, hal. 9
- Muchtar, Andhyka, “Eksistensi dan Kedudukan Kreditur Hak Tanggungan dalam Kepailitan,” *Jurnal Ilmiah Hukum dan Keadilan*, 5.2 (2018), hal. 42–57
- Nur Fauzi, dkk, Implementasi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif, *ADIL: Jurnal Hukum*, Vol. 12, No. 1, 2021, hlm. 95.
- Pratama, Wahyu, “TINJAUAN HUKUM TENTANG SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996,” *Ilmu Hukum Legal Opinion*, 3 (2015), hal. 10–17
- Ramadhan, Ilham Aulia, Efi Yulistyowati, dan Agus Saiful Abib, “ANALISIS PUTUSAN MAKAMAH AGUNG NOMOR 942/K/Pdt/2019 MENGENAI SENGKETA EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN,” *Semarang Law Review (SLR)*, 3.1 (2022), hal. 65, doi:10.26623/slr.v3i1.4745
- Riska Amalia, “Pembebanan Hak Tanggungan dalam Akad Murabahah pada Perbankan Syariah”, 2019, hlm. 91.
- Siti Jamilah, dkk, Pembebanan Jaminan Hak Tanggungan pada Akad Murabahah dalam Perbankan Syariah, *Al-Istinbath: Jurnal Hukum Islam*, Vol. 6, No. 1, 2021, hlm. 123.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 angka 26.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1 angka 1.