

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Eksekusi hak tanggungan menjadi semacam penyakit kronis yang sulit ditemukan formula penyelesaiannya—singkat dan memiliki kepastian hukum—meski asas perjanjian menjamin hak para pihak yang terikat didalamnya. Namun dalam pelaksanaannya, tidak mudah bagi pihak yang dirugikan untuk mendapatkan haknya meski undang-undang telah mengatur sedemikian rupa. Menurut Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (selanjutnya ditulis KUHPerdata), tiap-tiap perikatan lahir karena persetujuan dan karena undang-undang.

Sumber terpenting dari perikatan adalah perjanjian, terutama perjanjian *obligatoir* (perjanjian pokok) yang diatur lebih lanjut di dalam Bab Kedua Buku Ketiga KUHPerdata “Tentang Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak dan perjanjian”. Menurut Herlien Budiono perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, di mana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan para pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.¹

Adanya kata sepakat menunjukkan bahwa perjanjian tidak lahir dari keinginan satu pihak namun merupakan keinginan dari para pihak yang terlibat di dalamnya. Hal ini merupakan bentuk kepastian hukum atas eksekusi bilamana salah satu pihak yang dibebani dengan kewajiban gagal atau lalai menjalankan kewajibannya. Di era modern, perjanjian semakin berkembang dengan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam KUHPerdata Pasal 1338 ayat (1) di mana setiap perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

¹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm.1-3.

Kebebasan berkontrak yang dianut dalam KUHPerdota tidak semerta-merta membuat setiap orang berhak melakukan perjanjian apa saja. Kebebasan yang dimaksud tetap berpegang pada syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.²

Tanpa empat syarat tersebut, perjanjian akan dapat dibatalkan (tidak memenuhi syarat subjektif) atau batal demi hukum jika syarat objektif tidak terpenuhi. Persyaratan tersebut menjadi hal mendasar dalam melakukan perikatan-perikatan baik yang timbul karena perjanjian maupun karena undang-undang, termasuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit menjadi payung hukum lembaga perbankan dalam menjalankan fungsinya sebagai lembaga *intermediary*: menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan atau kredit.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah), khususnya Pasal 1 ayat (2) menyebutkan fungsi pokok bank syariah yakni sebagai *financial intermediasi* atau lembaga perantara keuangan serta mempunyai fungsi tambahan memberikan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran. Peraturan perbankan nasional, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan), dalam Pasal 4 menyebutkan, perbankan nasional merupakan salah satu instrumen yang bertujuan untuk mencapai pemerataan ekonomi dan stabilitas nasional.

Fungsi ini tidak sepenuhnya berjalan normal saat bank dihadapkan pada persoalan di mana penerima kredit tidak mampu atau lalai membayarkan kewajiban utangnya

² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata Edisi Revisi*, PT Radnya Paramita, Jakarta, 1995, hlm.339.

(*wanprestasi*). Lahirnya lembaga jaminan yang mengatur tentang hak tanggungan dan fidusia menjadi angin segar kalangan perbankan untuk memaksimalkan fungsi *intermediary*. Namun hal itu tidak berbanding lurus dengan data Bank Indonesia pertengahan 2016 yang menunjukkan rasio kredit bermasalah (*nonperforming loan/NPL*) dalam lima tahun terakhir naik 117 basis point (bps) menjadi 3,11% meski rasio kecukupan modal atau *capital adequacy ratio* (CAR) bank meningkat 498 bps menjadi 22,41% dalam lima tahun terakhir.³

Lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT) sejatinya dapat menjadi instrumen hukum untuk mengurangi laju NPL. Dengan skema *parate executie* yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT yang menegaskan, 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 sertifikat 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.

Pasal 6 UUHT menegaskan apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Lelang jenis ini tergolong ke dalam Lelang Eksekusi atau lebih dikenal dengan *parate executie* (dalam Bahasa Indonesia ditulis *parate eksekusi*) atau eksekusi langsung sesuai Pasal 6 poin (e) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Namun, lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan jika terdapat gugatan. Bila kondisi ini terjadi, pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel

³ <http://koran.bisnis.com/read/20160810/446/573676/menguji-kemampuan-bank-mengadang-npl>, terakhir diakses pada tanggal 28 Desember 2016, pukul 14.08 WIB.

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

Aturan ini seperti mengebiri konsep parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara di mana pemegang hak tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan. Pemegang hak tidak perlu meminta penetapan pengadilan bila akan melakukan eksekusi terhadap objek yang dibebani Hak Tanggungan saat debitor cidera janji.⁵ Ciri-ciri UUHT sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yakni:

- a. Memberikan kedudukan diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.⁶

Hak *preferensi* atau *Droit de preference* dalam kamus hukum disamakan dengan *privilege* atau *voorrecht* dalam bahasa Belanda yang artinya hak mendahului, hak istimewa. *Privilege* adalah hak istimewa yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang yang kedudukan peminjamnya lebih tinggi daripada peminjam lainnya.⁷

Skema Hak Tanggungan bisa menjadi jaminan keamanan bagi perbankan dalam menjalankan fungsi pembiayaan. Namun, apakah skema ini cocok bagi perbankan syariah yang hingga hari ini tidak memiliki peraturan tentang undang-undang jaminan syariah? Data Otoritas Jasa Keuangan menunjukkan, kinerja *Non Performing Financing* (NPF) dari bank syariah tahun 2015 menunjukkan angka yang mengejutkan, melebihi batas maksimum 5%

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).

⁵ St. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm.46.

⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm.409.

⁷ Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum Edisi Lengkap, Bahasa Belanda, Indonesia, Inggris*, Aneka Ilmu, Semarang, 1977, hlm.684

yakni 5,54 persen.⁸ NPF dalam Kamus Bank Indonesia diartikan sebagai kredit bermasalah yang terdiri dari kredit yang berklasifikasi kurang lancar, diragukan, dan macet.⁹

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 13/13/PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah (selanjutnya ditulis PBI Syariah), khususnya Pasal 8 ayat (2) menyatakan kualitas Aktiva Produktif dalam bentuk Pembiayaan digolongkan menjadi:

- a. Lancar;
- b. Dalam Perhatian Khusus;
- c. Kurang Lancar;
- d. Diragukan;
- e. Macet.

Penilaian aktiva produktif dalam bentuk pembiayaan didasari pada faktor: prospek usaha; kinerja (*performance*) nasabah; dan kemampuan membayar. Untuk mengurangi risiko kredit, proses seleksi, evaluasi, hingga menyaratkan agunan bagi calon debitur menjadi langkah wajib yang dilakukan lembaga perbankan, termasuk perbankan syariah, sebelum menyalurkan kredit. Penjelasan Pasal 43 huruf e dan f dalam PBI Syariah mengatur tentang pengikatan agunan dengan hak tanggungan harus sesuai dengan ketentuan dan prosedur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga bank memiliki hak *preferensi* terhadap agunan dimaksud.

Dalam sejumlah literasi, agunan atau jaminan tambahan dalam praktik perbankan bisa diikatkan dengan beberapa bentuk. Hak Tanggungan menjadi pilihan paling sering dijadikan agunan dalam praktik pemberian kredit mengingat harga tanah dan bangunan yang cenderung naik di perkotaan.¹⁰

⁸ <http://infobanknews.com/ini-bank-bank-syariah-yang-npf-nya-diatas-5/>, terakhir diakses pada tanggal 28 Desember 2016 pukul 14:49 WIB.

⁹ <http://www.bi.go.id/id/Kamus.aspx?id=N>, terakhir dikunjungi pada tanggal 28 Desember 2016, pada pukul 15:02 WIB.

¹⁰ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (suatu konsep dalam menyongsong lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm.311.

Kecenderungan ini terlihat dari 12 jenis pembiayaan yang dilakukan Bank Syariah Bukopin Bukittinggi per 31 Desember 2016 di mana Hak Tanggungan mendominasi daftar jaminan nasabah yang jumlahnya mencapai 334 pembiayaan. Sebanyak 214 diikat dengan jaminan Hak Tanggungan, sisanya berupa fidusia, cessie, deposito, dan lain-lain. Pembiayaan terbesar dengan jaminan Hak Tanggungan yakni Pembiayaan Konsumsi Murabahah Pemilikan Rumah, di mana dari 79 pembiayaan diikat dengan jaminan Hak Tanggungan dengan 78 Sertifikat Hak Milik dan sisanya Sertifikat Hak Guna Bangunan.¹¹

PT Bank Syariah Bukopin berdiri sejak diakuisisinya bank umum, PT Bank Persyarikatan Indonesia, oleh PT Bank Bukopin Tbk. Bank Syariah Bukopin mulai beroperasi setelah mendapatkan izin operasi Syariah dari Bank Indonesia Nomor 10/69/KEP.GBI/DpG/2008 tanggal 27 Oktober 2008 tentang Pemberian Izin Perubahan Kegiatan Usaha Bank Konvensional Menjadi Bank Syariah. Pada tanggal 11 Desember 2008 telah diresmikan oleh Wakil Presiden Republik Indonesia.¹²

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.¹³

Ditambah lagi dengan pertentangan antara skema *parate executie* seperti diatur dalam UUHT dengan ciri mudah dan pasti pelaksanaannya perlu diuji karena PMK Nomor 27 Tahun 2016 menyebutkan konsep lelang eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan bila terdapat gugatan dari pihak debitor. Atas dasar itu, penelitian dan penulisan tesis ini

¹¹Laporan Daftar Pembiayaan Nasabah Bank Syariah Bukopin Bukittinggi per 31 Desember 2016.

¹²<http://www.syariahbukopin.co.id/id/tentang-kami/profil-perusahaan>, terakhir diakses pada tanggal 18 Januari 2017 pukul 15.30 WIB.

¹³Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, 2001 hlm.128.

nantinya akan fokus menganalisis terkait *parate executie* obyek Hak Tanggungan di bank syariah dengan judul: “PELAKSANAAN *PARATE EXECUTIE* OBJEK HAK TANGGUNGAN SEBAGAI BENTUK PELUNASAN UTANG DEBITOR WANPRESTASI DI BANK SYARIAH BUKOPIN BUKITTINGGI”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan menjadi acuan dari penulisan proposal ini nantinya yakni:

1. Apa yang melatar belakangi dilakukannya *parate executie* objek Hak Tanggungan sebagai bentuk pelunasan utang debitor wanprestasi di Bank Syariah Bukopin Bukittinggi?
2. Bagaimana pelaksanaan *parate executie* objek Hak Tanggungan sebagai bentuk pelunasan utang debitor wanprestasi di Bank Syariah Bukopin Bukopin Bukittinggi?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini yakni:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apa yang melatar belakangi pelaksanaa *parate executie* objek Hak Tanggungan sebagai upaya pelunasan utang dibitor wanprestasi di Bank Syariah Bukopin Bukittinggi.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pelaksanaan *parate executie* terhadap objek Hak Tanggungan sebagai bentuk upaya pelunasan utang debitor wanprestasi di Bank Syariah Bukopin Bukittinggi.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat di antaranya:

1. Secara teoritis, hasil penelitian diharapkan bermanfaat untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan ilmu hukum terkait pelaksanaan *parate executie* Hak Tanggungan dalam menyelesaikan kredit bermasalah.

2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai bentuk sumbang saran bagi pihak, terutama kalangan perbankan, terkait dengan pelaksanaan *parate executie* Hak Tanggungan.

E. Keaslian Tesis

Masalah eksekusi Hak Tanggungan bukanlah hal baru dalam penulisan ilmiah, sudah banyak yang membahasnya. Sepanjang penulisan persiapan tesis ini, telah ditemukan sekurang-kurangnya tiga topik yang membahas masalah ini, yakni:

1. Tesis Yordan Demisky pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia tahun 2011 dengan judul “Pelaksanaan Parate Ekseksi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah di P.T. Bank Permata Tbk” yang diakses di Google pada tanggal 15 Januari 2017 pukul 14.30 WIB.
2. Tesis M Nur Cholis Moslim pada Program Magister Kenotaritan Universitas Gajah Mada tahun 2014 dengan judul “Analisis Parate Eksekusi Obyek Hak Tannggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, yang diakses di Google pada tanggal 15 Januari 2017 pukul 14.35 WIB.
3. Tesis Edy Purwanto, S.H., pada program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro tahun 2008 dengan judul “Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi dengan Cara Penjualan di Bawah Tangan Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di PT. BANK NIAGA Tbk., Semarang” yang diakses di Google pada tanggal 15 Januari 2017 pukul 14.45 WIB.

Tiga tesis tersebut menampilkan pembahasan berbeda terkait eksekusi Hak Tanggungan. Pada tesis pertama, metode penelitian bersifat normatif terkait peranan parate eksekusi di bank konvensional, PT. Bank Permata Tbk. Tesis kedua membahas terkait pelaksanaan parate eksekusi yang difokuskan pada proses lelang di KPKNL Yogyakarta.

Tesis ketiga lebih kepada pelaksanaan *parate executie* dengan cara penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan.

Atas dasar itu, penelitian dan penulisan tesis ini nantinya akan fokus menganalisis terkait pelaksanaan *parate executie* obyek Hak Tanggungan di bank syariah.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori yang akan dipakai dalam membedah persoalan pada rumusan masalah dalam penulisan nanti yakni:

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum untuk memenuhi rasa keadilan masyarakat. Gustav Radbruch menyebut hukum sebagai gagasan kultural yang mengarah pada cita-cita hukum yaitu keadilan, kegunaannya, dan keamanan. Kegunaan menuntut adanya kepastian hukum, untuk itu hukum harus pasti. Tuntutan akan keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian dari cita hukum dan berada di luar pertentangan-pertentangan bagi pendapat politik. Kegunaan memberi unsur relativitas, namun tidak hanya kegunaan yang relatif, hubungan antara tiga unsur dari cita hukum itu juga relatif. Kegunaan lebih kuat dari keadilan atau keamanan lebih penting dari kegunaan, merupakan masalah yang harus diputuskan oleh sistem politik.¹⁴

Gustav Radbruch mengelompokan teori kepastian hukum ke dalam dua bentuk, yakni kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum itu sendiri.¹⁵ Gustav Radbruch menjelaskan, hukum harus berhasil menjamin kepastian pada setiap simpul kemasyarakatan. Kepastian hukum dapat terwujud bila ketentuan-ketentuan dalam hukum

¹⁴ W. Friedman, *Legal Theory*, dalam Muhammad Arifin, *Teori dan Filsafat Hukum-Idealisme Filosofis dan Problema Keadilan*, Susunan II), Cetakan Kedua, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994 hlm 42-45.

¹⁵ Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Ichtrar, Jakarta, 1957, hlm. 22-23.

tersebut tidak bertentangan satu sama lainnya dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah yang bisa ditafsirkan berbeda-beda.¹⁶

Peter Mahmud Marzuki melihat kepastian hukum tidak hanya pada pasal-pasal dalam undang-undang, namun terletak pada konsistensi berbagai peraturan tersebut (tidak boleh bertentangan) termasuk dalam putusan hakim.¹⁷ JM Otto menilai indikator kepastian hukum terlihat apabila memenuhi syarat:

1. tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh atau diakui karena (kekuasaan) negara;
2. bahwa instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat terhadapnya;
3. bahwa pada prinsipnya bagian terbesar atau mayoritas dari warga negara menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent and impartial judges*) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum yang dibawa ke hadapan mereka;
5. bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.¹⁸

b. Teori Legitimasi dan Validitas Hukum

Dari kaedah hukum yang valid menimbulkan konsep tentang perintah (*command*), larangan (*forbidden*), kewenangan (*authorized*), paksaan (*force*), hak (*right*), dan kewajiban (*obligation*). Teori validitas atau legitimasi dari hukum (*legal validity*) adalah teori yang mengajarkan bagaimana dan apa syarat-syaratnya agar suatu kaidah hukum menjadi *legitimate* dan sah (*valid*) berlakunya, sehingga dapat diberlakukan kepada masyarakat, bila perlu dengan upaya paksa yakni suatu kaidah hukum yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Kaidah hukum tersebut haruslah dirumuskan ke dalam berbagai bentuk aturan formal, seperti dalam bentuk pasal-pasal dari Undang-Undang Dasar, undang-undang dan berbagai bentuk peraturan lainnya, aturan-aturan internasional seperti dalam bentuk traktat, konvensi, atau setidaknya dalam bentuk adat kebiasaan.
2. Aturan formal tersebut harus dibuat secara sah, misalnya jika dalam bentuk undang-undang harus dibuat oleh parlemen (bersama dengan pemerintah).
3. Secara hukum, aturan hukum tersebut tidak mungkin dibatalkan.

¹⁶*Ibid.*

¹⁷Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 7, Jakarta, Kencana Pranada Media Group, 2011 hlm. 158.

¹⁸Sulistiyowati Irianto dkk, *Kajian Sosio Legal*, Jakarta, Pustaka Larasan, 2012, hlm. 122-123.

4. Terhadap aturan formal tersebut tidak ada cacat-cacat yuridis lainnya. Misalnya tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi.
5. Kaidah hukum tersebut harus dapat diterapkan oleh badan-badan penerap, seperti pengadilan, kepolisian, kejaksaan.
6. Kaidah hukum tersebut harus dapat diterima dan dipatuhi oleh masyarakat.
7. Kaidah hukum tersebut haruslah sesuai dengan jiwa bangsa yang bersangkutan.¹⁹

c. Teori Momentum Terjadinya Kontrak

Teori momentum terjadinya kontrak merupakan teori yang dikenal di dalam hukum kontrak. Teori ini merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang saat terjadinya kontrak yang dibuat oleh para pihak. Teori ini terbagi dalam empat jenis:

1. Teori Pernyataan (*Uitingstheorie*)

Menurut teori pernyataan, kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran itu menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu.

2. Teori Pengiriman (*Verzendtheorie*)

Teori ini menitikberatkan bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Teori ini sangat teoretis, dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

3. Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie*)

Teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan), tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung).

4. Teori Penerimaan (*Ontvangstheorie*)

Toesteming terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.²⁰

2. Kerangka Konseptual

a. *Parate Executie*

¹⁹ *Ibid*, hal. 109

²⁰ H. Salim, HS., *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 163—166

Parate executie dibenarkan secara undang-undang, namun Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, eksekusi dengan kekuasaan sendiri tidak bisa dimintakan oleh pemegang objek Hak Tanggungan tanpa permohonan dari pengadilan. Kondisi ini menunjukkan adanya persoalan hukum terkait pelaksanaan *parate executie* terhadap objek yang dibebani dengan hak tanggungan dalam praktik perbankan. Kreditor sebagai pemegang objek Hak Tanggungan tidak bisa melaksanakan lelang secara langsung terhadap agunan yang diikatkan dengan Sertifikat Hak Tanggungan tanpa permohonan pengadilan. Inkonsistensi juga terlihat dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan terutama terkait dengan *parate executie*.

Penjelasan Umum Angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa konsep *parate executie* Hak Tanggungan mengacu pada Pasal 224 *Herziene Indonesich Reglement* (HIR). Pasal 224 HIR mengatur, suatu akta pengakuan utang dapat dieksekusi dengan cara khusus, yakni dengan apa yang disebut *Fiat Eksekusi*. Maksudnya, pihak kreditor dapat langsung memohon pada ketua Pengadilan Negeri untuk menetapkan eksekusi terhadap akta pengakuan hutang tersebut tanpa harus beracara seperti biasanya yang lebih panjang dan berbelit.²¹ Mengacu pada penjelasan tersebut, bisa dipastikan bahwa eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan tetap harus berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat.²²

Keputusan Mahkamah Agung No.1520 K/PDT/1984, tanggal 3 Mei 1986, memberikan syarat-syarat eksekusi sebagai berikut:

1. Harus dengan akta notaris (tidak cukup hanya berupa akta yang dilegalisasi oleh notaris). Harus punya irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
2. Bagian akhir akta ditulis “Diberikan sebagai Grosse Akta Pertama”.
3. Disebutkan nama para pihak.
4. Ada tanggal pemberian grosse akta.

²¹ Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek Buku Ketiga*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm.108

²² A. Wahab Daud, *H.I.R. Hukum Acara Perdata*, Pusbakum, Jakarta, hlm.64

5. Jumlah hutang harus pasti.²³

Dalam prakteknya, akta pengakuan hutang eksekutorial disebut juga dengan akta pengakuan hutang ‘murni’ karena praktek yang dikomandoi Mahkamah Agung lewat surat resminya tersebut menafsirkan bahwa pengakuan utang menurut Pasal 224 HIR harus dibuat sepihak, jumlah hutang yang dibayar haruslah sejumlah hutang yang pasti. Atas dasar itu, pengakuan hutang yang timbul karena pinjaman (*loan*) dari bank sulit diterima menjadi pengakuan hutang ‘murni’ karena adanya ketentuan bunga yang menimbulkan jumlah hutang menjadi tidak pasti. Penafsiran Mahkamah Agung tersebut sangat sempit sehingga sangat menghambat dalam praktek.²⁴

Penjelasan Pasal 6 UUHT menegaskan sebagai berikut: “Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemegang Hak Tanggungan.”

Mengacu pada peraturan tersebut, maka apabila debitur cedera janji, hal ini dapat dimintakan untuk melaksanakan eksekusi atau yang lazim disebut *parate executie*. Parate eksekusi Hak Tanggungan berbeda dengan parate eksekusi Hipotek. Dalam Hipotek, pemegang Hipotek hanya dapat melakukan parate eksekusi bila diperjanjikan dalam pemberian hak Hipotek. Sedangkan pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan parate

²³ Munir Fuady, *Op.Cit*, hlm.109

²⁴ *Ibid*

eksekusi tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu seperti yang dijaminan dalam Pasal 6 UUHT karena dilakukan berdasarkan hukum yakni UUHT.

b. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah, berisikan kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji (wanprestasi) dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitor kepadanya.²⁵ Tuntutan agar debitor memenuhi kewajiban dapat dilakukan kreditor jika tuntutan tersebut memang telah dapat ditagih.²⁶ Pemenuhan kewajiban dapat dibedakan antara pemenuhan prestasi yang selamanya tidak mungkin dilaksanakan (*correcte nakoming blijvend on mogelijk*) dan pemenuhan kewajiban secara penuh yang masih mungkin dilaksanakan (*correct nakomen alsnog mogelijk*).²⁷

Tanda bukti adanya Hak Tanggungan terlihat pada Sertifikat Hak Tanggungan yang diberikan Kantor Pertanahan yang memuat irah-irah “DEMI Keadilan BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte* Hipotek sepanjang mengenai tanah.²⁸

St. Remy Sjahdeini mengatakan bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang dikemudian hari tidak dapat dijaminan dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu juga tidaklah mungkin untuk

²⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm.23

²⁶Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm.216

²⁷*Ibid*

²⁸Mariam Darus Baldruzaman, *Bab-Bab Tentang Hipotek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm.47

membebaskan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari.²⁹

Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan atas utang diatur dalam Pasal 3 ayat (1)

UUHT yang menegaskan bahwa:

“Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.”

Boedi Harsono menyatakan bahwa untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, objek

Hak Tanggungan harus memenuhi empat syarat:

1. dapat dinilai dengan uang.
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum.
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan.
4. Memerlukan penunjukan oleh undang-undang.³⁰

c. Wanprestasi

Eksekusi Hak Tanggungan seperti diatur dalam Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT dilakukan kreditor bila debitur cedera janji (*wanprestasi*). *Wanprestasi* berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda ‘*wanprestatie*’: tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Tidak dipenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya, yaitu:

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), jadi di luar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.³¹

²⁹St. Remy Sjahdeini, *supra* (lihat catatan kaki nomor 5), hlm.5

³⁰Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-3, Kencana Predana Media Group, 2013, hlm.413

³¹Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm.20

Di dalam teori berkenaan dengan pemenuhan prestasi yang masih mungkin dilakukan dikenal “keadaan relatif tidak mungkin”. Keadaan ini selanjutnya dibagi ke dalam tiga kategori, yaitu:

1. Praktis

“Keadaan praktis tidak mungkin” menunjuk pada suatu keadaan yang jika dipaksakan dibutuhkan biaya yang ekstrem besar; debitor telah tidak melaksanakan prestasi dan untuk menggantikannya dibutuhkan biaya yang sangat besar, sedemikian sehingga tidak layak dituntut pemenuhan prestasi itu dari debitor.

2. Yuridis

“Keadaan yuridis tidak mungkin” bisa terjadi jika pada saat dilaksanakan prestasi ternyata diundangkan suatu peraturan yang menghalangi dilaksanakannya prestasi tersebut.

3. Moril Tidak Mungkin

“Keadaan moril tidak mungkin” merupakan suatu keadaan yang jika dilaksanakan, prestasi yang dijanjikan akan membahayakan atau mengancam jiwa atau kebebasan seseorang.³²

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitor dalam setiap perikatan. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitor selalu disertai dengan tanggung jawab (*liability*), artinya debitor mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan hutangnya kepada kreditur. Pasal 1131 dan 1132 KUHPdata, semua harta kekayaan debitor baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur. Jaminan semacam ini disebut jaminan umum.³³ Tiga keadaan untuk menentukan debitor wanprestasi yakni:

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Debitur tidak memenuhi kewajiban yang disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru. Debitur melaksanakan apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan undang-undang tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau undang-undang.

³²Herlien Boediono, *Op.Cit*, hlm.217

³³Abdul Kadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm.17

- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya. Debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat.³⁴

d. Bank Syariah

Bank Syariah dalam UU Perbankan Syariah Pasal 1 ayat (7) diartikan sebagai bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Selanjutnya, dalam ayat (8) dan (9) dijelaskan bahwa Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dalam perbankan syariah, istilah debitor dikenal dengan nasabah yang diartikan sebagai pihak pengguna jasa bank syariah dan/atau unit usaha syariah seperti diatur dalam UU Perbankan Syariah khususnya Pasal 1 ayat (16).

Dalam bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Setiap akad dalam perbankan syariah, baik dalam hal barang, pelaku transaksi, maupun ketentuan lainnya, harus memenuhi ketentuan akad, seperti hal berikut:

1. Rukun, seperti penjual, pembeli, barang, harga, akad/ijab-qabul.
2. Syarat seperti:
 - a. Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjaadi batal demi hukum syariah;
 - b. Harga barang dan jasa harus jelas;
 - c. Tempat penyerahan (*delivery*) harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi;

³⁴*Ibid*, hlm.20—21.

- d. Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan. Tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasai seperti yang terjadi pada transaksi *short sale* dalam pasar modal.³⁵

UU Perbankan Syariah, khususnya Pasal 19 mengatur, kegiatan usaha bank syariah dibagi dalam tiga kelompok besar yakni, menghimpun dana, menyalurkan pembiayaan pada nasabah, dan kegiatan perbankan lainnya yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Dalam hal menyalurkan pembiayaan pada nasabah, kegiatan perbankan syariah meliputi:

- a. menyalurkan Pembiayaan bagi hasil berdasarkan Akad *mudharabah*, Akad *musyarakah*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- b. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- c. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *qardh* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;
- d. menyalurkan Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada Nasabah berdasarkan Akad *ijarah* dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

Penjelasan Pasal 19 ini menerangkan bahwa:

- a. Akad *mudharabah* dalam Pembiayaan adalah Akad kerja sama suatu usaha antara pihak pertama (*malik*, *shahibul mal*, atau Bank Syariah) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (*'amil*, *mudharib*, atau Nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam Akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh Bank Syariah kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian.
- b. Akad *musyarakah* adalah Akad kerja sama di antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing.
- c. Akad *murabahah* adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.
- d. Akad *salam* adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga yang dilakukan terlebih dahulu dengan syarat tertentu yang disepakati.
- e. Akad *istishna* adalah Akad Pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (*mustashni'*) dan penjual atau pembuat (*shani'*).
- f. Akad *qardh* adalah Akad pinjaman dana kepada Nasabah dengan ketentuan bahwa Nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati.

³⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.Cit*, hlm.29—30

- g. *Akad ijarah* adalah Akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.
- h. *Akad ijarah muntahiyah bittamlik* adalah Akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.

Dalam penjelasan UU Perbankan Syariah, khususnya Pasal 2 terkait Kegiatan usaha yang berasaskan Prinsip Syariah, antara lain, adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:

- a. *riba*, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*batil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhl*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan Nasabah Penerima Fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*);
- b. *maisir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan;
- c. *gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah;
- d. haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah; atau
- e. zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

G. Metode Penelitian

Soerjono Soekanto menyebut penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Di samping itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor tersebut, untuk mengusahakan pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.³⁶ Metodologi mempunyai beberapa pengertian, yaitu (a) logika dari penelitian ilmiah, (b) studi terhadap prosedur dan teknik penelitian, dan (c) suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian.³⁷

³⁶ Soeryono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1981, hlm.43

³⁷ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Keempat, Juni 2013, hlm.17

Dari pengertian tersebut, metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni. Oleh karena itu, penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.³⁸

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan tesis ini yakni yuridis empiris atau sosiologi hukum dengan melihat sesuatu kenyataan hukum dalam masyarakat. Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat dan berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan nonhukum bagi keperluan penelitian.³⁹

Penulisan tesis ini akan membahas permasalahan yang ada dengan cara menelaah dan mempelajari peraturan hukum terkait *parate executie* untuk menelaah pelaksanaannya di lapangan.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya di masyarakat.⁴⁰ Dalam hal ini pelaksanaan aturan hukum terkait pelaksanaan *parate executie* di Bank Syariah Bukopin Bukittinggi dengan meng gambarkannya secara rinci berdasarkan fakta-fakta aktual yang terjadi saat ini.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dalam proposal ini yakni di Bank Syariah Bukopin Bukittinggi di jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 16, Bukittinggi, Sumatera Barat. Pemilihan Bank

³⁸ Zainudin Ali, *Op.Cit.* hlm.17

³⁹ *Ibid*, hlm.105

⁴⁰ *Ibid*

Syariah Bukopin Bukittinggi sebagai lokasi penelitian karena Bank Syariah Bukopin Bukittinggi merupakan salah satu dari 11 cabang PT. Bank Syariah Bukopin di Indonesia.⁴¹

4. Jenis dan Sumber Data

Teknik dokumentasi bahan hukum untuk mendukung penulisan tesis ini menggunakan sumber data:

1. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya baik melalui wawancara, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah.
2. Data Sekunder: data yang diperoleh dari berbagai dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.⁴² Data sekunder terbagi menjadi:

- a. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan yakni:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Undang-Undang Nomo5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

⁴¹ <http://www.syariahbukopin.co.id/id/lokasi-kantor>, terakhir diakses pada tanggal 18 Januari 2017 pukul 16.00 WIB.

⁴²Zainudin Ali, *Op.Cit*, hlm.106

6. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
7. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13/PBI/2011 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah.
8. Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.
9. Selain itu, putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap dan Surat Edaran Mahkamah Agung juga menjadi bahan hukum primer.
10. Dan lain-lain.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang bersumber dari kepustakaan berupa buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.⁴³

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan bahan hukum untuk mendukung penulisan tesis ini nantinya menggunakan alat pengumpulan data:

1. Data Kepustakaan

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian, yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang dibahas.

2. Data Lapangan

⁴³*Ibid*

Data lapangan diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat hasil wawancara dari narasumber yang memiliki kewenangan untuk menjawab pertanyaan dari penulis sesuai dengan kebutuhan untuk menjawab pokok permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini.⁴⁴ Rencananya, informasi terkait yang dibutuhkan untuk menjawab rumusan masalah penulisan tesis ini, seperti Kepala Cabang Bank Syariah Bukopin Bukittinggi, dan pihak-pihak terkait yang mendukung penyelesaian rumusan masalah.

6. Pengolahan dan Analisis Data

- a. Pengolahan data dilakukan dalam penulisan tesis ini yakni dengan melakukan editing terhadap data lapangan yang diperoleh dalam penelitian nanti.
- b. Analisis data ini bersifat deskriptif analitis dengan cara kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.⁴⁵

H. Jadwal Rencana Penelitian dan Penulisan Tesis

Setiap desain atau rancangan harus dilengkapi dengan suatu jadwal kegiatan yang akan dilakukan. Di dalam jadwal berisi kegiatan apa saja yang akan dilakukan dan lamanya pengerjaan untuk setiap kegiatan.⁴⁶ Ada pun jadwal penelitian untuk merampungkan penulisan tesis ini nantinya antara lain:

1. Pembuatan usulan penelitian berupa proposal penelitian, 2 minggu.
2. Pengumpulan data di lapangan, 4 minggu
3. Analisis data, 4 minggu
4. Pembuatan draft laporan, 2 minggu.
5. Seminar/hasil laporan sementara, 1 minggu.

⁴⁴ *Op. Cit*, hlm.107

⁴⁵ *Ibid*

⁴⁶ J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm.212—213

6. Penyempurnaan isi laporan 1 minggu.
7. Pengandaan laporan, 1 minggu.

