



TESIS

Judul:

**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tindakan Eksekusi
Objek Lelang Yang Menggunakan Penilaian Limit Yang
Rendah Dan Menggunakan Parate Eksekusi
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Bandung
Nomor 5181/Pdt.G/2019/PA.Bdg)**

**Disusun Oleh :
SITI ALISA PUTRI
NIM. 217201030**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023**

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tindakan Eksekusi Objek Lelang Yang
Menggunakan Penilaian Limit Yang Rendah Dan Menggunkan Parate Eksekusi
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Bandung
Nomor 5181/Pdt.G/2019/PA.Bdg)

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanegar

Oleh :

Nama : SITI ALISA PUTRI

NIM : 217201030

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023**

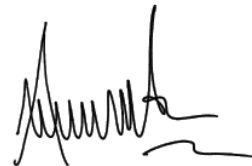
Persetujuan

Nama : SITI ALISA PUTRI
NIM : 217201030
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP TINDAKAN
EKSEKUSI OBJEK LELANG YANG MENGGUNAKAN
PENILAIAN LIMIT YANG RENDAH DAN MENGGUNAKAN
PARATE EKSEKUSI (STUDI KASUS PUTUSAN
PENGADILAN AGAMA BANDUNG NOMOR
5181/Pdt.G/2019/PA.Bdg)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 06-Oktober-2022

Pembimbing:
ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr.
NIK/NIP: 10208001



Pengesahan

Nama : SITI ALISA PUTRI
NIM : 217201030
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP TINDAKAN EKSEKUSI OBJEK LELANG YANG MENGGUNAKAN PENILAIAN LIMIT YANG RENDAH DAN MENGGUNAKAN PARATE EKSEKUSI (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN AGAMA BANDUNG NOMOR 5181/Pdt.G/2019/PA.Bdg)
Title : REVIEW OF ISLAMIC LAW ON ACTION EXECUTION OF AUCTION OBJECT USING LOW LIMIT ASSESSMENT AND USING EXECUTION PARATE (CASE STUDY OF BANDUNG RELIGIOUS COURT DECISION NUMBER 5181/PDT.G/2019/PA.BDG)

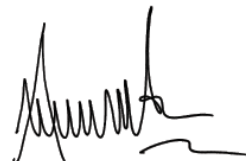
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 21-Desember-2022.

Tim Penguji:

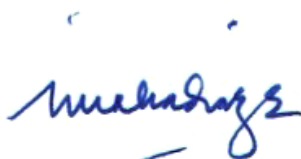
1. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
2. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr.
3. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr.
NIK/NIP: 10208001



Jakarta, 21-Desember-2022
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji syukur kepada kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan berkat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir berupa skripsi yang berjudul : —Akibat Hukum Lelang Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Menggunakan Nilai Limit Lebih Rendah Dari Nilai Penilaian Properti Oleh Appraisal (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 516/Pdt/2017/Pt.Dkt)

Adapun tujuan dari penyusunan skripsi ini adalah untuk melengkapi dan memenuhi salah satu syarat kelulusan guna mencapai gelar Pascasarjana (S2) di Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.

Penulis mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak dalam penyusunan skripsi ini, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. Selaku Dekan Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H. Kepala Program Studi Selaku Magister Kenotariatan.
3. Bapak Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.Kn. Selaku dosen pembimbing skripsi

yang telah bersedia pemikirannya untuk terus membimbing dan
meluangkan waktu, memberikan pengetahuan-pengetahuan yang sangat
tenaga, dan berharga bagi penulisan dan penyusunan skripsi ini;

4. Bapak Dr Jafar Sidik S.H., M.H., M.Kn. Yang telah bersedia menjadi narasumber untuk melengkapi data dalam penyelesaian skripsi ini;

5. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat kepada penulis;
6. Kedua orang tuaku tercinta Ayahanda Iskandar Abdi, dan Ibunda Alifah Komariah yang telah memberikan perhatian, dukungan, perjuangan, pengorbanan, doa yang tidak pernah putus yang selalu mengiringi langkah penulis.
7. Fani, Mba Kiki, Dinda, Cia, Aulia, Bagas, Ka Floren merupakan sahabat-sahabat penulis yang telah membantu penulis dukungan serta semangat untuk menyelesaikan tesis ini
8. Ibu Yayan Sutiati S.H., M.Kn serta Segenap Staff Kantor Notaris Yayan Sutiati S.H., Mkn yang telah memberikan semangat dan dukungan dalam menyelesaikan tesis ini;
9. Muhammad Harli Prakasa yang selalu memberikan semangat doa dan selalu menemani dan memberikan dukungan disetiap kegiatan.

Penulis menyadari bahwa tesis yang disusun ini masih jauh dari kesempurnaan, kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan sangat diharapkan. Akhir kata, penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya.

Jakarta, September 2022

SITI ALISA PUTRI

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
ABSTRAK	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	12
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	12
D. Kerangka Konseptual	13
E. Kerangka Teori	19
F. Metode Penelitian	27
G. Sistematika Penulisan	30
BAB II KERANGKA TEORI	32
A. Teori Perbankan Syariah	32
1. Pelayanan Jasa Bank Syariah	34
B. Teori Agunan	35
1. Pengertian dan Jenis Agunan/Jaminan	35
2. Dasar Hukum Agunan/Jaminan dalam Al-Qur'an dan Hadist.....	40
3. Penilaian Atas Jaminan.....	42
C. Teori Akad	46
1. Pengertian Akad	46

2.	Asas-asas Perjanjian dalam Akad	47
3.	Rukun dan Syarat Akad	54
4.	Berakhirnya Akad	62
5.	Sifat Akad	68
D.	Teori Hak Tanggungan	70
1.	Pengertian Hak Tanggungan	70
2.	Sifat dan Ciri Hak Tanggungan	72
3.	Dasar Hukum Hak Tanggungan	74
4.	Subjek dan Objek Hak Tanggungan	75
5.	Fungsi Hak Tanggungan	78
6.	Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan	79
7.	Asas – Asas Hak Tanggungan	81
8.	Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan.....	82
BAB III HASIL PENELITIAN.....		84
A.	Kasus Posisi Putusan Nomor 5181/Pdt.G/2019/PA.Badg	84
B.	Wawancara	94
1.	Dr. Jafar Sidik, S.H., M.H., M.Kn. selaku dosen Hukum Perbankan Syariah Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.....	94
2.	Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Bank Syariah dan Konvensional	96
3.	Prosedur <i>Aan Maning</i>	96
4.	Tata Cara Eksekusi Riil	97

5. Tata Cara Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang	98
6. Permintaan Lelang Oleh Ketua Pengadilan Agama	98
7. Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas).....	104
BAB IV ANALISIS DAN PENGOLAHAN DATA.....	108
A. Tindakan Bank Muamalat Terkait Konsep Eksekusi Hak Tanggung Jawab Dalam Menentukan Nilai Limit Objek Hak	108
B. Tanggungan	
Akibat Hukum Dari Tindakan Lelang Eksekusi Yang Menggunakan <i>Parate Eksekusi</i> Terhadap Jaminan Pembiayaan Bank Syariah	132
C. Prosedur Pelelangan Eksekusi Jaminan pada Perbankan Syariah menggunakan <i>Parate Eksekusi</i>	147
BAB V PENUTUP	151
A. Kesimpulan	151
B. Saran	152
DATAR PUSTAKA	153
LAMPIRAN	

ABSTRAK

- (A) Nama : SITI ALISA PUTRI; NIM: 217201030
- (B) Judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP TINDAKAN EKSEKUSI OBJEK LELANG YANG MENGGUNAKAN PENILAIAN LIMIT YANG RENDAH DAN MENGGUNAKAN *PARATE EKSEKUSI* (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN AGAMA BANDUNG NOMOR 5181/PDT.G/2019/PA.BDG)
- (C) Halaman : vi + 152 halaman (2022)
- (D) Kata Kunci : Perbankan syariah, parate eksekusi, eksekusi lelang, nilai limit.
- (E) Isi Abstrak :
- Prinsip perbankan syariah ialah prinsip-prinsip yang dianut dalam penyelenggaraan kegiatan operasional perbankan yang menghindari haram, riba, batil, gharar, maysir, dan lainnya. Lalu, Demokrasi ekonomi adalah praktik ekonomi syariah yang menjunjung tinggi prinsip persamaan, keadilan, dan keuntungan bersama. Prinsip kehati-hatian, di sisi lain, mengacu pada filosofi manajemen bank yang harus diikuti untuk mencapai sistem perbankan yang kuat, sehat, dan efektif yang memenuhi semua persyaratan hukum yang berlaku. Prinsip kehati-hatian merupakan konsekuensi yuridis sebagai lembaga yang menarik dana dari masyarakat. Karena sebuah lembaga keuangan ataupun lembaga pembiayaan hendaknya mampu mengelola kegiatan usahanya berdasarkan prinsip kehati-hatian. Namun, pada prakteknya prinsip kehati-hatian belum diterapkan secara maksimal sehingga banyak sengketa yang timbul dan merugikan nasabah bank syariah. Dalam penulisan Tesis ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitian penulis adalah dalam menentukan nilai limit terhadap objek jaminan, bank tidak semena-mena menentukannya karena telah diatur dalam pasal 48 ayat (1) PMK Nomor: 213/PMK.06/2020 yang mengatur bahwa nilai objek limit lelang yang ditetapkan penjual harus didasarkan oleh Penaksir. Akibat dalam melaksanakan parate eksekusi yang dilakukan bank syariah dapat dikatakan sah karena mengacu pada undang-undang Hak Tanggungan bahwa kreditur berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut atas dasar kekuasaannya melalui pelelangan umum dan mengambil piutang dari hasil lelang tersebut. Maka agar tidak menimbulkan sengketa yang sama penulis berharap agar pihak bank dalam hal ini memberikan penjelasan segala resiko yang akan timbul dikemudian hari agar tidak ada kesalahpahaman antara kreditur dan debitur.
- (F) Daftar Acuan : 36 Buku (1947-2017), 8 Peraturan Perundang-Undangan, 10 Jurnal, 1 Skripsi/Tesis/Disertasi dan 3 Internet
- (G) Pembimbing : Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
- (H) Penulis : Siti Alisa Putri