



EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SYARIAH ATAS OBJEK SENGKETA: STUDI ASAS PRIORITAS DAN KEADILAN BAGI PARA KREDITUR

Zein Fadheil Muhammad¹, Hamdani², Rahul Al Fatah Suripto³

Sekolah Tinggi Agama Islam Panca Budi^{1,2,3}

zeinfadhil588@gmail.com¹, shmkn2018@gmail.com², rahulalfatahsuripto@gmail.co.id³

Abstrak

Penelitian ini mengkaji eksekusi Hak Tanggungan Syariah (HTS) atas objek sengketa, dengan menyoroti ketegangan antara asas prioritas (*droit de préférence*) dan prinsip keadilan (*al-'adalah*) bagi para kreditur. Penerapan asas prioritas secara mutlak memberikan kepastian hukum yang kuat bagi kreditur peringkat pertama, namun berpotensi menimbulkan ketidakadilan bagi kreditur peringkat berikutnya dan pihak ketiga yang beritikad baik. Penelitian bertujuan menganalisis penerapan asas prioritas dalam eksekusi HTS menurut hukum positif Indonesia dan hukum ekonomi syariah, mengkaji implementasi prinsip keadilan dalam proses eksekusi, serta merumuskan model penyeimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif. Penelitian menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif-empiris, melalui studi dokumen (peraturan, putusan pengadilan, literatur) dan wawancara mendalam terhadap 12 informan (hakim, pejabat eksekusi, praktisi perbankan syariah, advokat, pejabat Kantor Pertanahan, dan akademisi) di wilayah Kisaran, Sumatera Utara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan asas prioritas berlangsung konsisten namun cenderung kaku, sehingga menimbulkan ketidakadilan distributif bagi kreditur peringkat kedua dan pihak ketiga, diperparah oleh dualisme kewenangan pengadilan dan ketidaksinkronan informasi pendaftaran jaminan. Penelitian ini menawarkan model penyeimbangan integratif melalui penguatan *due diligence*, transparansi pendaftaran jaminan, mediasi wajib sebelum eksekusi, harmonisasi kewenangan peradilan, dan penerapan prinsip *equitable subordination* pada kondisi tertentu, guna mewujudkan sistem eksekusi HTS yang adil dan sesuai prinsip syariah.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan Syariah; Asas Prioritas; Keadilan; Eksekusi Jaminan; Hukum Ekonomi Syariah.*

Abstract

*This study examines the execution of Sharia Mortgage Rights (Hak Tanggungan Syariah/HTS) over disputed objects, highlighting the tension between the priority principle (*droit de préférence*) and the principle of justice (*al-'adalah*) for creditors. Absolute application of the priority principle provides strong legal certainty for the first-ranking creditor but risks creating injustice for subsequent-ranking creditors and bona fide third parties. This study aims to analyze the application of the priority principle in HTS execution under Indonesian positive law and Islamic economic law, to examine the implementation of justice in the execution process, and to formulate a model for balancing legal certainty and substantive justice. A qualitative method with a normative-empirical juridical approach was employed, through document study and in-depth interviews with 12 informants (judges, execution officials, Islamic banking practitioners, advocates, Land Office officials, and academics) in the Kisaran region, North Sumatra. The results show that the priority principle is applied consistently but tends to be rigid, creating distributive injustice for second-ranking creditors and third parties, compounded by the dualism of judicial authority and asynchronous collateral-registration information. This study offers an integrative balancing model through strengthened *due diligence*, transparent collateral registration, mandatory pre-execution mediation, harmonization of judicial authority, and the application of *equitable subordination* under certain conditions, in order to create a fair HTS execution system in accordance with sharia principles.*

PENDAHULUAN

Perkembangan lembaga keuangan syariah di Indonesia menunjukkan pertumbuhan yang signifikan, khususnya dalam sektor pembiayaan berbasis prinsip syariah. Otoritas Jasa Keuangan mencatat bahwa total aset industri perbankan syariah per Maret 2026 telah mencapai Rp1.034,46 triliun dengan total pembiayaan yang disalurkan sebesar Rp709,11 triliun, meskipun rasio pembiayaan bermasalah (Non-Performing Financing) masih berada pada kisaran 1,77–1,80 persen (OJK, 2026). Dalam nilai absolut, angka tersebut merepresentasikan triliunan rupiah pembiayaan bermasalah yang berpotensi memerlukan upaya penyelamatan melalui eksekusi jaminan. Dalam praktiknya, pemberian pembiayaan syariah hampir selalu disertai pengikatan jaminan kebendaan berdasarkan prinsip rahn, yang kemudian diformalkan melalui institusi Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Kombinasi akad rahn dengan prosedur pendaftaran Hak Tanggungan inilah yang dikenal sebagai Hak Tanggungan Syariah (HTS), sebuah institusi hybrid yang tunduk sekaligus pada UUHT sebagai produk hukum perdata umum dan pada prinsip-prinsip syariah yang melarang riba, gharar, dan maysir serta menjunjung keadilan (al-'adalah) dan kemaslahatan (Adiwarman A. Karim, 2019).

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de préférence*) kepada pemegangnya melalui asas prioritas, yang menempatkan kreditur peringkat pertama sebagai pihak paling berhak memperoleh pelunasan dari hasil eksekusi objek jaminan berdasarkan urutan tanggal pendaftaran di Kantor Pertanahan (*prior in tempore, potior in jure*) sesuai Pasal 13 UUHT (Rachmadi Usman, 2024). Persoalan muncul ketika objek HTS dibebani lebih dari satu hak tanggungan (*multiple mortgages*) atau diklaim oleh pihak ketiga (*derden verzet*) sebagaimana diatur dalam Pasal 378–381 HIR. *Time lag* administratif antara pengajuan dan selesainya pendaftaran HTS peringkat pertama kerap menimbulkan situasi di mana kreditur peringkat kedua yang beritikad baik memberikan pembiayaan tanpa mengetahui adanya pembebanan sebelumnya. Ketika hasil eksekusi tidak mencukupi untuk melunasi seluruh kewajiban debitur, penerapan asas prioritas secara mutlak berpotensi menimbulkan ketimpangan distribusi hasil eksekusi yang merugikan kreditur peringkat kedua dan pihak ketiga beritikad baik (Suryoutomo et al., 2025).

Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, persoalan ini tidak semata-mata menyangkut kepastian hukum dan efektivitas pemulihan piutang, tetapi juga keadilan dan kemaslahatan yang menjadi ruh utama muamalah. Teori *maqashid al-shari'ah* menempatkan kepastian hukum melalui asas prioritas sebagai bagian dari *hajiyyat* yang mendukung *hifdz al-mal* (perlindungan harta), namun penerapannya yang kaku dapat menimbulkan *kedzaliman* (*zhulm*) yang seharusnya dicegah melalui prinsip *dharuriyyat* (Muhammad Deni Putra, 2017). Keadilan dalam kontrak syariah juga bersifat multidimensional, mencakup keadilan dalam pertukaran, pembebanan risiko, dan penyelesaian sengketa (Atin Meriati Isnaini, 2017), sehingga eksekusi HTS idealnya mempertimbangkan posisi seluruh pihak berkepentingan, bukan hanya kreditur peringkat pertama.

Penelitian terdahulu telah menyentuh berbagai sisi persoalan ini secara parsial. Ramadhani dan Antikowati (2021) menyoroti inkonsistensi pengaturan pelaksanaan *parate executie* yang menimbulkan kesenjangan implementatif antara norma dan praktik, namun belum menelaah konflik antara asas prioritas dan keadilan secara spesifik. Yustiana (2020)

menekankan hambatan pasar dalam pelelangan hak tanggungan pada bank konvensional, tanpa mengaitkannya dengan dimensi hukum ekonomi syariah. Adi dan Panjaitan (2022) menyoroti dualisme kewenangan Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri, tetapi relatif kurang membahas konsekuensi distribusi hasil eksekusi terhadap kreditur peringkat kedua. Ketiga penelitian tersebut saling melengkapi namun menyisakan celah riset yang konsisten, yaitu belum adanya kajian yang secara komprehensif mengintegrasikan aspek normatif asas prioritas, nilai keadilan syariah, praktik eksekusi (*parate executie*/lelang), dan dampak distribusi hasil pada kreditur peringkat kedua dalam konteks pembiayaan syariah.

Secara konseptual, sistem hukum perdata Indonesia mengenal tiga kategori kreditur: kreditur preferen yang memiliki hak istimewa karena sifat piutangnya, kreditur separatis yang memiliki jaminan kebendaan dan dapat mengeksekusinya secara langsung, serta kreditur konkuren yang dilunasi secara berimbang setelah kreditur preferen dan separatis (Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata). Pemegang Hak Tanggungan, termasuk HTS, tergolong kreditur separatis dengan hak eksekutorial yang kuat, meskipun Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 67/PUU-XI/2013 menegaskan bahwa upah buruh tetap didahulukan di atas seluruh jenis kreditur termasuk kreditur separatis (Rizki, 2022). Karakteristik hybrid HTS juga memunculkan perdebatan yurisdiksi: Pasal 49 huruf (h) UU No. 3 Tahun 2006 dan Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012 menegaskan kewenangan absolut Pengadilan Agama dalam sengketa ekonomi syariah, diperkuat oleh SEMA No. 4 Tahun 2016 jo. SEMA No. 3 Tahun 2023. Namun demikian, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah belum disertai Kitab Hukum Acara Ekonomi Syariah, sehingga Pengadilan Agama masih menggunakan hukum acara perdata umum yang belum sepenuhnya mengakomodasi prinsip ekonomi syariah (Astanto, 2018)—kekosongan prosedural yang menjadi salah satu sumber problematika eksekusi HTS pada kasus multi-kreditur.

Dalam praktik, eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui tiga mekanisme utama: *parate executie* (pelaksanaan tanpa perintah pengadilan apabila klausulnya tercantum dalam akta), pelelangan melalui KPKNL atau balai lelang, serta eksekusi berdasarkan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (Yustiana, 2020). *Parate executie* memberi kreditur jalur yang cepat, namun menimbulkan kontroversi terkait prinsip *audi et alteram partem* dan perlindungan debitur maupun pihak ketiga (Ramadhani & Antikowati, 2021; Mudi, 2024). Perkembangan regulasi terbaru, seperti Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, telah meningkatkan kecepatan dan transparansi pendaftaran, tetapi belum otomatis menyelesaikan persoalan distribusi hasil eksekusi maupun ketegangan antara asas prioritas dan keadilan.

Persoalan pokok yang teridentifikasi dari uraian di atas adalah: (1) terjadinya ketegangan normatif antara asas prioritas yang diadopsi dari hukum positif dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan dalam hukum Islam; (2) mekanisme eksekusi HTS atas objek yang disengketakan oleh multipihak belum sepenuhnya mengakomodasi nilai-nilai keadilan substantif bagi seluruh kreditur dan pihak berkepentingan; serta (3) belum adanya rumusan konseptual atau solusi hukum yang jelas untuk menyeimbangkan kepastian hukum dan keadilan bagi para kreditur dalam sistem eksekusi jaminan syariah Indonesia. Atas dasar itu, rumusan masalah penelitian ini adalah: bagaimana penerapan asas prioritas dalam eksekusi HTS atas objek sengketa menurut hukum positif Indonesia dan hukum ekonomi syariah; bagaimana mengejawantahkan prinsip keadilan bagi para kreditur dalam proses eksekusi tersebut; dan bagaimana model penyeimbangan antara asas prioritas dan prinsip keadilan yang dapat dirumuskan bagi sistem eksekusi HTS atas objek sengketa di Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan: (1) menganalisis penerapan asas prioritas dalam eksekusi HTS atas objek sengketa berdasarkan hukum positif dan prinsip syariah; (2) mengkaji implementasi prinsip keadilan (al-'adalah) bagi para kreditur dalam proses eksekusi HTS; dan (3) merumuskan model penyeimbangan antara asas prioritas dan prinsip keadilan dalam sistem eksekusi HTS atas objek sengketa di Indonesia. Penelitian ini diharapkan memberi kontribusi teoretis bagi pengembangan hukum jaminan syariah serta kontribusi praktis bagi regulator, otoritas peradilan, dan pelaku perbankan syariah dalam memperbaiki prosedur eksekusi agar lebih adil dan efisien, sekaligus mendorong kepercayaan publik terhadap stabilitas sistem keuangan berbasis syariah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan desain kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif-empiris. Pendekatan normatif digunakan untuk menganalisis konstruksi hukum yang mengatur HTS, asas prioritas, dan prinsip keadilan dalam hukum positif dan hukum Islam, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk mengungkap praktik dan persepsi aktual pelaksanaan eksekusi HTS atas objek sengketa di lapangan. Penelitian bersifat deskriptif-analitis dan eksploratif, memungkinkan peneliti membangun pemahaman holistik melalui interaksi data normatif dan data empiris (Feny Rita Fiantika et al., 2022).

Penelitian dilaksanakan di wilayah hukum Kabupaten Asahan, Provinsi Sumatera Utara, dengan akses pada Pengadilan Agama Kisaran, Pengadilan Negeri Kisaran, Kantor Pertanahan Kota Kisaran, serta beberapa kantor cabang bank umum syariah setempat. Subjek penelitian ditentukan secara purposive sampling dengan kriteria hakim, pejabat eksekusi/panitera, legal officer perbankan syariah, advokat/konsultan hukum jaminan syariah, akademisi, dan pejabat Kantor Pertanahan, sedangkan objek penelitian adalah fenomena eksekusi HTS atas objek sengketa dengan fokus pada penerapan asas prioritas dan pencapaian keadilan bagi para kreditur.

Data primer dikumpulkan melalui wawancara mendalam (in-depth interview) semi-terstruktur terhadap 12 informan dan observasi non-partisipan pada persidangan yang terbuka untuk umum, sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi dokumen atas bahan hukum primer (UU No. 4/1996, UU No. 1/2024 tentang KUHP, POJK, dan putusan pengadilan terkait eksekusi jaminan syariah), bahan hukum sekunder (buku, jurnal ilmiah), dan bahan hukum tersier (kamus hukum, ensiklopedia, laman resmi institusi). Setiap sesi wawancara direkam setelah memperoleh izin informan dan ditranskrip verbatim untuk menjaga akurasi data.

Data dianalisis dengan model interaktif Miles dan Huberman (2014) yang meliputi tiga alur kegiatan yang saling terkait: reduksi data melalui kodifikasi tematik berdasarkan fokus penelitian; penyajian data ke dalam matriks, tabel, dan uraian naratif; serta penarikan kesimpulan dan verifikasi yang dilakukan secara berulang melalui penelusuran kembali ke data asli dan diskusi dengan pembimbing. Analisis dilakukan secara hermeneutik-dialektik, yaitu dengan terus-menerus menginterpretasikan teks hukum dan hasil wawancara serta mendialogkan temuan empiris dengan kerangka teoretis untuk memperoleh sintesis pemahaman yang komprehensif.

Keabsahan data dijamin melalui empat kriteria trustworthiness (Lincoln & Guba, 1985). Kredibilitas dicapai melalui triangulasi sumber (membandingkan data hakim, praktisi, dan akademisi), triangulasi metode (memadukan wawancara, studi dokumen, dan observasi), serta member check kepada informan. Transferabilitas dicapai melalui thick description

mengenai konteks dan karakteristik informan. Dependabilitas dijamin melalui audit trail yang mendokumentasikan seluruh proses penelitian secara sistematis, sedangkan konfirmabilitas dijaga melalui reflektivitas peneliti dalam mengungkapkan posisi dan asumsi diri agar interpretasi tetap berpijak pada bukti data, bukan preferensi subjektif peneliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Karakteristik Hybrid Hak Tanggungan Syariah dan Profil Informan

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan kebendaan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang diatur secara komprehensif dalam UUHT. Dalam perkembangannya, praktik perbankan syariah mengadopsi institusi ini sebagai sarana pengamanan pembiayaan nasabah: HTS lahir dari akad rahn dalam hukum Islam, namun tetap diformalkan melalui prosedur pendaftaran di Kantor Pertanahan sesuai UUHT. Pendekatan ini mencerminkan karakteristik hybrid HTS, yang berada dalam dua domain sekaligus—hukum perdata nasional yang positivistik dan prinsip-prinsip syariah yang berorientasi nilai. Berdasarkan penelusuran regulasi, fundamental normatif eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT. Pasal 6 memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi (*parate executie*), sementara Pasal 14 ayat (2) menegaskan bahwa sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan titel eksekutorial setara putusan pengadilan, dengan mencantumkan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Mahkamah Konstitusi menegaskan bahwa *parate executie* dan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial merupakan dua jalur yang setara dan alternatif, bukan hierarkis (Humas MKRI, 2026). Kemudahan prosedural ini di satu sisi mempercepat pemulihan piutang bank syariah, namun di sisi lain berpotensi menimbulkan ketegangan ketika objek jaminan disengketakan oleh multipihak.

Data primer dikumpulkan melalui wawancara terhadap 12 informan sebagaimana disajikan pada Tabel 1. Berdasarkan data yang dikumpulkan, ditemukan tiga pola kasus eksekusi HTS yang paling umum: (1) wanprestasi tunggal tanpa sengketa yang relatif lancar dieksekusi; (2) objek jaminan yang dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan (*multiple mortgages*), yang kerap disertai *derden verzet* dari kreditur peringkat kedua; dan (3) perlawanan pihak ketiga bukan pemegang HTS yang mengklaim hak kepemilikan atas objek jaminan.

Tabel 1. Komposisi Informan Penelitian

Kode	Kategori Informan	Jumlah	Keterangan
H01–H02	Hakim Pengadilan Agama Kisaran	2 orang	Pengalaman minimal 3 tahun menangani perkara ekonomi syariah
P01–P02	Pejabat Eksekusi/Panitera	2 orang	–
B01–B03	Legal Officer Bank Umum Syariah	3 orang	Dari dua bank umum syariah berbeda
A01–A02	Advokat/Konsultan Hukum	2 orang	Berspesialisasi hukum jaminan dan ekonomi syariah
D01–D02	Akademisi/Pakar	2 orang	–
K01	Pejabat Kantor Pertanahan	1 orang	Kantor Pertanahan Kota Kisaran

Penerapan Asas Prioritas: Konsisten namun Cenderung Kaku

Seluruh informan memiliki pemahaman relatif seragam bahwa asas prioritas memberikan hak didahulukan kepada kreditur berdasarkan tanggal pendaftaran di Kantor

Pertanahan. Seorang informan akademisi menjelaskan bahwa prinsip ini konsisten dengan Pasal 13 UUHT dan memberikan kepastian yang tinggi tanpa ruang tawar-menawar antarkreditur.

"Asas prioritas itu intinya adalah 'siapa yang lebih dulu mendaftar, dia yang lebih dulu dilunasi'. Ini memberikan kepastian yang sangat tinggi, konsisten dengan Pasal 13 UU 4/1996." (D01, Wawancara, 2026)

Pandangan tersebut dikuatkan oleh praktisi perbankan yang menjelaskan bahwa asas prioritas menjadi fondasi rasa aman bagi bank dalam memberikan pembiayaan, karena peringkat kreditur dapat diperiksa pada sertifikat Hak Tanggungan. Namun, informan ini juga mengakui bahwa informasi mengenai pembebanan jaminan tidak selalu lengkap pada saat pembiayaan diberikan, sehingga persoalan justru muncul pada level implementasi, bukan pada formulasi normatif yang sudah jelas.

Informan dari Kantor Pertanahan menegaskan bahwa sistem pendaftaran bersifat transparan dan mencatat berdasarkan urutan waktu, tetapi tidak semua pihak memeriksa terlebih dahulu sebelum memberikan pembiayaan, baik karena tergesa-gesa maupun karena adanya unsur kesengajaan debitur menyembunyikan informasi. Kondisi ini diperparah oleh time lag administratif antara saat pendaftaran HTS peringkat pertama diajukan dan saat pendaftaran tersebut selesai.

"Klien saya adalah kreditur peringkat kedua yang memberikan pembiayaan dengan jaminan tanah yang sama. Di sertifikatnya tidak ada catatan apa pun karena pendaftaran HTS peringkat pertama belum selesai diproses. Ketika eksekusi dilakukan, klien saya yang beritikad baik ternyata tidak mendapatkan apa-apa karena hasil lelang hanya cukup untuk melunasi kreditur peringkat pertama." (A02, Wawancara, 2026)

Kasus yang diungkapkan informan tersebut menjadi titik kritis dalam penelitian ini. Time lag administratif merupakan celah yang dapat menimbulkan ketidakpastian dan berpotensi merugikan pihak beritikad baik. Dalam perspektif maqashid al-shari'ah, melindungi hak pihak yang beritikad baik dan bertindak transparan merupakan bagian dari hifdz al-mal yang tidak kalah penting dibandingkan perlindungan terhadap kreditur pertama yang mendaftar lebih awal.

Dari sisi peradilan, informan hakim menegaskan bahwa penerapan asas prioritas dilakukan secara konsisten dan kaku karena hakim terikat pada Pasal 13 UUHT tanpa ruang interpretasi longgar.

"Pasal 13 UUHT jelas mengatakan peringkat ditentukan berdasarkan tanggal pendaftaran. Kami tidak bisa begitu saja menggeser prioritas hanya karena ada pertimbangan keadilan substantif. Itu ranah pembuat undang-undang, bukan ranah hakim." (H01, Wawancara, 2026)

Meskipun demikian, penelusuran putusan pengadilan mengindikasikan adanya disparitas legal reasoning antarahakim: sebagian cenderung mempertimbangkan hak pihak ketiga, sementara yang lain menekankan formalitas prosedural (Hutagaol, 2023; Widyastuti, 2024). Dalam praktik, perbankan syariah di wilayah penelitian cenderung memilih jalur parate executie melalui KPKNL untuk efisiensi waktu dan biaya, kecuali pada kasus sengketa multipihak yang kompleks yang memaksa penyelesaian melalui pengadilan (B02, wawancara, 2026). Pemilihan mekanisme ini menunjukkan bahwa keputusan eksekusi lebih banyak didorong pertimbangan pragmatis cost and benefit ketimbang pertimbangan keadilan bagi kreditur peringkat kedua.

Prinsip Keadilan (Al-'Adalah) dalam Perspektif Informan

Informan dari kalangan akademisi dan praktisi syariah sepakat bahwa keadilan tidak dapat direduksi menjadi kepatuhan pada prosedur formal semata, melainkan harus dimaknai secara substantif agar tidak menimbulkan kezaliman (zhulm).

"Dalam perspektif maqashid al-shari'ah, keadilan bukan hanya soal prosedur yang benar. Kreditur peringkat kedua yang tidak mengetahui HTS peringkat pertama karena debitur menyembunyikannya, juga memiliki hak yang harus dilindungi." (D02, Wawancara, 2026)

Penjelasan tersebut membedakan antara keadilan prosedural, yang hanya menilai kebenaran proses pendaftaran, dan keadilan substantif, yang menilai hasil akhir dari proses tersebut—apakah kreditur peringkat kedua benar-benar memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh informasi sebelum memberikan pembiayaan. Temuan ini menegaskan adanya ketegangan tidak terselesaikan antara kepastian hukum (rechtszekerheid) dan keadilan substantif. Seorang informan hakim mengakui dilema ini secara terbuka.

"Saya mengerti kritik bahwa asas prioritas kadang terasa kaku. Tapi kalau kita mulai membuat pengecualian, di mana batasnya? Kepastian hukum itu penting untuk iklim investasi dan perbankan. Kalau setiap eksekusi bisa diganggu dengan alasan keadilan, bank akan ragu memberikan pembiayaan." (H02, Wawancara, 2026)

Kekhawatiran tersebut mencerminkan argumentasi umum di kalangan praktisi hukum dan perbankan bahwa fleksibilitas dalam penerapan asas prioritas dapat menimbulkan ketidakpastian yang merusak kepercayaan terhadap sistem jaminan. Namun, informan advokat memberikan pandangan berbeda.

"Kepastian hukum itu penting, tapi jangan sampai dijadikan tameng untuk membenarkan ketidakadilan. Maqashid syariah mengajarkan bahwa melindungi harta (hifdz al-mal) adalah untuk semua pihak, bukan hanya kreditur pertama." (A02, Wawancara, 2026)

Problem Substantif: Multi-Kreditur, Derden Verzet, dan Dualisme Peradilan

Penelitian ini mengidentifikasi empat problem substantif utama dalam eksekusi HTS atas objek sengketa. Pertama, sengketa antarkreditur (multi-kreditur). Selama kreditur peringkat pertama belum lunas, kreditur peringkat kedua tidak berhak atas bagian apa pun—aturan yang secara hukum jelas, tetapi bermasalah ketika nilai objek jaminan lebih kecil dari total utang kreditur peringkat pertama, sehingga kreditur berikutnya defacto tidak memperoleh apa pun dari hasil lelang.

"Secara hukum, selama kreditur peringkat pertama belum lunas, kreditur peringkat kedua tidak berhak atas apa pun. Tapi problematikanya, sering kali nilai objek jaminan lebih kecil dari total utang kreditur pertama. Kreditur peringkat kedua bisa mengajukan gugatan wanprestasi terpisah, tetapi kalau debitur sudah tidak punya aset lain, itu risiko yang harus ditanggung." (D01, Wawancara, 2026)

Kedua, perlawanan pihak ketiga (derden verzet) yang bukan pemegang HTS namun mengklaim kepemilikan atas objek jaminan sering menjadi batu sandungan serius, karena jika klaim tersebut terbukti, eksekusi tidak dapat dilanjutkan meskipun sertifikat HTS tetap sah secara formal—bank sebagai pemegang HTS bahkan berisiko menghadapi gugatan perbuatan melawan hukum terhadap debitur yang menjaminkan objek bukan miliknya. Ketiga, dualisme kewenangan antara Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri masih dimanfaatkan sebagai celah hukum (legal loophole) untuk memperlambat proses eksekusi, meskipun kewenangan absolut Pengadilan Agama dalam sengketa ekonomi syariah telah ditegaskan melalui Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012 dan SEMA No. 4/2016 jo. SEMA No. 3/2023 (Wijaya, 2025);

beberapa Pengadilan Negeri di wilayah penelitian masih menerima gugatan terkait jaminan syariah dengan alasan UUHT berlaku umum bagi seluruh warga negara. Keempat, hambatan non-hukum berupa ketidak kooperatifan debitur pascaputusan berkekuatan tetap, kekosongan pengaturan tenggat waktu pengajuan derden verzet yang memungkinkan perlawanan diajukan bahkan setelah lelang selesai, serta fluktuasi pasar properti yang menurunkan nilai realisasi lelang di bawah nilai pasar.

Temuan-temuan tersebut memperlihatkan kesenjangan yang signifikan antara harapan para pihak dan realitas hukum yang berlaku. Kreditur peringkat kedua dan pihak ketiga berharap kepentingan sah mereka dipertimbangkan, tetapi praktik menunjukkan bahwa asas prioritas yang kaku membuat mereka tidak mendapatkan apa pun terlepas dari itikad baik dan kontribusi mereka bagi perekonomian debitur. Kreditur peringkat pertama berharap jaminannya dapat dieksekusi tanpa hambatan berarti, namun tetap menghadapi berbagai upaya hukum yang dapat menunda penyelesaian bertahun-tahun. Hakim berharap menegakkan hukum secara konsisten, namun juga menghadapi tekanan untuk memberikan keadilan substantif. Kesenjangan ini menegaskan bahwa perbaikan sistem eksekusi HTS tidak cukup hanya dengan mengubah regulasi, tetapi juga memerlukan perubahan paradigma penegakan hukum yang mengintegrasikan nilai-nilai keadilan ekonomi syariah.

Konflik Nilai dan Model Penyeimbangan

Merujuk pada teori keadilan Rawls yang diadaptasi untuk konteks hukum ekonomi syariah (Sya'bani, 2025), sistem yang adil semestinya memberi manfaat terbesar bagi pihak yang paling tidak beruntung—dalam konteks ini kreditur peringkat kedua dan pihak ketiga beritikad baik. Temuan penelitian mengonfirmasi bahwa penerapan asas prioritas yang absolut telah menciptakan distributive injustice, yaitu ketegangan antara keadilan prosedural (asas prioritas) dan keadilan substantif (al-'adalah). Dalam praktik, para pihak sendiri telah mengembangkan upaya penyeimbangan informal seperti mediasi antarkreditur dan negosiasi berbagi hasil, meskipun belum memiliki landasan hukum yang memadai—sebuah indikasi kuat perlunya kerangka regulasi formal.

Berdasarkan sintesis antara hukum positif dan nilai maqashid al-shari'ah, penelitian ini merumuskan model penyeimbangan integratif yang mencakup: (a) penguatan kewajiban due diligence bagi kreditur sebelum pembiayaan disertai mekanisme sanksi atas kelalaian; (b) pengaturan prosedur disclosure yang mewajibkan debitur mengungkapkan beban jaminan yang telah ada; (c) sistem peringatan dini (early warning system) melalui digitalisasi data Hak Tanggungan yang terintegrasi dan dapat diakses secara real-time; (d) mediasi wajib (mandatory mediation) sebelum eksekusi pada kasus multi-kreditur atau klaim pihak ketiga; (e) pengakuan prinsip equitable subordination pada kondisi tertentu, misalnya ketika kreditur peringkat pertama terbukti beritikad buruk; serta (f) harmonisasi prosedur derden verzet dengan batasan waktu yang jelas. Model ini diharapkan menjadi rekomendasi bagi pembuat kebijakan, regulator, dan aparat penegak hukum untuk mewujudkan eksekusi HTS yang memberikan kepastian hukum sekaligus keadilan substantif.

Implikasi Teoritis dan Praktis

Secara teoretis, penelitian ini memperkaya diskursus tentang relasi hukum positif dan hukum Islam dalam ranah jaminan syariah, menunjukkan bahwa adopsi institusi hukum positif ke dalam sistem ekonomi syariah tidak dapat dilakukan secara mekanis tanpa mempertimbangkan nilai-nilai syariah yang mendasarinya. Penelitian ini juga mengkritisi

asumsi bahwa kepastian hukum selalu lebih penting daripada keadilan substantif, karena penerapan asas prioritas secara kaku terbukti dapat menggerus kepercayaan publik terhadap sistem ekonomi syariah secara keseluruhan, sekaligus memberikan kontribusi bagi pengembangan teori keadilan dalam hukum ekonomi syariah di Indonesia.

Secara praktis, temuan ini memberi panduan bagi lembaga perbankan syariah untuk memperketat due diligence sebelum memberikan pembiayaan dengan jaminan HTS, tidak hanya pada legalitas formal tetapi juga potensi sengketa di kemudian hari. Bagi regulator seperti OJK dan Kementerian ATR/BPN, penelitian ini memberi masukan untuk menyempurnakan regulasi pendaftaran dan eksekusi jaminan syariah, khususnya mekanisme penanganan sengketa multi-kreditur dan pihak ketiga. Bagi hakim di Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri, penelitian ini menawarkan perspektif tambahan agar putusan eksekusi HTS tidak hanya mempertimbangkan aspek formal-yuridis, tetapi juga keadilan substantif yang menjadi inti hukum ekonomi syariah.

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan tiga hal pokok. Pertama, penerapan asas prioritas (*droit de preference*) dalam eksekusi Hak Tanggungan Syariah atas objek sengketa berlangsung konsisten namun kaku; hakim menerapkannya secara absolut berdasarkan Pasal 13 UUHT, sementara *time lag* administratif pendaftaran dan itikad buruk debitur dalam mengungkapkan beban jaminan menimbulkan celah yang merugikan kreditur peringkat kedua yang beritikad baik. Kedua, ketegangan antara kepastian hukum dan prinsip keadilan (*al-'adalah*) bersifat fundamental dan belum terselesaikan dalam praktik; penerapan asas prioritas secara absolut menciptakan ketidakadilan distributif bagi kreditur peringkat kedua dan pihak ketiga, sementara upaya penyeimbangan informal yang berkembang di lapangan belum memiliki landasan hukum memadai. Ketiga, penelitian ini merumuskan model penyeimbangan integratif yang mensintesisasikan hukum positif Indonesia dengan nilai-nilai *maqashid al-shari'ah*, mencakup penguatan *due diligence*, *disclosure* beban jaminan, digitalisasi sistem peringatan dini, mediasi wajib pra-eksekusi, penerapan *equitable subordination* pada kondisi tertentu, serta harmonisasi prosedur *derden verzet*.

SARAN

Berdasarkan simpulan tersebut, penelitian ini merekomendasikan agar Kementerian ATR/BPN mempercepat integrasi sistem pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dan *real-time* untuk menutup celah *time lag* administratif yang merugikan kreditur beritikad baik, serta merumuskan peraturan yang secara khusus mengatur penanganan eksekusi HTS pada kasus multi-kreditur dan sengketa pihak ketiga. Mahkamah Agung disarankan menerbitkan pedoman teknis (PERMA/SEMA) yang seragam bagi hakim dalam menangani eksekusi HTS atas objek sengketa, termasuk kemungkinan pengecualian terhadap penerapan asas prioritas absolut pada kondisi itikad buruk, sekaligus memperkuat kewenangan absolut Pengadilan Agama dalam perkara ekonomi syariah beserta eksekusinya untuk mengurangi disparitas putusan antarahakim.

Otoritas Jasa Keuangan dan bank syariah disarankan mewajibkan pengecekan silang terhadap potensi sengketa dan beban jaminan lain sebelum memberikan pembiayaan, serta mewajibkan upaya mediasi terlebih dahulu sebelum *parate executie* pada kasus yang terindikasi memiliki sengketa multipihak. Bank syariah juga disarankan membentuk tim mediasi internal yang sensitif terhadap nilai-nilai keadilan dan kemaslahatan. Kantor

Pertanahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perlu memperkuat sosialisasi dan verifikasi dokumen untuk mencegah sengketa di kemudian hari, termasuk secara aktif mengonfirmasi keberadaan beban jaminan lain dan mencantumkannya secara eksplisit dalam akta yang dibuat.

Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini menyarankan tiga arah pengembangan: pertama, penelitian yurisprudensial kuantitatif yang menganalisis secara statistik putusan-putusan pengadilan dari berbagai wilayah di Indonesia untuk menghasilkan generalisasi yang lebih luas tentang pola putusan hakim; kedua, penelitian komparatif dengan negara-negara yang telah memiliki sistem jaminan Islam yang mapan, seperti Malaysia atau Brunei Darussalam, pada aspek regulasi dan mekanisme penyelesaian sengketa multi-kreditur; dan ketiga, penelitian evaluatif-eksperimental tentang efektivitas dan desain mediasi yang paling optimal dalam sengketa eksekusi HTS. Pengembangan lebih lanjut terhadap teori integrasi hukum positif dan nilai keadilan Islam juga diperlukan agar diperoleh kerangka hukum yang sah secara formal sekaligus sah secara moral-religius.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman A. Karim. (2019). *Ekonomi Islam: Suatu Kajian Kontemporer* (Edisi 1). Gema Insani.
- Astanto, H. W. (2018). *Eksekusi Putusan/Penetapan Pengadilan Agama dalam Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perkara Ekonomi Syariah* [Skripsi]. Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Adi, M. F., Panjaitan, B. S., & Harahap, M. Y. (2022). Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perkara Pembiayaan Murabahah Melalui Pengadilan Agama Medan. *Al-Mashlahah: Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial Islam*, 10, 915–930. <https://doi.org/10.30868/am.v10i02.3150>
- Atin Meriati Isnaini. (2017). Rekonstruksi Prinsip Keadilan dalam Kontrak Pembiayaan dengan Sistem Kemitraan Musyarakah dan Mudharabah di Perbankan Syariah. *Jurnal Hukum JATISWARA*, 30, 147–164. <https://doi.org/10.29303/jtsw.v30i1.95>
- Feny Rita Fiantika, Wasil, M., Jumiati, S., Honesti, L., Wahyuni, S., Mouw, E., Mashudi, I., Hasanah, N., Maharani, A., Ambarwati, K., Noflidaputri, R., & Nuryami. (2022). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Get Press.
- Hariansyah, M. R. Y., & Harun. (2024). Parate Executie Hak Tanggungan (Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 561/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr). *Jurnal Muamalah*, 10(2), 164–176. <https://doi.org/10.19109/muamalah.v10i2.26278>
- Humas MKRI. (2026, Januari 19). MK Tolak Uji Materi UU Hak Tanggungan, Tegaskan Mekanisme Eksekusi Telah Tersedia. *Mkri.id*. <https://www.mkri.id/berita/mk-tolak-uji-materi-uu-hak-tanggungan>
- Husni Kamal. (2020). Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada Perbankan Syariah menurut Hukum Positif dan Fiqh Muamalah. *Al Mashaadir: Jurnal Ilmu Syariah*, 1(2). <https://doi.org/10.52029/jis.v1i2.20>
- Hutagaol, J. H. (2023, Maret 27). Proses Eksekusi terhadap Hak Tanggungan atas Tanah. *Applawfirm.co.id*.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2014). *Qualitative Data Analysis*. SAGE Publications.

- Muhammad Deni Putra. (2017). Maqasid Al-Shari'ah dalam Keuangan Islam (Tinjauan Teoritis atas Pemikiran Dr. Ahcene Lahsasna). *Iltizam Journal of Shariah Economic Research*, 1, 61–77.
- OJK. (2026). Stabilitas Sektor Jasa Keuangan Terjaga di Tengah Meningkatnya Ketidakpastian Global. <https://ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/siaran-pers/>
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik.
- Mudi, V. A. (2024). Efektivitas Parate Eksekusi terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia. *Jurnal Studi Hukum dan Administrasi Publik*, 1, 272–282. <https://doi.org/10.62383/parlementer.v1i4.503>
- Rachmadi Usman. (2024). *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah: Hak Tanggungan* (Cetakan 1). PT. Literasi Nusantara Abadi Grup.
- Ramadhani, N. P., Antikowati, & Rahayu, I. S. (2021). Inkonsistensi Pengaturan Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan atas Tanah. *Jurnal Kajian Konstitusi*, 1(2), 200–215.
- Remy Sjahdeini. (1999). *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok, dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Edisi 2). Penerbit Alumni.
- Rizki, M. J. (2022). Tiga Jenis Kreditur dalam Perkara Kepailitan. *Hukumonline.com*.
- Suryoutomo, M., Solekhan, M., & Murni, S. (2025). Tanggung Jawab Perdata dalam Kasus Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 8(4), 2018–2023. <https://doi.org/10.56338/jks.v8i4.7261>
- Sya'bani, A. S. (2025). Disparitas Putusan Pengadilan Agama dalam Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Akad Murabahah (Perspektif Teori Keadilan) [Skripsi]. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Widyastuti, T. (2024). Pertimbangan Hakim dalam Mengabulkan dan Menolak Sengketa Perlawanan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan di Pengadilan Agama [Skripsi]. Fakultas Syariah dan Hukum.
- Wijaya, A. S. (2025). Eksekusi Hak Tanggungan Akad Syariah, Wewenang PN atau PA? *Ilslawfirm.co.id*. <https://www.ilslawfirm.co.id/eksekusi-hak-tanggungan-akad-syariah-wewenang-pn-atau-pa/>
- Yustiana. (2020). Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Kredit Macet Bank. *AL-ISHLAH: Jurnal Ilmiah Hukum*, 2(1), 77–97.