**PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA BANK SYARI’AH DI KABUPATEN CIAMIS DIHUBUNGKAN DENGAN UU NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**

**Eka Komara**

Program Studi Magister Ilmu Hukum Konsentrasi Hukum Ekonomi

Pasca Sarjana Universitas Pasundan Bandung

JL. Sumatera No. 41 Bandung

***Abstract :***

*This study aims to find out about the implementation of parate execution of mortgage rights at Islamic banks in Ciamis Regency which often parate execution according to article 6 of Law no. 4 of 1996 concerning Mortgage rights actually gave birth to a new polemic, where credit repayments from debtors to creditors cannot be done quickly, easily and efficiently. This is inseparable from the fact that debtors often make efforts to resist.*

*The method used in this research is normative juridical. With the specification of analytical descriptive research where in this research was conducted to provide a more detailed description of a symptom or phenomenon, the data sources used were laws and literature books related to research problems. Analysis of legal materials presented systematically.*

*Based on the research that has been conducted, there is a conflict of norms between Article 6 UUHT and Article 14 paragraph (1) PMK Number 27 of 2016 and also Article 224 HIR which has caused many legal consequences, one of which is the dualism of opinion regarding the implementation of the Execution Parate, many debtors say that the Implementation Executions carried out under Article 6 UUHT are not legally valid. According to the author, it should be remembered that creditors must receive legal protection for customers or debtors who are clearly in default, especially in syari’ah principles, the ar-Rahn scheme is known as a form of guarantee. With the ar-Rahn scheme, the issue of binding with syari’ah principles can be a solution because the holding party obtains guarantees to be able to retrieve all or part of their receivables.*

***Key words :*** *pearate execution, legal dualism, constraints and solutions*

**Abstrak :**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan pada bank syari’ah di Kabupaten Ciamis yang seringkali parate eksekusi menurut pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan justru melahirkan polemik baru, dimana pelunasan kredit dari debitur kepada kreditur tidak dapat dilakukan secara cepat, mudah, dan efisien. Hal ini tidak lepas dari kenyataan bahwa debitur seringkali melakukan upaya perlawanan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini *yuridis normatif.* Dengan spesifikasi penelitian *deskriptif analitis* dimana dalam penelitian ini dilakukan untuk memberikan gambaran yang lebih detail mengenai suatu gejala atau fenomena, sumber data yang digunakan adalah Undang-Undang dan buku-buku literatur yang berkaitan dengan masalah penelitian. Analisis bahan hukum yang disajikan secara sistematis.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan adanya konflik norma antara Pasal 6 UUHT dengan Pasal 14 ayat (1) PMK Nomor 27 Tahun 2016 dan juga Pasal 224 HIR telah menimbulkan banyak akibat hukum salah satunya adanya dualisme pendapat mengenai pelaksanaan Parate Eksekusi, banyak pihak debitur yang menyebut Pelaksanaan Eksekusi yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak sah secara hukum. Menurut penulis perlu diingat bahwa Kreditur harus mendapat perlindungan Hukum terhadap nasabah atau debitur yang jelas-jelas cidera janji/wanprestasi, apalagi dalam prinsip syariah dikenal skema *ar-Rahn* sebagai bentuk jaminan. Dengan skema *ar-Rahn,* persoalan pengikatan dengan prinsip syariah bisa menjadi solusi karena pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya.

**Kata kunci** : pearate eksekusi, dualisme hukum, kendala dan solusi

**Latar Belakang**

Perkembangan hukum jaminan sejak jaman kemerdekaan hingga saat ini, telah banyak ketentuan hukum jaminan yang telah disahkan menjadi undang- undang, seperti Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (yang diundangkan pada tanggal 9 april 1996 melalui Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42). peraturan perundang-undangan yang sebelumnya yang terdapat dalam pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang hukum perdata yang menentukan semua harta kekayaan debitor baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatan dengan kreditor, masih dirasa kurang memberikan rasa aman kepada kreditor.[[1]](#footnote-1) Dalam UUHT sudah disediakan berbagai upaya eksekusi yang bisa dilakukan oleh kreditur dalam memperoleh pelunasan hutang dari debitur yang cidera janji/Wanprestasi salah satu menggunakan upaya Parate Eksekusi.

Menurut J. Satrio, Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan kalau debitur wanprestasi merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama. Dalam arti bahwa pelaksanaan hak seperti itu tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu memakai prosedur hukum acara karena pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat “debitur Wanprestasi” padahal kreditur sendiri baru membutuhkan kalau debitur wanprestasi. Kewenangan seperti itu tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan. Itulah sebabnya eksekusi yang demikian disebut Parate Eksekusi.[[2]](#footnote-2)

Menurut Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan[[3]](#footnote-3), Parate Eksekusi adalah :

“Eksekusi yang dilaksanakan tanpa mempunyai title eksekutorial (Grosse Akta Notaris atau keputusan hakim) melalui parate executie (eksekusi langsung) yaitu pemegang Hak Tanggungan dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau Grosse akta notaris.”

Ada pertentangan antara Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan Pasal 14 ayat (1) PMK Nomor 27 Tahun 2016, dalam PMK tersebut disebutkan bahwa lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan jika terdapat gugatan. Bila kondisi ini terjadi, pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi. Permohonan terhadap pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pengadilan Negeri, jika pemegang hak tanggungan menganut sistem syariah, permohonan lelang dilakukan Pengadilan Agama.[[4]](#footnote-4)

Diantara contoh perlawanan eksekusi itu adalah kasus lelang Bank BSI Ciamis KCP Pasar Manis melawan nasabahnya yang bernama Hendrawati. Berdasarkan informasi dari resepsionis Pengadilan Agama Ciamis, Hendrawati warga Dusun Singandaru RT. 05/06 Desa Kawalimukti Kecamatan kawali Kab. Ciamis ini mengajukan perlawanan terhadap rencana eksekusi oleh Bank Syari’ah Indonesia (BSI) Ciamis KCP Pasar Manis[[5]](#footnote-5). Perlawanan ini secara nyata akan mengakibatkan kerugian bagi kreditur sebab, dari sisi biaya dan waktu akan terkuras, sedangkan disisi lain kerugian juga akan diderita debitur, sebab nilai pelunasan kredit akan bertambah banyak dikarenakan bertambahnya waktu, dan biaya lain.

Belum adanya undang-undang yang mengatur tentang jaminan syariah diyakini akan mempengaruhi keyakinan debitor karena bank syariah masih menggunakan hukum jaminan konvensional dalam penyaluran kredit pembiayaan. Padahal, dalam prinsip syariah dikenal skema *ar-Rahn* sebagai bentuk jaminan. Dengan skema *ar-Rahn,* persoalan pengikatan dengan prinsip syariah bisa menjadi solusi karena pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya.[[6]](#footnote-6) Dalam hal ini perlu juga diingat bahwa Kreditur harus mendapat perlindungan Hukum terhadap nasabah atau debitur yang jelas-jelas cidera janji/wanprestasi. Bertitik tolak dari latar belakang di atas, maka penelitian ini diberi judul **“**PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA BANK SYARI’AH DI KABUPATEN CIAMIS DIHUBUNGKAN DENGAN UU NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**”.**

Berdasarkan tulisan diatas penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

* 1. Bagaimana pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan pada Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis.
  2. Bagaimana Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis dapat melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan klausul parate eksekusi (Pasal 6 UUHT).
  3. Bagaimana kendala dan Solusi Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis dalam Pelaksaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.

Sedangkan metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif data yang diperoleh dari penelitian pustaka berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier terkait masalah yang dibahas dianalisis secara deskriftif kualitatif.[[7]](#footnote-7) Penulis mengkaji tentang pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan pada Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis.

Adapun metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan sumber-sumber data sekunder, yaitu peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para sarjana, dan hasil-hasil penelitian yang kemudian dianalisis serta menarik kesimpulan dari masalah yang akan digunakan untuk menguju dan mengkaji data sekunder tersebut.[[8]](#footnote-8) Metode pendekatan ini digunakan mengingat permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan serta kaitannya dalam penerapan dengan terjadinya pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan pada bank syari’ah di Kabupaten Ciamis sesuai kasus yang diuraikan di latar belakang penelitian.

**PEMBAHASAN**

1. **Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis**

Pengertian Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta autentik), grosse akta dapat dieksekusi karena memuat title eksekutorial, sehingga grosse akta disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang memuat title eksekutorial juga demikian juga dapat dieksekusi. Dalam penelitian ini fokusnya mengenai eksekusi hak tanggungan.

Pengertian parate eksekusi yang diberikan oleh doktrin, kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau parate eksekusi, diberikan arti, bahwa kalau debitor wanprestasi, kreditur dapat melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam Hukum Acara, untuk itu ada aturan mainnya sendiri. Tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih mudah.[[9]](#footnote-9) Dijelaskan pula menurut pendapat Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan[[10]](#footnote-10) bahwa hak untuk menjual atau kekuasaan sendiri menguntukan dalam dua hal yaitu :

1. Tidak dibutuhkan Titel Eksekutorial dalam melaksanakan haknya/eksekusi.
2. Dapat melaksanakan eksekusi sendiri secara langsung (mandiri) tidak peduli adanya kepailitan dari debitur (di luar pengadilan) karena tergolong separatis.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) dirasa mampu mengakomodir kepentingan pihak perbankan sebagai pihak kreditur untuk mengamankan kredit dan menjamin pelunasan utang dari debitur, sehingga hal ini diharapkan dapat menciptakan kondisi yang kondusif, peraturan perundangundangan yang sebelumnya yang terdapat dalam pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang hukum perdata yang menentukan semua harta kekayaan debitor baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatan dengan kreditor, masih dirasa kurang memberikan rasa aman kepada kreditor.[[11]](#footnote-11)

Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dalam mengatasi masalah jika terjadi kredit bermasalah/wanprestasi dalam perjanjian kredit pihak kreditur tidak dapat serta merta melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan karena harus melalui gugatan terlebih dahulu di Pengadilan, tentu ini tidak menguntungkan pihak kreditur karena jika melalui proses di pengadilan ini membutuhkan waktu yang sangat lama dan biaya yang tidak sedikit, dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan diberikan kewenangan kepada pihak kreditur untuk melakukan eksekusi sendiri secara langsung tanpa harus melalui campur tangan Pengadilan yang disebut dengan Parate Executie. Hal ini berarti jika pihak debitur cidera janji/Wanprestasi, maka pihak kreditur dapat serta merta dapat langsung melakukan penjualan barang milik debitur yang dijadikan jaminan/agunan dengan perantara Kantor Lelang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Gugun Guntara, *Staff*  Bank BJB Syariah KCP Ciamis mengemukakan bahwa apabila penyelamatan kredit dilakukan melalui restrukturisasi. Apabila restrukturisasi tidak berhasil, maka Bank BJB Syariah Ciamis akan melakukan upaya penyelesaian wanprestasi dengan melakukan eksekusi langsung terhadap objek hak tanggungan (lelang hak tanggungan) berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.[[12]](#footnote-12)

Eksekusi hak tanggungan dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu dengan cara :

1. Melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan dengan cara pelelangan umum; obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.
2. Melaksanakan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan.

Dalam melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dikemukakan oleh Gugun Guntara, *staff*  Bank BJBS Ciamis bahwa, Bank BJBS Ciamis dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan lelang eksekusi objek hak tanggungan guna mengambil pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan objek hak tangggungan tersebut. Sehubungan dengan pelaksanaan lelang maka Bank BJBS Ciamis akan melakukan inventarisasi dan verifikasi awal yang berkaitan dengan pelelangan objek hak tanggungan yang akan dimohonkan lelang kepada KPKNL, kemudian permohonan lelang akan diteliti oleh KPKNL dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya permohonan lelang kepada KPKNL.[[13]](#footnote-13)

Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-Undang Hak Tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya. Demikian pula dengan Bank-bank Swasta, masih dijumpai adanya keraguan untuk memanfaatkan Pasal 6 Jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Menurut Doddy Hidayat, *Staff* Bank BSI Ciamis KCP Juanda mengemukakan bahwa Dalam proses atau cara pengajuan lelang, bank BSI di Kabupaten Ciamis biasanya menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta (BLS) untuk mengurusi proses administrasi lelang mulai dari pengajuan permohonan lelang kepada Kepala KPKNL, memenuhi segala persyaratan dokumen administrasi lelang, melakukan pengumuman lelang dan yang tidak kalah pentingnya adalah mencari calon pembeli lelang (*potencial buyer*). Dengan jasa yang diberikan oleh BLS tersebut, Bank BSI di Kabupaten Ciamis merasa terbantu karena dapat membuat proses pelaksanaan lelang menjadi lebih efektif dan efisien.

Setelah menerima setoran pelunasan lelang dari pemenang lelang, Bendahara KPKNL akan menyerahkan uang hasil lelang kepada Bank BSI di Kabupaten Ciamis setelah dikurangi dengan Pajak Penjual Lelang sebesar 5% (lima persen) dan Bea Lelang Penjual sebesar 1% (satu persen) masing-masing dihitung dari nilai lelang yang terjual. Selanjutnya setelah menerima dana hasil lelang tersebut, Bank BSI di Kabupaten Ciamis akan memperhitungkan hasil penjualan lelang obyek jaminan tersebut untuk pelunasan seluruh kewajiban debitur pada bank, yang terdiri dari utang pokok pinjaman, denda dan biaya-biaya lainnya. Atas pelunasan ini, apabila masih terdapat kelebihan dari hasil penjualan tersebut, maka Bank akan mengembalikan kelebihan dana hasil penjualan tersebut kepada debitur. Dengan adanya eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Bank BSI Ciamis telah memberikan pelunasan hukum piutang kreditur. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.[[14]](#footnote-14)

Pasal 6 Undang-undang hak tanggungan ini memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan (debitur), juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitur dalam hal debitur cidera janji.[[15]](#footnote-15)

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa dengan adanya eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis telah memberikan pelunasan hukum piutang kreditur. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu diberikan kewenangan kepada pihak kreditur untuk melakukan eksekusi sendiri secara langsung tanpa harus melalui campur tangan Pengadilan yang disebut dengan Parate Executie. Hal ini berarti jika pihak debitur cidera janji/Wanprestasi, maka pihak kreditur dapat serta merta dapat langsung melakukan penjualan barang milik debitur yang dijadikan jaminan/agunan dengan perantara Kantor Lelang.

Kedudukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan dalam menyelesaikan kasus wanprestasi dalam pembiayaan atas jaminan tanah yang diikat dengan hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996. Eksekusi ini dapat dilakukan apabila ada kesepakatan antara pemegang dan pemberi hak tanggungan. Proses yang harus dilakukan didalam eksekusi melalui penjualan dibawah tangan ini yaitu adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan/ Tidak ada pihak yang menyatakan keberatannya. Menurut kebiasaan dalam praktek perbankan, yang pertama sekali dilakukan untuk menarik kembali kredit yang telah dinyatakan macet adalah dengan melakukan eksekusi obyek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan, setelah upaya ini tidak berhasil barulah ditempuh upaya yang lain yaitu upaya pelelangan atau melalui gugatan perdata ke pengadilan.

1. **Analisis Parate Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis Dihubungkan Dengan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**
2. **Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis**

Dalam praktik penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis dilakukan melalui berbagai alternatif penyelesaian. Alternatif penyelesaian yang pertama kali dilakukan oleh Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis adalah melakukan upaya penagihan dengan mengedepankan negosiasi untuk memahami kesulitan atau permasalahan yang dialami oleh debitur. Dalam alternatif penyelesaian seperti ini, Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis dapat memberikan kebijakan untuk melakukan penjadwalan kredit debitur (*rescheduling*) atau melakukan perubahan struktur kredit (*restructuring*), serta alternatif negosiasi lainnya yang masih mengedepankan keberlangsungan usaha debitur. Apabila menurut penilaian Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis diketahui bahwa keberlangsungan usaha debitur tidak dapat diupayakan kembali sehingga debitur tidak mempunyai sumber pembayaran angsuran kreditnya, maka Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis biasanya mengusulkan debitur untuk menjual asetnya termasuk aset yang merupakan jaminan di bank agar diperoleh harga yang terbaik sehingga debitur dapat melunasi kewajibannya.

Pada seluruh Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis melakukan perjanjian kredit dengan pengikatan jaminan Hak Tanggungan, hal ini didasarkan pada :

1. Tanah maupun bangunan merupakan jaminan yang mempunyai nilai ekonomis atau nilai jual yang tinggi.
2. Hukum atau Landasan hukum yang mengatur mengenai Hak Tanggungan diatur secara khusus yaitu dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis baik BJBS maupun BSI menyatakan bahwa pembiayaan yang dilakukan debitur macet dan perlu untuk dieksekusi jaminannya, maka Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis baik BJBS maupun BSI lebih banyak melakukan secara persuasif dalam hal ini melakukan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Penjadwalan kembali hutang (*Rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya.
2. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), yaitu sebagian atau seluruh syarat- syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.
3. Penataan kembali (*Resctucturing*), yaitu perubahan syarat-sayrat kredit berupa penambahan dana bank dan/sebagaian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru dan/sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan yang disertai dengan penjadwalan kembali dan/persyaratan kembali.

Dalam pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan pada Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis biasanya ketika nasabah melakukan wanprestasi, dapat dilihat dari angsurannya. Tahapan-tahapan untuk melakukan eksekusi yaitu :[[16]](#footnote-16)

1. Surat teguran sampai dengan tiga kali.
2. Somasi sampai dengan tiga kali.
3. Ditemui secara langsung, apabila belum ada itikad baik maka akan langsung dilaksanakan eksekusi.

Dalam pelaksanaan Parate Eksekusi pihak Bank Syari’ah tidak dapat langsung melaksanakan Parate Eksekusi karena harus ada dasar yang jadi nilai untuk nanti melakukan transaksi oleh KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) Eksternal. Agunan yang akan diserahkan kepada pihak Bank ditransaksikan oleh KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) Eksternal yang sudah bekerjasama dengan pihak Bank. Setelah mendapatkan nilai barulah diajukan parate eksekusi.[[17]](#footnote-17)

Teknisnya untuk mengeksekusi yakni melakukan pendaftaran terlebih dahulu kemudian lembaga lelang melakukan pengumuman pertama sampai dengan seminggu setelah pendaftaran, kemudian pengumuman kedua melalui surat kabar, dan dari lembaga lelang menginfokan ke nasabah bahwa agunannya di eksekusi.

Dalam SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) menyebutkan bahwa ketika debitur melaksanakan wanprestasi, maka kreditur dapat melakukan eksekusi tanpa meminta persetujuan dari debitur.

1. **Eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis Berdasarkan Klausul Parate Eksekusi (Pasal 6 UUHT).**

Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis melakukan pembiayaan murabahah yaitu dengan melakukan pengikatan secara Hak Tanggungan atas tanah sebagai agunan. Secara teori, dalam akad murabahah tidak ada kewajiban pembeli untuk menyediakan agunan dalam rangka pelaksanaan akad murabahah, jika murabahah dilakukan secara tangguh. Namun, jika pembeli telah menyepakati adanya agunan tersebut, baik agunan tambahan dan atau objek murabahah yang dijadikan sebagai agunan, maka secara syarak dibolehkan sebagaimana dalam Al-Qur’an Q.S. al-Baqarah/2: 283 yang artinya :

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanahnya (utangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhannya: dan janganlah kamu para saksi menyembunyikan persaksian. Dan barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”

Firman Allah swt. di atas juga merupakan dasar hukum dari *Rahn* Di mana *Rahn* bertujuan untuk mendapatkan kepercayaan dan menjamin utang, bukan mencari keuntungan maupun hasil.

Adanya jaminan sangatlah penting dalam suatu perjanjian/akad pembiayaan. Karena pada dasarnya pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank syariah mengandung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank syariah harus memperhatikan asas-asas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan. Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/1V/2000 tentang Murabahah juga menyatakan bahwa untuk hal jaminan ini dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn* juga menjelaskan pada bagian Ketentuan Umum angka 5 (lima) tentang Penjualan *Marhun*, yang substansinya antara lain :

1. Apabila jatuh tempo, *murtahin* harus memperingatkan *ra>hin* untuk segera melunasi utangnya.
2. Apabila *ra>hin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.
3. Hasil penjualan *marhun* digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya Penjualan.
4. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *rahin*.

Hal ini tercermin pada perilaku Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis dalam memperlakukan nasabahnya yang melakukan penunggakkan pembayaran pembiayaan murabahah.

Adapun Hak Tanggungan merupakan jaminan materiil atau kebendaan, karena dari penjelasan singkat di atas dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan pada dasarnya adalah suatu jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dan objek jaminannya berupa hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Hal tersebut adalah ciri-ciri kebendaan.

Pelaksanaan eksekusi dengan menggunakan titel eksekutorial pada awalnya berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan pada Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis pelaksanaannya harus tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 224 HIR atau 258 RBg (Pasal 14 jo. 26 UUHT) yang prosedur pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama dikarenakan harus mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat terlebih dahulu. Permohonan eksekusi dilakukan baik secara lisan maupun dengan melalui surat kepada Ketua Pengadilan Negeri sesuai ketentuan yang terdapat dalam Pasal 195 ayat (1) HIR. Kemudian Ketua Pengadilan Negeri akan memanggil debitur dan menegur agar ia memenuhi kewajibannya (*aanmaning*) dalam 8 (delapan) hari kerja sesuai ketentuan Pasal 196 HIR.

Ketika masuk waktu yang telah ditentukan dan debitur belum memenuhi kewajibannya atau setelah dipanggil debitur tidak dapat datang menghadap atau setelah datang menghadap dan ditegur tetap tidak mau memenuhi kewajibannya maka Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah dengan surat agar barang yang dijadikan jaminan disita. Serta jika barang tetap yang disita maka harus diumumkan kepada khalayak umum. Jika barang tersebut sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan maka berita acara penyitaan diberitahukan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Terhitung sejak penyitaan dilakukan dan diumumkan kepada umum maka barang yang disita tidak boleh dipindahtangankan kepada orang lain, memberatkan atau menyewakan barang tetap yang disita itu. Setelah barang jaminan disita dan debitur masih juga tidak mau memenuhi kewajibannya maka barang jaminan yang disita itu dapat dilelang setelah terlebih dahulu setelah ada penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri mengenai pelelangan tersebut. Pelaksanaan lelang dilakukan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi, dalam hal terdapat gugatan terhadap objek lelang Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur atau tereksekusi terkait. Permohonan atas pelaksanaan lelangnya dilakukan oleh Pengadilan Negeri.

Tetapi seiring waktu berjalan, muncul UUHT yang membuka ruang baru dalam pengeksekusian jaminan Hak Tanggungan. Adapun dasar hukum eksekusi menurut UUHT diatur di dalam Pasal 6 yang berbunyi: “Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Pasal 6 UUHT tersebut memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan Parate Eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cedera janji.

Selain Pasal 6 UUHT, dasar hukum yang membolehkan Parate Eksekusi juga terdapat pada Pasal 20 UUHT yang telah menentukan bahwa jika debitur wanprestasi, maka :

1. Berdasarkan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama, yaitu janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, melalui pelelangan umum atau atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dijual di bawah tangan.
2. Berdasarkan irah-irah yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan jika harus dilakukan eksekusi. Karena tujuan dari UUHT itu sendiri adalah memberikan landasan yang tepat untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat di dalamnya.

Kemudahan selanjutnya yang juga dibenarkan oleh Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis adalah kemudahan menggunakan sarana Pasal 6 UUHT yang ada di atas dikarenakan pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Kemudahan tersebut menunjukkan efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Terlebih lagi dalam Parate Eksekusi pelelangan umum, akan dihasilkan suatu Risalah Lelang yang juga berkekuatan hukum tetap.

Dalam penjelasan Pasal 20 UUHT ayat (1) juga dirinci kembali bahwasanya pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjad hak pemberi Hak Tanggungan. Lalu, dilanjutkan pada Pasal 20 UUHT ayat (2) yang menyatakan dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

Sedangkan, pada penjelasan Pasal 20 UUHT ayat (3) menyatakan bahwa persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak- pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan. Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi tempat letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Semua hal berdasarkan Pasal 20 UUHT tersebut telah diterapkan oleh Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis dalam menyelesaikan pembiayaan murabahah melalui Parate Eksekusi Hak Tanggungan.

Oleh karenanya, dapat dipahami tujuan UUHT untuk membentuk lembaga Parate Eksekusi, selain memberikan sarana yang memang sengaja diadakan bagi kreditur Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk mendapatkan kembali pelunasan piutangnya dengan cara yang mudah dan murah, dengan maksud untuk menerobos formalitas hukum acara, di satu sisi tujuan pembentukan Parate Eksekusi secara undang-undang untuk memperkuat posisi dari kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal ini Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis dan pihak-pihak yang mendapatkan hak daripadanya.

Parate Eksekusi dianggap lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Sebab dikhawatirkan kreditur akan enggan memberikan pembiayaan dengan jaminan Hak Tanggungan, terutama untuk jumlah tagihan yang tidak besar.

Tentunya juga akan dirasakan tidak imbang kalau eksekusi melalui pengadilan terutama tentang jumlah yang hendak ditagih dengan semua upaya, biaya dan terutama waktu yang dibutuhkan untuk mendapatkan kembali pembiayaannya yang bermasalah/macet, maka dengan adanya Pasal 6 UUHT kreditur akan terlindungi dari perbuatan debitur yang tidak pantas, tidak layak atau bahkan tidak mempunyai iktikad baik. Pasal 6 UUHT tersebut juga dipersiapkan oleh Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis sebagai tiang penyanggah utama bagi kreditur dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya, agar piutang yang telah kembali pada kreditur dapat digunakan kembali untuk perputaran roda perekonomian, maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya Parate Eksekusi manakala debitur wanprestasi, yang dipergunakan sebagai sarana yang sangat baik demi penyesuaian terhadap kebutuhan ekonomi.

1. **Kendala dan Solusi Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi hak Tanggungan**

Undang-undang telah menyediakan lembaga parate eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan sebagai jalan keluar (*way out*) apabila debitur cidera janji atau wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayarannya kepada bank selaku kreditur. Akan tetapi dalam praktiknya dilapangan masih terdapat beberapa kendala yang dialami oleh Bank Syari’ah dalam pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan tersebut. Kendala ini baik yang berupa kendala yang dihadapi pada awal pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan, maupun kendala lain yang dihadapi oleh bank setelah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

* 1. Kendala dan Solusi Pada Awal Pelaksanaan Parate Eksekusi

Kendala yang dialami pada awal pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan diantaranya adalah perlawanan yang dilakukan oleh debitur atas upaya eksekusi yang akan dilakukan oleh Bank. Tidak jarang ketika mengetahui bahwa bank akan melakukan upaya eksekusi atas tanah dan atau bangunan yang menjadi jaminan kredit, debitur yang beritikad tidak baik membuat perlawanan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Kendala yang dialami oleh Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis baik BJBS Ciamis dan juga BSI Ciamis cenderung sama, yaitu banyak nasabah yang tidak terima ketika dilakukan eksekusi dan kemudian mengajukan gugatan, disini munculah permasalahan baru ketika kreditur melaksanakan eksekusi lelang dan nilai yang diajukan tidak sesuai dengan keinginan nasabah karena nasabah memiliki perhitungannya sendiri. Solusinya yaitu dengan pembentukan nilai lelang harus dalam keadaan tertutup.

Solusi selanjutnya ialah dengan menggunakan jasa KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) nilai dibagi menjadi dua yakni nilai pasar dan nilai likuidasi. Pihak kreditur mengajukan nilai pasar, namun untuk mendapatkan kesepakatan dengan pembeli sedangkan pembeli merasa harga masih terlalu tinggi, maka harganya diturunkan. Ketika turun diharga tengah masih tidak ada yang ingin membeli barulah menggunakan nilai likuidasi. Ketika nilai likuidasi rendah dan nilai likuidasi lelang tidak menutupi kewajiban nasabah atau kewajiban nasabah yang harus dilunasi masih ada sisa, maka banyak debitur yang mengajukan ke Pengadilan. Pada dasarnya Perbankan Syari’ah berada di bawah Pengadilan Agama, namun kebanyakan dari nasabah yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri maka ketika gugatan sudah masuk, pihak Bank melakukan pengajuan untuk berpindah ke Pengadilan Agama.[[18]](#footnote-18)

* 1. Kendala dan Solusi Setelah Pelaksanaan Eksekusi

Kendala yang dialami oleh Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis setelah pelaksanaan eksekusi adalah sulitnya mencari pembeli lelang atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek lelang eksekusi tersebut. Tidak semua masyarakat mengerti dan mengetahui mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Belum lagi kekhawatiran masyarakat terhadap kemungkinan dipermasalahkannya kepemilikan atas tanah dan bangunan yang dibeli melalui lelang tersebut, misalnya adanya gugatan dari debitur atau pemilik lama tanah dan bangunan tersebut yang tidak dapat menerima dilakukannya lelang eksekusi atas tanah dan bangunan miliknya. Kekhawatiran masyarakat juga timbul manakala obyek tanah dan bangunan yang dilelang tersebut secara fisik masih berada dalam penguasaan debitur atau pihak ketiga lainnya. Meskipun pembeli lelang dapat mengajukan pengosongan tanah dan bangunan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat 11 HIR, namun pihak Pengadilan Negeri umumnya tidak dapat menerima Permohonan Pengosongan atas tanah dan bangunan yang dibeli melalui lelang parate eksekusi hak tanggungan. Pihak pengadilan hanya menerima permohonan pengosongan atas tanah dan bangunan yang dibeli oleh Pihak Pembeli melalui lelang eksekusi yang dilaksanakan fiat pengadilan (melalui Pengadilan Negeri). Beberapa pengadilan negeri bahkan berpendapat bahwa pengosongan tanah dan bangunan yang diperoleh dari lelang eksekusi hak tanggungan harus dilakukan melalui mekanisme gugatan terlebih dahulu oleh pemohon/pemenang lelang.

Kalaupun permohonan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat 11 HIR tersebut diterima oleh Pengadilan Negeri, pemenang lelang akan menanggung seluruh biaya yang ditimbulkan sehubungan dengan proses pengosongan tersebut. Semakin sulit kondisi lapangan untuk melakukan proses pengosongan, maka semakin besar pula biaya pengosongan yang harus dikeluarkan oleh pemenang lelang. Hal ini menjadi suatu pertimbangan khusus bagi masyarakat untuk berfikir berulang kali ketika hendak membeli tanah dan atau bangunan melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Adapun solusi yang dapat menjadi alternatif untuk mengatasi permasalahan dalam eksekusi tersebut antara lain :[[19]](#footnote-19)

1. Koordinasi antara pihak perbankan dengan para debitur tentang barang jaminan berupa tanah dan/atau bangunan apabila debitur tidak dapat menyelesaikan kewajiban pada Bank tersebut maka pihak perbankan dapat bertindak lebih tegas dalam hal pengosongan terhadap tanah dan/atau bangunan kepada debitur yang tidak bersedia mengosongkan rumah atau tanah yang sudah berpindah tangan atau beralih kepemilikannya kepada pembeli lelang. Apabila debitur menolak atau tidak bersedia melakukan pengosongan sukarela atas tanah dan/atau bangunan maka pembeli objek jaminan dapat dilakukan tindakan pengosongan melalui Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi pengosongan. Perlindungan bagi pemenang lelang hak tanggungan sebenarnya telah dilakukan secara preventif oleh KPKNL karena sebelum dilakukannya pelelangan dari KPKNL telah memberitahukan dan menyampaikan kepada para peserta lelang terkait dengan dokumen-dokumen, keadaan dan kondisi objek yang akan dilelang dengan kondisi apa adanya serta konsekuensi dan resiko yang dapat terjadi dikemudian hari. Terkait perlindungan secara represif yaitu upaya umtuk mendapatkan perlindungan hukum melalui badan peradilan mengingat sampai saat ini belum ada peraturan yang mengatur secara pasti dan jelas terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli melalui lelang yang tidak dapat menguasai tanahnya dapat melalui dua jalur yang dapat ditempuh yaitu jalur Litigasi (jalur peradilan) dan jalur Non Litigasi (jalur di luar pengadilan). Jalur Litigasi dapat ditempuh dengan mangajukan gugatan perdata pada umumnya yaitu melalui Pengadilan Negeri setempat, sedangkan jalur non Litigasi yaitu melalui mediasi dan negosiasi menjadi pilihan yang tepat bagi pembeli lelang untuk mendapatkan hak-haknya kembali. Untuk lebih menyikapi hal tersebut diatas agar tidak ada permasalahan dalam proses pelaksanaan lelang diharapkan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara melalui Direktur Lelang, dapat membuat suatu kebijakan terkait perlindungan hukum bagi para pembeli lelang supaya tidak ada lagi keraguan dan kecemasan dalam membeli objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan melalui proses pelaksanaan lelang. Kedua, kebijakan terkait pengosongan sukarela sebelum pelaksanaan lelang agar pembeli lelang dapat mendapatkan hak-haknya segera dipenuhi untuk dapat memiliki barang berupa tanah dan/atau bangunan tersebut.
2. Memberikan penjelasan atau keterangan kepada pembeli lelang terhadap tanah dan/atau bangunan tersebut apabila jaminan tidak mau dikosongkan oleh debitur/penghuni pemilik jaminan. Dalam proses setelah pelaksanaan lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan proses peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pembeli lelang. Apabila pembeli lelang tidak dapat menguasai tanah dan/atau bangunan tersebut maka pembeli lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke Lembaga Peradilan dalam hal debitur/penghuni pemilik jaminan tidak bersedia mengosongkan objek lelang secara sukarela. Namun dalam praktiknya terdapat dinamika yang mungkin terjadi dalam upaya kreditur untuk menjual barang jaminan melalui proses pelaksanaan lelang yang salah satunya adalah upaya gugatan atau bantahan ke pengadilan dari pihak debitur yang ditujukan kepada kreditur sebagai penjual, KPKNL sebagai perantara pelaksanaan lelang dan pembeli lelang. Oleh karenanya banyak masyarakat yang kurang berminat mengikuti lelang karena dalam prosesnya cukup rentan terhadap upaya hukum seperti gugatan atau perkara. Hal ini sekiranya perlu menjadi perhatian bagi para pihak terkait untuk melakukan edukasi sehingga masyarakat mengetahui proses yang perlu dilakukan agar mendapat perlindungan hokum.

**Kesimpulan**

Dari hasil pembahasan diatas dapat disimpulkan sebagai berikut :

* 1. Pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan pada Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan syari’at Islam. Dalam pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan pada Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis biasanya ketika nasabah melakukan wanprestasi, dapat dilihat dari angsurannya. Tahapan-tahapan untuk melakukan eksekusi yaitu:
     1. Surat teguran sampai dengan tiga kali.
     2. Somasi sampai dengan tiga kali.
     3. Ditemui secara langsung, apabila belum ada itikad baik maka akan langsung dilaksanakan eksekusi.
  2. Dalam pelaksanaan Parate Eksekusi pihak Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis tidak dapat langsung melaksanakan Parate Eksekusi karena harus ada dasar yang jadi nilai untuk nanti melakukan transaksi oleh KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik). Agunan yang akan diserahkan kepada pihak Bank ditransaksikan oleh KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) Eksternal yang sudah bekerjasama dengan pihak Bank. Setelah mendapatkan nilai barulah diajukan parate eksekusi. Teknisnya untuk mengeksekusi yakni melakukan pendaftaran terlebih dahulu kemudian lembaga lelang melakukan pengumuman pertama sampai dengan seminggu setelah pendaftaran, kemudian pengumuman kedua melalui surat kabar, dan dari lembaga lelang menginfokan ke nasabah bahwa agunannya di eksekusi.
  3. Kendala yang dialami oleh Bank Syari’ah di Kabupaten Ciamis banyak nasabah yang tidak terima ketika dilakukan eksekusi dan kemudian mengajukan gugatan, disini munculah permasalahan baru ketika kreditur melaksanakan eksekusi lelang dan nilai yang diajukan tidak sesuai dengan keinginan nasabah karena nasabah memiliki perhitungannya sendiri. Dalam hal ini, pembentukan nilai lelang harus dalam keadaan tertutup. Solusinya ialah dengan menggunakan jasa KJPP (Kantor Jasa Penilaian Publik) nilai dibagi menjadi dua yakni nilai pasar dan nilai likuidasi. Pihak kreditur mengajukan nilai pasar, namun untuk mendapatkan kesepakatan dengan pembeli sedangkan pembeli merasa harga masih terlalu tinggi, maka harganya diturunkan. Ketika turun diharga tengah masih tidak ada yang ingin membeli barulah menggunakan nilai likuidasi.

1. M. Khoidin, *Probelematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: LaksBang, 2005), hlm. 1. [↑](#footnote-ref-1)
2. J. Satrio, *Hukum Jaminan dan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 232. [↑](#footnote-ref-2)
3. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 2000), hlm. 32. [↑](#footnote-ref-3)
4. *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang,* Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 270, Pasal 14 ayat (1), (2) dan ayat (3 [↑](#footnote-ref-4)
5. Hasil wawancara dengan Ibu Hani, *Resepsionis* Pengadilan Agama Ciamis, tanggal 10 Januari 2022 [↑](#footnote-ref-5)
6. Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001, hlm.128 [↑](#footnote-ref-6)
7. Ronny Hanitiji Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm.11 [↑](#footnote-ref-7)
8. *Ibid*, hlm.12 [↑](#footnote-ref-8)
9. Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi Obyek Tanggungan*, (Yogyakarta: LaksBang, 2008), hlm. 242 [↑](#footnote-ref-9)
10. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan*, Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 2000), hlm. 32 [↑](#footnote-ref-10)
11. M. Khoidin, *Probelematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: LaksBang,2005), hlm. 1 [↑](#footnote-ref-11)
12. Hasil wawancara dengan Gugun Guntara, *Staff*  Bank BJBS Ciamis, tanggal 27 Juli 2022. [↑](#footnote-ref-12)
13. *Ibid* [↑](#footnote-ref-13)
14. Wawancara dengan Bapak Doddy Hidayat*, Staff* Bank BSI KCP Juanda Ciamis, tanggal 15 Agustus 2022 [↑](#footnote-ref-14)
15. Sutan Remi Sjahdeni, *Kredit Sindikasi, Proses Pembentukan dan Aspek Hukum*, Grafitini, 1997, hlm. 33 [↑](#footnote-ref-15)
16. Hasil wawancara dengan Bapak Doddy Hidayat, *Staff*  Bank BSI KCP Juanda Ciamis, tanggal 15 Agustus 2022 dan Hasil wawancara dengan Gugun Guntara, *Staff*  Bank BJBS Ciamis, tanggal 03 Agustus 2022 [↑](#footnote-ref-16)
17. *Ibid* [↑](#footnote-ref-17)
18. Hasil wawancara dengan Bapak Doddy Hidayat, *Staff*  Bank BSI KCP Juanda Ciamis, tanggal 15 Agustus 2022 dan Hasil wawancara dengan Gugun Guntara, *Staff*  Bank BJBS Ciamis, tanggal 03 Agustus 2022 [↑](#footnote-ref-18)
19. *Ibid* [↑](#footnote-ref-19)