

**ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN AGAMA TERHADAP
PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM EKONOMI SYARIAH
(STUDI KASUS PUTUSAN PA MALANG NOMOR
2303/PDT.G/2015/PA.MLG TENTANG EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN)**

SKRIPSI

diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Islam
Program Studi Muamalah



Oleh:
HAKIMATUD DIYANAH
NIM. 083 132 001

Pembimbing

Mahmudah, S.Ag., M.E.I
NIP. 197507021998031002

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
JUNI 2017**

MATRIK PENELITIAN

Judul	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Sumber Data	Metode Penelitian	Fokus Penelitian
ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN AGAMA TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS PUTUSAN PA MALANG NOMOR 2303/PDT.G/2015/PA.MLG TENTANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN	Putusan pengadilan agama terhadap penyelesaian sengketa ekonomi syariah	<ol style="list-style-type: none"> Prosedur eksekusi menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Faktor yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara eksekusi hak tanggungan. Penyelesaian perkara eksekusi hak tanggungan pada putusan Nomor 2023/Pdt.G/2015/PA.Mlg. 	<ol style="list-style-type: none"> Parate eksekusi Eksekusi sertifikat hak tanggungan Penjualan dibawah tangan <ol style="list-style-type: none"> Pasal 134 HIR dan Pasal 136 HIR. <ol style="list-style-type: none"> Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (boleh melakukan lelang eksekusi tanpa persetujuan dari jaminan) Gugatan Pelawan dinyatakan <i>obscuur libel</i> (gugatannya tidak jelas). 	<ol style="list-style-type: none"> Sumber utama (data primer) adalah putusan Pengadilan Agama Malang Nomor perkara 2303/Pdt.G/2015/PA.Mlg tentang eksekusi hak tanggungan dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Data sekunder adalah data yang diperoleh secara langsung dari buku-buku yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan. 	<ol style="list-style-type: none"> Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kasus. Pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dokumentasi dari beberapa buku dan dokumen lainnya, termasuk Undang-Undang dan putusan PA. Analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif, yaitu mendeskripsikan kenyataan sosial Putusan Pengadilan Agama. 	<ol style="list-style-type: none"> Bagaimana eksekusi hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan? Apa faktor yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara eksekusi hak tanggungan pada kasus hukum ekonomi syariah? Bagaimana penyelesaian sengketa ekonomi syariah pada perkara nomor 2303/PDT.G/2015/PA.MLG?

BIODATA PENULIS



Nama : HAKIMATUD DIYANAH
Nim : 083 132 001
TTL : Probolinggo, 09 Januari 1995
Alamat : Dusun Opo-Opo Lor, RT
002/RW 004, Kec. Krejengan,
Kab. Probolinggo.
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi
Islam/Mu'amalah

1. Riwayat Pendidikan :

- a. TK Kusuma Rawan Krejengan (2000-2002)
- b. MINU Kraksaan (2002-2007)
- c. MTS Nurul Qur'an Kraksaan (2007-2010)
- d. MA Nurul Qur'an Kraksaan (2010-2013)
- e. IAIN Jember (2013-sekarang)

2. Pengalaman Organisasi :

- a. Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) IAIN Jember (2013-2015)

MOTTO

❦ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ مِنْ بَعْضِكُمْ بَعْضًا

فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا

فَأِنَّهُ رَاءِئِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya:

Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang[180] (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.

IAIN JEMBER

PERSEMBAHAN

Karya tulis ini kupersembahkan kepada:

- 1. Bapak dan Ummi (Bapak Ma'sum Baidhawi dan Ummi Rif'ah) yang senantiasa selalu mendoakan, menyayangi, menasehati, dan mendukungku untuk terus bersemangat dan bersabar serta mendampingi dalam setiap langkahku. Terima kasih Bapak dan Ummi, atas segala doa dan kasih sayang yang tak pernah pudar.*
- 2. Segenap para guru dan dosen yang telah membimbing dan mendidiku, semoga ilmu yang telah diamalkan kepada kami barokah dan bermanfaat.*
- 3. Sosok yang pernah hadir dalam hidupku yang memberi pembelajaran yang amat berharga.*
- 4. Para sahabat pejuang ilmu yakni Cindy Verorica Cahyadi, Nurul Qomariyah, dan Ela Rahmawati yang senantiasa saling mendoakan, mendukung, memberi semangat dan keceriaan dalam setiap kebersamaan kita, baik tawa ataupun duka. Semoga tali ukhuwah ini selalu terjaga hingga akhir hayat.*
- 5. Teman-teman seperjuangan kelas i1 Muamalah 2013 yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu.*
- 6. Dan tak lupa Almamaterku IAIN Jember yang kubanggakan.*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, karena kehendak dan kuasa-Nya sehingga skripsi yang berjudul “ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN AGAMA TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS PUTUSAN PA MALANG NOMOR 2303/PDT.G/2015/PA.MLG TENTANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN)” dapat diselesaikan dengan baik, *insya Allah*. Sholawat serta salam semoga tetap tercurah limpahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah mengantarkan kita dari jaman jahiliyah kepada jaman yang penuh dengan kebenaran yakni dengan datangnya agama Islam.

Penulisan skripsi ini tidak mungkin dapat terselesaikan dengan baik jika tanpa bantuan, arahan dan bimbingan dari beberapa pihak. Oleh karena itu penulis ucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Babun Suharto, S.E, M.M. selaku Rektor IAIN
2. Bapak Dr. H. Sutrsino RS, M.H.I selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Jember
3. Ibu Mahmudah, S.Ag, M.E.I selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Islam IAIN Jember dan pembimbing yang telah memberikan arahan serta ilmunya untuk penyelesaian skripsi ini.

4. Ibu Busriyanti, M.Ag selaku Ketua Program Studi Muamalah IAIN Jember yang telah menyetujui penulisan karya ilmiah atas judul skripsi ini.
5. Bapak Ishaq M.Ag selaku dosen pembimbing akademik.
6. Segenap Dosen Fakultas Syariah beserta karyawan Tata Usaha yang telah membantu dan memberikan arahan serta motivasi.
7. Segenap mahasiswa Fakultas Syariah dan semua pihak yang turut serta memotivasi dan membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat beberapa kesalahan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan dalam penulisan skripsi ini. Akhirnya, semoga Allah SWT memberikan rahmat dan taufik-Nya sehingga karya ilmiah ini bisa bermanfaat bagi kita semua dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya, *Amin ya Rabbal 'Alamin.*

Jember, 19 Juni 2017

Penulis

HAKIMATUD DIYANAH
NIM. 083 132 001

ABSTRAK

Hakimatud Diyanah, 2017 : *Analisis Putusan Pengadilan Agama Terhadap Penyelesaian Sengketa Hukum Ekonomi Syari'ah (Studi Kasus Putusan Pa Malang Nomor 2303/Pdt.G/2015/Pa.Mlg Tentang Eksekusi Hak Tanggungan).*

Hak tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan disamping hipotik, gadai dan fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitor cidera janji. Adapun Salah satu regulasi hak tanggungan adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Dari uraian diatas, terdapat 3 fokus penelitian yaitu: 1) Bagaimana eksekusi hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan?. 2) Apa faktor yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara eksekusi hak tanggungan pada kasus hukum ekonomi syari'ah? 3) Bagaimana penyelesaian sengketa ekonomi syariah pada perkara nomor 2303/PDT.G/2015/PA.MLG?.

Tujuan penelitian ini adalah mendeskripsikan tentang eksekusi hak tanggungan sesuai peraturan perundang-undangan, faktor apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara eksekusi hak tanggungan serta bagaimana penyelesaian sengketa ekonomi syariah pada perkara nomor 2303/PDT.G/2015/PA.MLG.

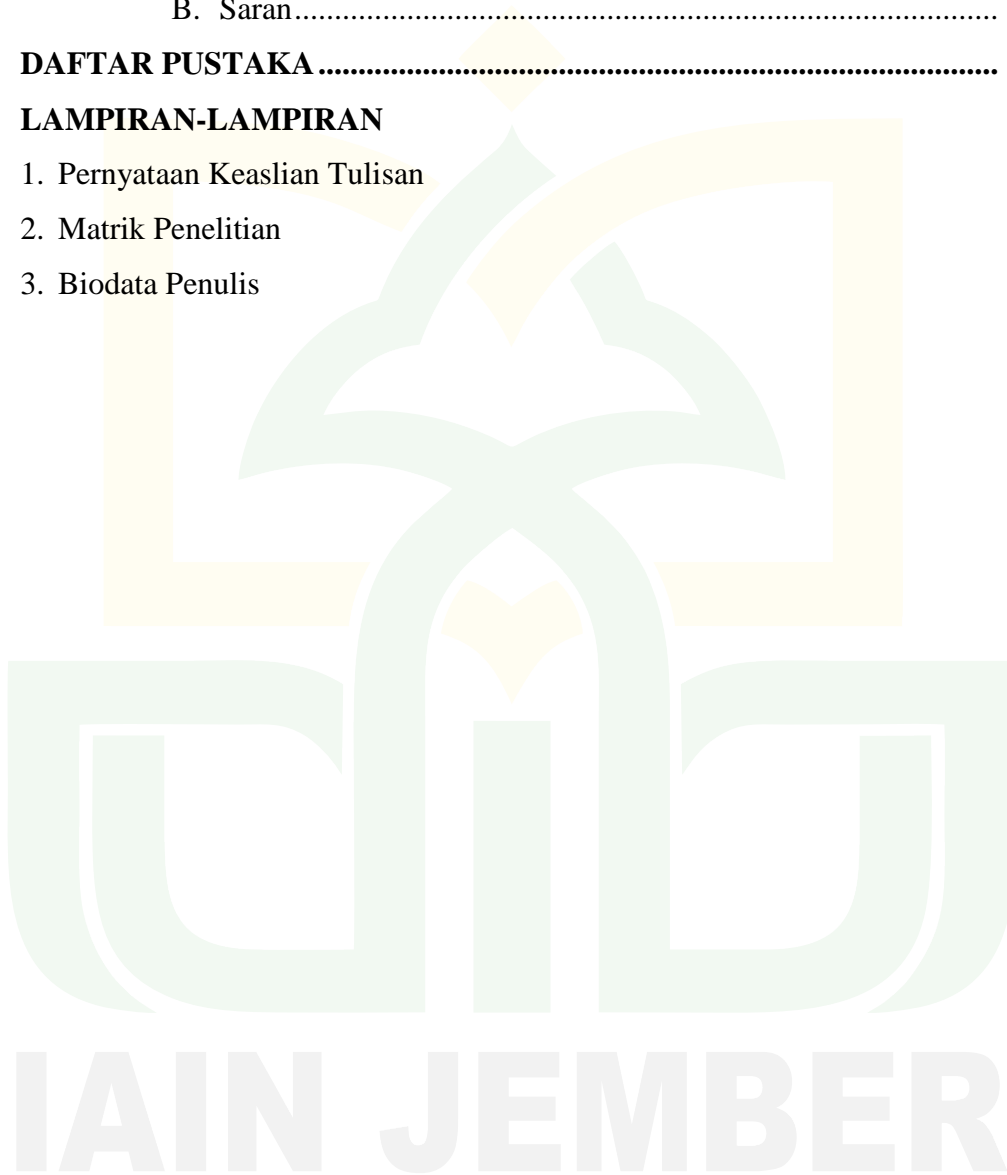
Jenis penelitian ini adalah *library reserch* (penelitian kepustakaan) dengan menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) yang ditelaah untuk referensi bagi suatu isu hukum. Dalam pengumpulan data menggunakan metode dokumenter. Adapun Metode yang digunakan dalam analisa data adalah analisis deskriptif yaitu mendeskripsikan kenyataan sosial dalam putusan PA Malang dengan teori yang ada lalu manguraikan dan memberikan komentar dari hasil penelitian tersebut.

Hasil penelitian ini yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya dapat di simpulkan: 1) Eksekusi hak tanggungan menurut pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 cara, yaitu: Parate eksekusi yang diatur dalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan yang diatur dalam pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, dan Penjualan dibawah tangan (pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan). 2) Sumber hukum yang menjadi dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara hak tanggungan adalah pasal 134 dan 136 HIR, bahwa didalam putusan tersebut majelis hakim menerima eksepsi yang diajukan oleh Terlawan-I dan Terlawan-II mengenai eksepsi kewenangan absolut. 3) Penyelesaian sengketa dalam putusan nomor 2023/pdt.g/2015/pa.mlg mengenai prosedur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan bisa dilakukan tanpa adanya penetapan dari pengadilan setempat (pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) dan gugatan yang diajukan oleh Pelawan terhadap Terlawan-I dan Terlawan-II oleh majelis hakim dinyatakan *obscuur libel* (surat gugatan penggugat tidak jelas).

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Fokus Penelitian	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Definisi Istilah	9
F. Sistematika Pembahasan	15
BAB II KAJIAN PUSTAKA	17
A. Penelitian Terdahulu	17
B. Kajian Teori.....	22
BAB III METODE PENELITIAN	35
A. Jenis Penelitian	35
B. Pendekatan Penelitian	36
C. Pengumpulan Data	36
D. Analisis Data	37
BAB IV PUTUSAN NO. 2023/PDT.G/2015/PA.MLG.....	38
BAB V PEMBAHASAN	86
A. Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Peraturan Perundang- Undangan	86
B. Faktor Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Eksekusi Hak Tanggungan	100

C. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Pada Perkara Nomor 2303/PDT.G/2015/PA.MLG.....	103
BAB VII PENUTUP	110
A. Kesimpulan.....	110
B. Saran.....	111
DAFTAR PUSTAKA	113
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
1. Pernyataan Keaslian Tulisan	
2. Matrik Penelitian	
3. Biodata Penulis	



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Manusia adalah makhluk sosial (*zoon politicon*) yang selalu mengadakan hubungan satu sama lain. Dalam hubungan interaksi tersebut tidak jarang terjadi suatu konflik atau sengketa, karena adanya pihak yang merasa dirugikan yang membutuhkan perlindungan hukum atas hak-haknya dan mengajukan tuntutan kepada pihak yang dianggap merugikan. Di dalam sengketa timbul dua pihak yang berlawanan, yaitu pihak yang satu sebagai pihak Penggugat (*eiser*) dan pihak yang lainnya sebagai pihak Tergugat (*gedaagde*). Mereka ini merupakan pihak materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan dan sekaligus juga merupakan pihak formil, karena mereka yang beracara di muka pengadilan yang bertindak untuk kepentingan dan atas namanya sendiri.¹

Seiring dengan perkembangan zaman yang ada, dan guna membawa kemaslahatan ummat khususnya dalam bidang perekonomian yang semakin berkembang pesat, maka peraturan mengenai Peradilan Agama yang tidak lain adalah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 telah diamandemen menjadi Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama. Salah satu materi penting dalam amandemen tersebut ialah perluasan kewenangan Peradilan Agama. Perluasan

¹ R. Soeroso, *Hukum Acara Perdata lengkap dan praktis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011 hal:15

kewenangan sebagaimana yang dimaksud didalam undang-undang tersebut adalah kewenangan untuk menangani perkara ekonomi syari'ah. Hal itu tercantum dalam pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yang menyatakan bahwa: "Peradilan Agama berwenang dan bertugas memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara-perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dibidang:

1. Perkawinan
2. Waris
3. Wasiat
4. Hibah
5. Wakaf
6. Zakat
7. Infaq
8. Shadaqah
9. Ekonomi syari'ah

Dengan adanya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, maka tugas dan wewenang Peradilan Agama dalam menyelesaikan sengketa ekonomi syari'ah adalah untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ekonomi syari'ah.

Demikian halnya sebagai rujukan penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah diterbitkanlah Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 tahun 2008

tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, yang memuat empat bagian, buku I tentang Subyek Hukum dan Amwal, buku II tentang Akad, buku III tentang Zakat dan Hibah, dan buku IV tentang Akuntansi Syari'ah.

Berdasarkan pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor. 3 Tahun 2006, kewenangan pengadilan agama diperluas. Perluasan kewenangan Pengadilan Agama dibidang ekonomi syari'ah ini sesuai dengan perkembangan hukum dan kebutuhan hukum masyarakat, khususnya masyarakat muslim. Dengan penegasan dan peneguhan kewenangan Peradilan Agama di maksudkan untuk memberikan dasar hukum bagi pengadilan agama dalam menyelesaikan perkara ekonomi syari'ah. Ekonomi syari'ah cangkupannya sangat luas, tercakup dalam lembaga keuangan; baik lembaga keuangan bank maupun non bank yang berdasarkan pengelolaan operasionalnya menggunakan prinsip syari'ah.

Penyaluran dana bank kepada masyarakat pada umumnya dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak kreditor kepada debitor. Kewajiban untuk menyerahkan jaminan utang oleh kreditor sangat terkait dengan hubungan hukum atas resiko yang akan ditimbulkan dimasa yang akan datang. Oleh karena itu bank dalam memberikan kredit wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Sedangkan jaminan sendiri ialah kemampuan debitor untuk melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara

menahan harta benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima oleh debitor terhadap kreditornya.² Dalam perspektif hukum perbankan, istilah “jaminan” di bedakan dengan istilah “Agunan”. Arti jaminan menurut undang-undang No. 14 tahun 1967 diberi istilah “agunan” atau “tanggungan”, sedangkan “jaminan” menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, diberi arti yaitu “keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai yang diperjanjikan”. Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah disebut hak tanggungan. Sebagaimana dimaksud Dalam Undang-Undang No. 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Salah satu barang/objek yang sering dijadikan jaminan dalam transaksi utang-piutang di perbankan adalah hak tanggungan atas tanah. Hak tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan disamping hipotik, gadai dan fidusia. Hak jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitor yang memberikan hak utama kepada seorang kreditor tertentu, yaitu pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitor cidera janji. Dalam pengikatan jaminan melalui hak tanggungan dalam perbankan syari'ah

² Rachmadi Ustman, *hukum jaminan keperdataan*, sinar Grafika Jakarta 2009, hal 104

dapat di eksekusi apabila pemberi hak tanggungan tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akad.³

Menurut hukum, apabila debitur cidera janji, baik kreditor pemegang hak tanggungan maupun kreditor biasa dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan perdata. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek hak tanggungan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain yang mempunyai peringkat lebih rendah atau yang bukan kreditor pemegang hak tanggungan.

Dalam hal ini peneliti mengalisis putusan PA Malang yang mana majelis hakim memutus tentang perkara eksekusi hak tanggungan. Penggugat atas nama Fatimah sedangkan tergugat adalah pihak PT. Bank CIMB Niaga Tbk. (sebagai Tergugat-I), dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagai Tergugat-II. Penggugat mendaftarkan gugatannya melalui pengadilan melalui Pengadilan Agama Malang pada tanggal 01 Desember 2015 dengan nomor perkara 2023/pdt.g/2015/pa.mlg. Didalam gugatannya penggugat tidak terima atas perbuatan Tergugat-I untuk melaksanakan lelang harta jaminan berupa hak tanggungan atas tanah milik penggugat melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang dikarenakan pelaksanaan lelang tersebut dilaksanakan oleh Tergugat **tanpa dipimpin oleh ketua pengadilan malang**. Dengan demikian, pelaksanaan lelang eksekusi

³ Penjelasan umum angka 9 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

obyek jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat-II atas Permohonan Terlawan-I **adalah cacat hukum, hal tersebut mengakibatkan pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sah.** Pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan ini tidaklah benar dan berlawanan dengan undang-undang, maka hukum menyatakan bahwa hal tersebut adalah cacat hukumnya. Dalam hal ini pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh para tergugat atas harta jaminan milik penggugat telah menyimpang prosedur pelaksanaannya. Kewenangan pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap suatu objek lelang **merupakan kewenangan badan peradilan,** sedangkan didalam prakteknya pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang yang akan dilelang oleh KPKNL. Sementara prosedur hukum untuk melakukan sita eksekusi pengosongan mewajibkan adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh pengadilan, **kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (HIR/RBG);**

Oleh karena adanya permasalahan diatas, maka peneliti tertarik untuk menganalisis terkait prosedur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang mana pada dasarnya eksekusi itu seharusnya merupakan kewenangan badan peradilan/penetapan hakim, akan tetapi didalam perkara diatas, pelaksanaan eksekusi tidak dilaksanakan berdasarkan adanya penetapan dari badan peradilan setempat melainkan pihak eksekutor melelang objek jaminan hak tanggungan tersebut melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) secara langsung tanpa di damping oleh

pihak pengadilan setempat. Peneliti selanjutnya memberi judul terhadap penelitian ini "ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN AGAMA TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM EKONOMI SYARI'AH (STUDI KASUS PUTUSAN PA MALANG NOMOR 2303/PDT.G/2015/PA.MLG TENTANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN)"

B. Fokus Masalah

Dari latar belakang dan identifikasi di atas maka penulis dapat merumuskan masalah yang akan menjadi fokus kajian dalam penelitian ini. Rumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana eksekusi hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan?
- b. Apa faktor yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara eksekusi hak tanggungan pada kasus hukum ekonomi syari'ah?
- c. Bagaimana penyelesaian sengketa ekonomi syariah pada perkara nomor 2303/PDT.G/2015/PA.MLG?

C. Tujuan

Adapun tujuan dirumuskannya permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mendeskripsikan tentang eksekusi hak tanggungan sesuai peraturan perundang-undangan.

2. Untuk mendeskripsikan faktor apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara eksekusi hak tanggungan pada kasus hukum ekonomi syari'ah.
3. Untuk mendeskripsikan tentang penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah pada perkara nomor 2303/PDT.G/2015/PA.MLG.

D. MANFAAT

Penelitian ini diharapkan dapat membawa manfaat secara teoritis dan praktis terhadap khalayak terutama bagi peneliti, antara lain:

1. Manfaat teoritis

Dapat menjadi tinjauan ulang tentang eksekusi lelang yang diputus oleh Pengadilan Agama

2. Secara Praktis

- a. Bagi peneliti

1. Penelitian ini sebagai upaya dalam mengembangkan dalam potensi diri baik secara intelektual maupun akademis serta dapat menambah pengetahuan dibidang sengketa Ekonomi Syari'ah khususnya pada perkara Eksekusi Hak Tanggungan.

2. Menambah pengetahuan dan keterampilan dalam penulisan karya ilmiah.

- b. Bagi Masyarakat

Sebagai salah satu bentuk informasi dan bertambahnya keilmuan yang berfungsi sebagai khazanah keilmuan yang bisa dibaca dan ditelaah oleh masyarakat secara umum.

c. Bagi IAIN Jember

Diharapkan dapat memberi kontribusi dan bisa menjadi referensi dalam mengembangkan keilmuan dalam bidang Hukum Ekonomi Syari'ah khususnya pada perkara eksekusi hak tanggungan.

E. DEFINISI ISTILAH

Definisi istilah berisi tentang pengertian istilah-istilah penting yang menjadi titik perhatian penulis dalam judul penelitian. Tujuannya agar tidak terjadi kesalahpahaman terhadap makna istilah sebagaimana dimaksud oleh penulis.⁴

1. Analisis

Analisis adalah penguraian suatu pokok atau berbagai bagiannya dan penelaahan bagian itu sendiri serta hubungan antar bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan.⁵

Menurut Gorys Keraf, analisa adalah sebuah proses untuk memecahkan sesuatu ke dalam bagian-bagian yang saling berkaitan satu sama lainnya. sedangkan menurut Komaruddin mengatakan bahwa analisis merupakan suatu kegiatan berfikir untuk menguraikan suatu keseluruhan menjadi komponen sehingga dapat mengenal tanda-tanda dari setiap komponen, hubungan satu sama lain dan fungsi masing-masing dalam suatu keseluruhan yang terpadu.⁶

⁴ *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Jember: STAIN Jember Press, 2013), 52.

⁵ Dessy Anawar, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Terbaru*, (Surabaya: Amelia Surabaya, 2015), 40.

⁶ <https://pengertiandefinisi.com/pengertian-analisa-menurut-ahli/>

Analisis merupakan sebuah aktivitas yang memuat kegiatan memilah, mengurai, membedakan sesuatu untuk digolongkan dan dikelompokkan menurut kriteria tertentu lalu dicari ditaksir makna dan kaitannya.⁷

2. Putusan Pengadilan Agama

Di dalam kamus besar bahasa Indonesia,

Putusan adalah hasil atau kesimpulan terakhir dari suatu pemeriksakan perkara.

Dalam kamus hukum Internasional dan Indonesia, putusan berarti “hasil atau kesimpulan dari suatu pemeriksaan perkara yang didasarkan pada pertimbangan yang menetapkan apa yang di hukum”.⁸

Putusan adalah hasil atau kesimpulan dari suatu perkara yang telah dipertimbangkan dengan masak-masak yang dapat berbentuk putusan tertulis maupun lisan.⁹

Putusan adalah suatu pernyataan oleh hakim sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu dan diucapkan di dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan tujuan untuk menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara pihak yang berperkara.¹⁰

⁷ <http://www.gurupendidikan.com/13-pengertian-analisis-menurut-para-ahli-didunia/>

⁸ Michael R. Purba, *Kamus Hukum Internasional dan Indonesia*, (Jakarta: Widyatama, 2009), 349

⁹ Andi Hamzah, 1986: 485

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, 1988: 167-168

3. Sengketa Ekonomi Syari'ah

Sengketa adalah pertengkar atau perbantahan. Sedangkan Ekonomi ialah, “pengetahuan dan penyelidikan mengenai asas-asas produksi dan distribusi serta pemakaian harta kekayaan , keuangan, dll”. Perekonomian ialah urusan, tindakan dan aturan-aturan mengenai ekonomi.

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak.¹¹ Sedangkan ekonomi syari'ah dalam versi Undang-Undang Nomor. 3 Tahun 2006 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, maka ekonomi syari'ah berarti perbuatan dan/atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi:

- A. Bank Syari'ah;
- B. Lembaga Keuangan Syari'ah;
- C. Asuransi Syari'ah;
- D. Reasuransi Syari'ah;
- E. Reksadana Syari'ah;

¹¹ <http://eprints.uny.ac.id/22029/4/4.BAB%20II.pdf>

- F. Obligasi Syari'ah dan surat berharga berjangka menengah syari'ah;
- G. Sekuritas Syari'ah;
- H. Pembiayaan Syari'ah;
- I. Pegadaian Syari'ah;
- J. Dana Pensiun Lembaga Keuangan Syari'ah, dan
- K. Bisnis Syari'ah.

Sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak, dan ekonomi syari'ah menurut M. Umar Chapra¹² yang dimaksud dengan ekonomi islam adalah “*Islamic economics was defined as that branch of knowledge which helps realize human well being through an allocation and distribution of scarce resources and ecological imbalances*” (Ekonomi Islam adalah sebuah pengetahuan yang membantu upaya realisasi kebahagiaan manusia melalui alokasi dan distribusi sumber daya yang terbatas yang berada dalam koridor yang mengacu pada pengajaran Islam tanpa memberikan kebebasan individu atau tanpa perilaku makro ekonomi yang berkesinambungan dan tanpa ketidakseimbangan lingkungan).

¹² M. Umar Chapra, *Masa Depan Ekonomi, sebuah tinjauan islam*, Gema insani Press, Jakarta, 2001, hal: 121

4. Eksekusi

Eksekusi adalah hal menjalankan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Eksekusi ialah realisasi daripada kewajiban pengadilan tersebut. Pihak yang menang dapat memohon eksekusi pada pengadilan yang memutus perkara tersebut untuk melaksanakan putusan tersebut secara paksa (*execution force*).

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim; pelaksanaan hukuman badan peradilan, khususnya hukuman mati, penjualan harta orang karena berdasarkan penyitaan.¹³

Eksekusi adalah tindakan pengambilan, penarikan atau penyegelan barang jaminan milik debitur oleh Tim Khusus Bank. Eksekusi merupakan tindakan terakhir setelah diberikan peringatan 1, 2 dan lainnya kepada debitur yang mempunyai tunggakan kredit.¹⁴

5. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang-utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁵

¹³ <http://kbbi.web.id/eksekusi>

¹⁴ <http://www.arti-definisi.com/eksekusi>

¹⁵ Pasal 1 ayat (1) undang-undang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 butir 6 dinyatakan bahwa hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.¹⁶

Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan yang kuat karena hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.¹⁷

Dari beberapa definisi istilah yang penulis sebutkan diatas, maka dapat disimpulkan pengertian dari judul yang peneliti tuliskan, yakni **"ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN AGAMA TERHADAP PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM EKONOMI SYARI'AH (STUDI KASUS PUTUSAN PA MALANG NOMOR 2303/PDT.G/2015/PA.MLG TENTANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN)"** adalah "menguraikan, menelaah dan mendeskripsikan suatu pokok bagian dari suatu putusan atau kesimpulan dari suatu pemeriksaan perkara yang sudah berkekuatan hukum tetap tentang sengketa atau perselisihan mengenai kegiatan

¹⁶ <http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-hak-tanggungan-definisi.html>

¹⁷ <http://www.sarjanaku.com/2012/12/pengertian-hak-tanggungan-makalah.html>

usaha yang berdasarkan prinsip syari'ah (ekonomi syari'ah), yang mana sengketa tersebut berisi tentang bagaimana menjalankan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap dan dalam putusan tersebut berisi tentang penyitaan barang jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (hak tanggungan).

F. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Adapun sistematika pembahasan pada penelitian ini terbagi menjadi VI (enam) BAB.

BAB I (pertama) Merupakan Pendahuluan yang di dalamnya ditulis latar belakang masalah yang membuat penulis tertarik untuk meneliti masalah tersebut. Selain latar belakang, dalam bab ini ditulis juga identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, serta sistematika pembahasan.

BAB II (dua) berisi kajian pustaka yang meliputi poin-poin penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini, serta kajian teori yang berisi tentang pembahasan-pembahasan sistematis terkait dengan hal-hal yang berhubungan dengan judul penelitian ini.

BAB III (tiga) berisi tentang metode penelitian, yang mana dalam bagian ini penulis menjelaskan semua langkah yang dikerjakan penulis sejak awal hingga akhir. Pada bagian ini dapat dimuat hal-hal yang berkaitan dengan anggapan-anggapan dasar atau fakta-fakta yang

dipandang benar tanpa adanya verifikasi dan keterbatasan, yaitu aspek-aspek tertentu yang dijadikan kerangka berpikir.¹⁸

BAB IV (empat) berisi tentang putusan pengadilan. Dalam hal ini putusan pengadilan adalah sebagai bahan hukum primer yang menjadi rujukan peneliti pada suatu masalah yang menjadi isu hukum.¹⁹

BAB ke V (lima) berisi tentang penyajian data dan analisis peneliti tentang penelitian ini, yaitu Bagaimana Analisis Putusan Pengadilan Agama Malang Nomor 2303/pdt.g/2015/pa.mlg tentang eksekusi hak tanggungan, serta jawaban dari rumusan masalah.

BAB VI (enam) sebagai BAB terakhir, penutup berisi kesimpulan dan saran-saran dengan menyikapi seobyektif mungkin dengan landasan hukum eksekusi hak tanggungan, pertimbangan hakim dengan berlandaskan hukum dan realitas yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian ini menawarkan saran-saran kepada berbagai pihak yang berkepentingan dalam persoalan ini.

¹⁸ STAIN jember press, *Pedoman penulisan karya ilmiah*, hal: 53

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008). Hal: 146

BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. KAJIAN PUSTAKA

1. Penelitian Terdahulu

- a. Skripsi Ahmad Rifa'I (052111081)²¹ Fakultas Syari'ah, Jurusan Hukum Perdata Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Walisongo Semarang 2010, yang berjudul "KEWENANGAN PERADILAN AGAMA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERBANKAN SYARI'AH (STUDI ANALISIS PUTUSAN PA PURBALINGGA NO.1047/PDT.G/2006/PA.PBG)". tujuan dari penelitian ini adalah untuk menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan kewenangan Peradilan Agama terkait penyelesaian sengketa Perbankan Syari'ah belum dapat dilaksanakan secara sepenuhnya. Padahal kewenangan dalam bidang sengketa ekonomi syari'ah merupakan kewenangan secara absolut bagi Peradilan Agama. Sedangkan dari penulis sendiri meneliti tentang apa yang menjadi dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus dan menyelesaikan perkara eksekusi hak tanggungan antara debitur (Penggugat) dengan pihak kreditur PT. Bank CIMB Niaga Tbk kota malang (Tergugat). Sedangkan persamaan dari kedua penelitian ini adalah sama-sama menganalisis putusan pengadilan agama terkait penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah, hanya saja dalam skripsi Ahmad Rifa'I mengambil studi putusan terkait penyelesaian sengketa

²¹ <http://www.foxitsoftware.com> For evaluation only.

Perbankan Syari'ah yang dilaksanakan Pengadilan Agama Purbalingga dalam putusan No.1047/Pdt.G/2006/PA Pbg. Sedangkan penulis sendiri menganalisis putusan dengan Nomor perkara 2303/Pdt.G/2015/Pa.Mlg di PA Malang, faktor apa yang menjadi dasar pertimbangan majelis Hakim dalam memutus dan menyelesaikan perkara eksekusi hak tanggungan antara debitur (Penggugat) dengan pihak kreditur PT. Bnak CIMB Niaga Tbk kota malang (Tergugat).

- b. Skripsi Fitriawan Sidiq (09380041)²² Jurusan Mu'amalah, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta 2013, yang berjudul "ANALISIS TERHADAP PUTUSAN HAKIM DALAM KASUS SENGKETA EKONOMI SYARI'AH DI PA BANTUL (PUTUSAN NOMOR 0700/PDT.G/2011/PA.BTL)". Skripsi ini membahas tentang bagaimana pertimbangan majelis hakim dalam menyelesaikan suatu perkara sengketa ekonomi syari'ah yang mana dari gugatan tersebut berisi tentang tuntutan ganti rugi atas nisbah, dwangsong dan pengembalian modal oleh para penggugat yang berisi 12 orang di PA bantul. Sedangkan penelitian yang saya tulis disini adalah tentang bagaimana penyelesaian sengketa dalam kasus wanprestasi dan eksekusi perkara ekonomi syari'ah pada perkara Nomor. 2303/Pdt.G/2015/Pa.Mlg di PA Malang, faktor apa yang menjadi

²²<http://digilib.uinsuka.ac.id/7751/1/BAB%20I%2C%20V%2C%20DAFTAR%20PUSTAKA.pdf>

dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus dan menyelesaikan perkara eksekusi hak tanggungan antara debitur (Penggugat) dengan pihak kreditur PT. Bank CIMB Niaga Tbk kota malang (Tergugat). Sedangkan persamaan di dalam skripsi Fitriawan sidiq dengan penelitian yang penulis teliti disini sama-sama membahas tentang wanprestasi yang ada dalam suatu perjanjian perbankan.

- c. Skripsi Fajar Misbahul Munir (108044100023)²³ prodi Hukum Keluarga, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah, Jakarta: 2014, yang berjudul "IMPLIKASI PENGHAPUSAN PILIHAN FORUM HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA PERBANKAN SYARI'AH (ANALISIS PUTUSAN NO. 93/PUU-X/2012 MAHKAMAH KONSTITUSI)". Penelitian ini penulis lebih menitikberatkan mengenai implikasi dari putusan Mahkamah Konstitusi terkait pilihan forum non-litigasi dalam sengketa perbankan syari'ah pasca putusan Nomor. 93/PUU-X/2012. Sedangkan penelitian saya disini membahas tentang Tentang bagaimana penyelesaian sengketa dalam kasus wanprestasi dan eksekusi perkara ekonomi syari'ah pada perkara Nomor. 2303/Pdt.G/2015/Pa.Mlg di PA Malang, faktor apa yang menjadi dasar pertimbangan majelis Hakim dalam memutus dan menyelesaikan perkara Eksekusi Hak Tanggungan antara debitur (Penggugat) dengan pihak kreditur PT. Bank CIMB Niaga Tbk kota

²³<http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/24475/3/FAJAR%20MISBAHUL%20MUNIR-FSH.pdf>

malang (Tergugat). Sedangkan persamaan dari kedua penelitian ini adalah sama-sama menganalisis putusan terkait penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah, hanya saja didalam penelitian Fajar Misbahul Munir ini menganalisis putusan Mahkamah Konstitusi sedangkan penulis sendiri menganalisis putusan Pengadilan Agama.

NO	NAMA	JUDUL PENELITIAN	PERBEDAAN	PERSAMAAN
1	Ahmad Rifa'I (052111081) fak. Syari'ah, jurusan Hukum Perdata Islam, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Walisongo semarang 2010	Kewenangan peradilan agama dalam penyelesaian sengketa perbankan syari'ah (study analisis putusan PA purbalingga no.1047/pdt.g/2006/pa.pbg)	<ul style="list-style-type: none"> • Kewenangan pengadilan agama dalam menyelesaikan perkara ekonomi syari'ah khususnya dalam bidang sengketa perbankan syari'ah. • Sedangkan penelitian milik penulis adalah tentang penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah dibidang eksekusi hak tanggungan. 	persamaan dari kedua penelitian ini adalah sama-sama menganalisis putusan pengadilan agama terkait penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah, hanya saja dalam kesempatan skripsi Ahmad Rifa'I ini mengambil study putusan terkait penyelesaian sengketa Perbankan Syari'ah yang dilaksanakan Pengadilan Agama Purbalingga dalam putusan No.1047/Pdt.G/2006/PA Pbg. Sedangkan penulis sendiri menganalisis putusan dengan Nomor perkara

				2303/Pdt.G/2015/Pa.Mlg di PA Malang.
2	Fitriawan Sidiq (09380041) jurusan muamalah, fakultas syari'ah dan hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga yogyakarta 2013	Analisis terhadap putusan hakim dalam kasus sengketa ekonomi syari'ah di pa bantul (putusan nomor 0700/pdt.g/2011/pa.btl)	<ul style="list-style-type: none"> • Penelitian ini berisi tentang tuntutan ganti rugi atas nisbah, dwangsong dan pengembalian modal oleh para penggugat yang berisi 12 orang di PA bantul. • Sedangkan milik penulis disini membahas bagaimana proses dan prosedur tentang Eksekusi Hak Tanggungan. 	Di dalam skripsi Fitriawan sidiq dengan penelitian yang penulis teliti disini sama-sama membahas tentang wanprestasi yang ada dalam suatu perjanjian perbankan.
3	Fajar Misbahul Munir (108044100023) prodi Hukum keluarga, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah, Jakarta: 2014	Implikasi penghapusan pilihan forum hukum dalam penyelesaian sengketa perbankan syari'ah (analisis putusan no. 93/puu-x/2012 mahkamah konstitusi)	<ul style="list-style-type: none"> • Penelitian ini lebih menitikberatkan mengenai implikasi dari putusan Mahkamah Konstitusi terkait pilihan forum non-litigasi dalam sengketa perbankan syari'ah pasca putusan Nomor. 93/PUU-X/2012 • Sedangkan penulis sendiri lebih 	persamaan dari kedua penelitian ini adalah sama-sama menganalisis putusan terkait penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah, hanya saja didalam penelitian Fajar Misbahul Munir ini menganalisis putusan Mahkamah Konstitusi sedangkan penulis sendiri

			menitikberatkan penelitiannya kepada prosedur dan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.	menganalisis putusan Pengadilan Agama.
--	--	--	--	--

B. KAJIAN TEORI

1. Peradilan Agama

Pada tahun 1989 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama. Undang-undang ini disempurnakan atau diubah pada tahun 2006 dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006,²⁴ tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Seperti yang dimaklumi, UUD 1945 sendiri menentukan dalam pasal 24 ayat (2) bahwa Peradilan Agama merupakan salah satu lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung bersama badan peradilan lainnya di lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara, dan Peradilan Militer.

Peradilan Agama merupakan salah satu badan peradilan pelaku kekuasaan kehakiman untuk menyelenggarakan penegakan hukum dan keadilan bagi rakyat pencari keadilan dalam perkara tertentu antara orang-orang yang beragama islam dibidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, sedekah, dan ekonomi syari'ah.²⁵

²⁴LN-RI tahun 2006 nomor 22, TLN-RI nomor 4611

²⁵ UU No. 3 tahun 2006 atas perubahan UU No. 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama, pasal 49 ayat (1) dan(2)

Dengan penegasan kewenangan Peradilan Agama tersebut dimaksudkan untuk memberikan dasar hukum kepada Pengadilan Agama dalam menyelesaikan perkara tertentu tersebut.

Dalam undang-undang ini, kewenangan pengadilan di lingkungan peradilan agama diperluas, hal ini sesuai dengan perkembangan hukum masyarakat, khususnya masyarakat muslim. Perluasan tersebut antara lain meliputi ekonomi syari'ah. Dalam kaitannya dengan undang-undang ini pula, kalimat yang terdapat di penjelasan umum Undang-Undang Nomor. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang menyatakan "para pihak sebelum berperkara dapat mempertimbangkan untuk memilih hukum apa yang digunakan dalam pembagian warisan", dinyatakan dihapus.

Pengadilan Agama berkedudukan di ibu kota kabupaten/kota dan daerah hukumnya meliputi wilayah kabupaten/kota. Pengadilan Tinggi Agama bertempat di ibu kota provinsi dan wilayah hukumnya meliputi provinsi. Pembinaan teknis peradilan, organisasi, administrasi dan finansial pengadilan dilakukan oleh Mahkamah Agung. Pembinaan dimaksud tidak boleh mengurangi kebebasan hakim dalam memeriksa dan memutus perkara.

2. Kedudukan Peradilan Agama

Di era reformasi, eksistensi Peradilan Agama mencapai puncak kekokohnya pada tahun 2001, saat disepakatinya perubahan ketiga UUD 1945 oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat (MPR). Dalam

pasal 24 UUD 1945 hasil amandemen, secara eksplisit dinyatakan bahwa, lingkungan Peradilan Agama disebutkan sebagai salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman di Indonesia, bersama lingkungan peradilan lainnya dibawah Mahkamah Agung.

Selain itu, dalam usaha memperkuat prinsip kekuasaan kehakiman yang merdeka sebagai konsekuensi dari reformasi dibidang hukum, di awal tahun 2004, terjadi perubahan sangat signifikan yang berhubungan dengan Peradilan Agama, yaitu disahkannya perubahan atas Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman sebagai perubahan atas Undang-Undang Nomor. 34 Tahun 1999. Dalam Undang-Undang Nomor.4 Tahun 2004 disebutkan bahwa semua lingkungan peradilan, termasuk peradilan agama, pembinaan organisasi, administrasi dan finansialnya dialihkan dari pemerintah kepada Mahkamah Agung.²⁶

Begitu panjang perjalanan peradilan agama dalam sejarah hukum dan peradilan di Indonesia, terakhir kalinya hal yang menggembirakan adalah pada tanggal 21 Maret 2006 telah disahkan Undang-Undang No.3 Tahun 2006, merupakan perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Setelah lahirnya Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tersebut, maka semakin kokohlah kekuasaan dan kewenangan Peradilan Agama.

²⁶ Wahyu Widiana, Penyatuatapan Peradilan Agama pada Mahkamah Agung, *dalam makalah Seminar Nasional dan Temu Alumni Fakultas Syari'ah*, (Yogyakarta: fakultas syari'ah UIN Sunan Kalijaga, 2004) hal: 5

Dengan demikian, kedudukan Peradilan Agama di era reformasi, selain sudah semakin kuat kedudukannya juga telah mengalami pengembangan kelembagaan, tidak hanya menyangkut pengembangan peradilan di Nanggroe Aceh Darussalam,²⁷ juga pengembangan secara struktur seperti yang terlihat pada Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama.

Selain itu, secara yuridis formal tentang kedudukan peradilan agama pada era reformasi disebutkan dalam Undang-Undang No 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas Undang-Undang No 7 Tahun 1989 tentang peradilan agama. Dalam undang-undang tersebut dijelaskan bahwa “peradilan agama berkedudukan di Ibu Kota Kabupaten/Kota dan daerah hukumnya meliputi wilayah Kabupaten/Kota. Dan pengadilan tinggi agama berkedudukan di Ibu Kota Provinsi dan daerah hukumnya meliputi wilayah Provinsi”.

Selain berkaitan dengan kedudukannya, undang-undang tersebut juga menjelaskan tentang struktur pengadilan agama, terutama menyangkut tentang kepaniteraan dan sekretaris, sebagaimana disebutkan bahwa “pada setiap pengadilan ditetapkan adanya kepaniteraan yang dipimpin oleh seorang panitera. Dalam pelaksanaan tugasnya panitera pengadilan agama dibantu oleh wakil panitera, beberapa orang panitera muda dan beberapa orang panitera pengganti”. Begitu pula disebutkan tentang ketentuan yang

²⁷ Mahkamah Syar’iyah di Nanggroe Aceh Darussalam sesuai dengan UU No 18/2001, lihat Basiq Djalil, *Peradilan Agama di Indonesia*, hal; 169-173

menyangkut sekretaris yakni; “Pada setiap pengadilan ditetapkan adanya sekretariat yang dipimpin oleh seorang sekretaris dan dibantu oleh wakil sekretaris”.

Hal lain yang penting dalam kedudukan peradilan agama di era reformasi adalah dalam hal pembinaan. Dalam undang-undang tersebut disebutkan, bahwa pembinaan teknis peradilan, organisasi, administrasi, dan finansial pengadilan dilakukan oleh Mahkamah Agung. Pembinaan teknis ini lebih mengacu pada penerapan hukum acara dalam peradilan yang bersangkutan dan penerapan segala peraturan yang berlaku menyangkut suatu perkara tertentu.

3. Kewenangan Peradilan Agama

Peradilan Agama adalah salah satu badan peradilan yang melaksanakan kekuasaan kehakiman untuk menegakkan hukum dan keadilan bagi orang-orang yang beragama Islam. Secara yuridis formal, yurisdiksi Peradilan Agama di atur dalam Islam. Menurut Undang-Undang Nomor. 7 Tahun 1989, Peradilan Agama hanya berwenang menyelesaikan perkara perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, infaq, dan sedekah. Akan tetapi dengan diberlakukannya Undang-Undang No. 3 Tahun 2006, menandai lahirnya paradigma agama.

Paradigma baru tersebut antara lain menyangkut yuridiksinya, sebagaimana ditegaskan bahwa; “peradilan agama adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan yang

beragama islam mengenai ‘perkara tertentu’ sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Kata-kata “perkara tertentu” merupakan hasil perubahan terhadap kata “perkara perdata tertentu” sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor. 7 Tahun 1989. Penghapusan kata “perdata” disini dimaksudkan agar tidak hanya perkara perdata saja yang menjadi kompetensi pengadilan agama.

Adapun tentang kewenangan peradilan agama secara spesifik diatur dalam pasal 49 Undang-Undang No. 3 Tahun 2006. Pasal 49 huruf (a) ditentukan kewenangan di bidang perkawinan. Adapun yang dimaksud dengan perkawinan adalah hal-hal yang diatur dalam atau berdasarkan UU mengenai perkawinan yang dilakukan menurut syari’ah.

Selain perkawinan, kewenangan lain pengadilan agama adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara dibidang hukum waris, yang meliputi: a) penentuan siapa yang menjadi ahli waris, b) penentuan mengenai harta peninggalan, c) penentuan bagian masing-masing ahli waris, d) pelaksanaan pembagian harta peninggalan, dan e) penetapan pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, dan penentuan bagian masing-masing ahli waris.

Kewenangan pengadilan agama lainnya adalah dalam perkara wasiat. Wasiat hanya diperbolehkan sebanyak-banyaknya sepertiga harta waris, kecuali apabila semua ahli waris menyetujui. Wasiat

dapat dilakukan secara lisan dihadapan 2 (dua) orang saksi atau dihadapan notaris. Pengadilan agama juga mempunyai kewenangan dalam perkara hibah.

Selain itu, berdasarkan pasal 49 huruf (i) Undang-Undang No. 3 Tahun 2006, kewenangan pengadilan agama diperluas, termasuk bidang ekonomi syari'ah. Hal ini sesuai dengan perkembangan hukum dan kebutuhan hukum masyarakat, khususnya masyarakat muslim. Dengan penegasan dan penguatan kewenangan peradilan agama dimaksudkan untuk memberikan dasar hukum bagi pengadilan agama dalam menyelesaikan perkara ekonomi syari'ah.

Ekonomi syari'ah cangkupannya sangat luas, tercakup dalam lembaga keuangan; baik lembaga keuangan bank maupun non bank yang berdasarkan pengelolaan operasionalnya menggunakan prinsip syari'ah.

Dengan demikian adanya amandemen terhadap undang-undang pengadilan agama, menjadikan pengadilan agama mempunyai kewenangan yang semakin luas. Dengan kata lain eksistensi pengadilan agama semakin kokoh dalam sistem hukum nasional Negara Kesatuan Republik Indonesia.

4. Putusan Peradilan Agama

Sesuai dengan ketentuan pasal 178 HIR, pasal 189 RBG, apabila pemeriksaan perkara selesai, Majelis Hakim karena jabatannya melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang akan

dijatuhkan. Proses pemeriksaan dianggap selesai, apabila telah menempuh tahap jawaban dari tergugat sesuai pasal 121 HIR, pasal 113 Rv, yang dibarengi dengan replik dari penggugat berdasarkan pasal 115 Rv, maupun duplik dari tergugat, dan dilanjutkan dengan proses tahap pembuktian dan konklusi. Jika semua tahap ini telah tuntas diselesaikan, Majelis Hakim menyatakan pemeriksaan ditutup dan proses selanjutnya adalah menjatuhkan atau pengucapan putusan. Mendahului pengucapan putusan itulah tahap musyawarah bagi majelis untuk menentukan putusan apa yang hendak dijatuhkan kepada pihak yang berperkara.

Perlu dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan putusan pada uraian ini adalah putusan pengadilan tingkat pertama dan memang tujuan akhir proses pemeriksaan perkara di pengadilan tingkat pertama, diambilnya suatu putusan oleh hakim yang berisi penyelesaian perkara yang disengketakan.²⁸ Berdasarkan putusan itu, ditentukan dengan pasti hak maupun hubungan hukum para pihak dengan objek yang disengketakan.

5. Hak Tanggungan

Dalam pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan

²⁸ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1977, hal: 122

satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Sedangkan jaminan sendiri ialah kemampuan debitor untuk melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan harta benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima oleh debitor terhadap kreditornya.²⁹ Dalam perspektif hukum perbankan, istilah “jaminan” di bedakan dengan istilah “Agunan”. Arti jaminan menurut undang-undang No. 14 tahun 1967 diberi istilah “agunan” atau “tanggungan”, sedangkan “jaminan” menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, diberi arti yaitu “keyakinan atas itikad dan kemampian serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai yang diperjanjikan”. Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah disebut hak tanggungan. Sebagaimana dimaksud Dalam Undang-Undang No. 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Di dalam al-Qur’an di jelaskan, bahwa apabila manusia hendak melakukan kegiatan mu’amalah sedang ia tak cukup melunasi utangnya dengan tunai, maka hendaklah dia memberikan sebuah

²⁹ Rachmadi Ustman, *hukum jaminan keperdataan*, sinar Grafika Jakarta 2009, hal 104

jaminan kepada pihak lainnya, Allah SWT berfirman didalam surat al-baqarah ayat 283:

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَثِمَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۗ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فإِنَّه رِءُوسٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۝﴾

Artinya:

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah 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 amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”.

Beranjak dari definisi diatas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut.

- 1) Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- 2) Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria.
- 3) Hak tanggungan dapat dibebankan berikuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

- 4) Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
- 5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai definisi hak tanggungan tersebut, akan diuraikan definisi mengenai hipotek sebagaimana yang diatur dalam pasal 1162 KUH Perdata. Dalam pasal 1162 KUH Perdata tersebut dinyatakan bahwa: Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan.

Dengan berpatokan pada definisi tersebut, unsur pokok yang terkandung didalamnya adalah:

- 1) Hipotek adalah suatu hak kebendaan;
- 2) Objek hipotek adalah benda-benda tak bergerak;
- 3) Untuk pelunasan suatu perikatan;

Dahulu pada masa berlakunya hipotik, para pihak harus secara tegas memperjanjikan “kuasa menjual sendiri” terlebih dahulu. Pertimbangan bahwa hanya pemegang hipotik yang pertama saja yang dapat memperjanjikan seperti itu karena dikhawatirkan seorang pemegang hipotik yang berkedudukan lebih rendah dapat melaksanakan hak tersebut. Sementara pihak pemegang hipotik pertama, karena lupa memperjanjikannya harus menerima kenyataan

bahwa ia tidak bisa menghalangi tindakan kreditur tersebut.³⁰ Akibatnya pemegang hak hipotik pertama tidak bisa menghalangi kreditur yang kedudukannya lebih rendah dari dirinya untuk menjual obyek jaminan dengan hak kuasa untuk menjual sendiri. Namun dalam kenyataannya kekhawatiran seperti itu tidak perlu karena dalam prakteknya tidak ada kreditur pemegang hipotik pertama yang tidak memperjanjikan hal seperti itu.

Kalau kreditur pemegang hak hipotik yang lebih rendah dari pemegang hipotik pertama memperjanjikan hak untuk “menjual atas kekuasaan sendiri”³¹, tetapi dengan meletakkan satu syarat bahwa pada waktu pelaksanaan janji itu nantinya telah bergeser menjadi pemegang hipotik yang pertama, maka keberatan seperti itu tidak berdasar. Pada kenyataannya dalam praktek setiap pemegang hipotik selalu memperjanjikan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, karena ada kemungkinan bahwa dikemudian hari, pada waktu kreditur akan melaksanakan eksekusi berdasarkan pasal 1178 ayat (2) B.W, ia telah bergeser dari kedudukannya yang semula, sebagai pemegang hipotik yang lebih rendah menjadi pemegang hipotik yang pertama.³²

Pada Undang-Undang Hak Tanggungan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri manakala debitur wanprestasi sudah diberikan undang-undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan yang

³⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hal: 216

³¹ Pasal 1178 ayat (2) B.W.

³² Ibid, hal: 218

pertama. Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri disini telah diberikan *ex lege*, berlainan dengan hipotik yang baru ada kalau diperjanjikan oleh kreditur dan debitur/pemberi jaminan. Hal demikian berarti bahwa kewenangan kreditur pemegang hak tanggungan yang pertama dalam hal debitur wanprestasi untuk menjual persil jaminan didepan umum, sekarang tidak diperoleh dari pemberi hak tanggungan, tetapi sudah dengan sendirinya ada padanya, karena adanya kekuasaan tersebut diberikan oleh undang-undang.

6. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan ini berkaitan dengan cedera janji yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu, apabila terjadi cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mendapatkan prioritas pertama menjual objek hak tanggungan. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa:

“Apabila debitor cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan umum serta mengambil piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Berkaitan dengan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan diatas, dalam penjelasan pasal 6 tersebut dijelaskan 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 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”.

Dengan mengacu pada ketentuan pasal 6 diatas, maka apabila debitur cedera janji, hal ini dapat dimintakan untuk melaksanakan eksekusi atau yang lazim disebut *parate eksekusi*. Oleh karena itu, *parate eksekusi* yang terdapat di dalam hipotek berbeda dengan *parate eksekusi* yang terdapat didalam hak tanggungan. Pada *parate eksekusi* yang terdapat pada hipotek, pemegang hipotek hanya mempunyai hak untuk melakukan *parate eksekusi* apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang demikian itu dalam pemberian hipoteknya. Sementara dalam hak tanggungan, hak pemegang hak tanggungan untuk dapat melakukan hak yang diberikan oleh pasal 6 UndangUndang Hak Tanggungan atau dengan kata lain, diperjanjikan

atau tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.

Adapun berbagai pengaturan eksekusi diluar ketentuan hukum acara perdata tersebut akan dibahas dalam uraian sebagai berikut.

1. Parate Eksekusi

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak pada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pencantuman klausula “janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri” ketika debitur wanprestasi merupakan suatu fasilitas yang memberikan kemudahan bagi kreditur untuk mengambil pelunasan atas kredit yang telah disalurkan kepada debitur.

Meskipun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, namun pembentuk Undang-Undang Hak Tanggungan merasa perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herzeine Indonesisch Reglement*) dan pasal 25 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura

(*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).³³

Berdasarkan sejarah dalam hukum romawi kuno, ketika debitur wanprestasi, pemegang hak jaminan belum mempunyai hak menjual atas kekuasaan sendiri. Untuk itu para pihak terlebih dahulu memperjanjikan *pactum de vendendo pignore*.³⁴ Perkembangan selanjutnya, *pactum* tersebut masuk dalam formulir standar perjanjian penjaminan dan pada masa Ulpianus mengalami perkembangan pesat, yaitu dalam penjaminan sudah termasuk kekuasaan untuk menjual. Hal ini berbeda dengan asas-asas Hukum Belanda kuno yang mensyaratkan perantaraan pengadilan untuk menjual benda jaminan,³⁵ baik untuk benda bergerak maupun benda tetap, meskipun ada juga yang menyatakan pada masa itu juga terdapat hak berupa kekuasaan untuk menjual.³⁶

Pada masa itu Code Civil bahkan mencantumkan adanya larangan untuk memperjanjikan penjualan diluar campur tangan pengadilan untuk penjaminan benda bergerak. Sedangkan untuk penjaminan benda-benda tidak bergerak, tidak ada pengaturan mengenai boleh tidaknya pencantuman kuasa untuk menjual sendiri

³³ Sudargo Gautama *Hukum Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996, hal: 13

³⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hal: 213; lihat Asser, C-Mijnssen-Velten, *Handleiding Tot de Boefening van het Nederlands Burgerlijkrecht, Zekenrecht*, cetakan ke 11, Tjeenk Willink, Zwolle, 1986 hal: 275

³⁵ J. Satrio, *Ibid*, hal: 214

³⁶ J. Satrio, *Ibid*. Lihat Asser Mijnssen-Velten, *Ibid*, hal: 276

bagi pemegang jaminan. Hal demikian juga terdapat dalam Kitab Undang-Undang Belanda Tahun 1830.³⁷

Kebutuhan yang semakin besar akan adanya suatu cara penjualan yang lebih sederhana dan cepat daripada melalui pengadilan, mengakibatkan makin dibutuhkannya kuasa untuk menjual dari pemberi jaminan. Menyikapi desakan ini akhirnya pada bukan Mei tahun 1833 timbul pemikiran untuk menambahkan pada apa yang sekarang ada yaitu pasal 1233 ayat (1) B.W. atau yang di Indonesia dikenal dengan pasal 1178 ayat (1) B.W.³⁸ bunyinya segala janji dengan mana si berpiutang dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam hipotik adalah batal.

Kemudian orang kembali mempertimbangkan bahwa hal tersebut tidak beralasan, maka pada bulan November tahun 1833 ditambahkan ayat kedua dari pasal 1223 B.W. (Bel) atau pasal 1172 B.W. (Ind) yang bunyinya selengkapnya adalah “Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas meminta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji

³⁷ J. Satrio, *Ibid* :Nierop, *Ibid*, hal: 155 ; Asser Mijnsen-Velten, *Ibid*. Hal: 276

³⁸ J. Satrio, *Ibid*

tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam pasal 1211 B.W”.

Perbedaan ketentuan dalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan pasal 1178 ayat (2) B.W. maka adanya kuasa untuk menjual sendiri pada pemegang hipotik pertama harus diperjanjikan terlebih dahulu, hal ini dapat dilihat dari kata “memperjanjikan”. Sedangkan pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan adanya kekuasaan untuk menjual atas kekuasaan sendiri menurut Undang-Undang Hak Tanggungan sudah dengan sendirinya menjadi bagian dari Hak Tanggungan, tanpa harus memperjanjikannya lebih dulu sebagaimana pada hipotik. Dengan demikian konsekuensinya adalah diperjanjikan atau tidak diperjanjikan hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang hak tanggungan yang pertama.

Pasal 6 Undang-Undang hak tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan pertama menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya. Pemegang hak tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang hak tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek hak tanggungan

tersebut. Karena kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang (kewenangan tersebut dipunyai oleh hukum), Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut maka sekali lagi perlu digaris bawahi bahwa hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang di sederhanakan, yang sekarang diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama. Hal ini berarti bahwa pelaksanaan eksekusi tersebut tidak perlu melalui pengadilan dan tidak perlu mengikuti prosedur hukum acara. Pelaksanaan eksekusi demikian hanya digantungkan pada suatu syarat, yaitu ketika debitur wanprestasi. Dengan demikian ketika debitur wanprestasi, maka kreditur telah mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi, eksekusi yang seperti ini disebut sebagai **parate eksekusi**.³⁹

2. Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan

Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan memuat kata-kata kepala putusan yang bermakna sumpah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.⁴⁰ Kata-kata tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Sertifikat hak tanggungan dinyatakan sebagai pengganti grosse akta

³⁹ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai pengalaman kredit bank*, Center for Society Studies, Jember, 2006, hal: 185

⁴⁰ Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Selanjutnya dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan akan digunakan ketentuan eksekusi hipotek yang diatur dalam pasal 224 HIR dan 258 RBG. Ketentuan eksekusi hipotek ini berlaku hingga terwujudnya peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan.

Persoalan eksekusi atas grosse akta diatur dalam pasal 224 HIR dan 258 RBG. Yang dimaksud grosse akta adalah salinan dari suatu akta, suatu tulisan, yang diberikan kepada yang berkepentingan. Ia merupakan salinan dari suatu minut, yang tetap ada pada pejabat yang bersangkutan⁴¹. Dalam suasana perekonomian yang stabil dan menanjak, ikatan perkreditan yang dituangkan dalam grosse akta jarang sekali yang berakhir dengan tindakan eksekusi penjualan lelang⁴². Hal ini sesuai dengan hipotesa yang beranggapan bahwa pada suasana kehidupan perekonomian yang stabil dan menanjak para debitur selalu mampu menunaikan penyelesaian kreditnya kepada kreditur.

Seorang debitur yang memegang sertifikat hak tanggungan⁴³ kedudukannya sama dengan seorang kreditur yang sudah menang berperkara dan mempunyai kekuatan hukum tetap. Kreditur (sepanjang apa yang tercantum dalam APHT) tidak perlu memulai dengan suatu

⁴¹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hal: 152.

⁴² Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1991, hal: 196

⁴³ Pasal 14 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

gugatan, jadi *grosse* tidak perlu dibuktikan; apa yang tercantum didalamnya harus dianggap benar, sampai dibuktikan sebaliknya⁴⁴ hal ini tentu sangat disukai oleh kreditur, karena ia bisa menghemat waktu dan biaya.

Sertifikat hak tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan yang diberikan oleh kantor pertanahan dan yang memuat kepala putusan yang bermakna sumpah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YAANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlalu sebagai pengganti *grosse acte* hipotek sepanjang mengenai tanah.⁴⁵

Namun pelaksanaan *grosse* akta sertifikat hak tanggungan ini baru dapat diperoleh ketika seorang debitur sudah melakukan wanperstasi. Meskipun dalam pasal 1238 B.W. disebutkan bahwa seorang debitur yang dalam keadaan lalai, kalau ia sudah disomir⁴⁶, kecuali dalam hal-hal tertentu, yang karena sifat perikatannya sudah harus dianggap lalai tanpa perlu ada somasi.

Meskipun terdapat persyaratan bahwa tagihan yang bersangkutan harus sudah matang untuk ditagih, tetapi tidak

⁴⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. Kedua, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal: 214

⁴⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Ibid*, hal: 47

⁴⁶ J Satrio, *Ibid*, hal: 158

disyaratkan jumlah uang tagihannya sudah pasti⁴⁷. Sebagaimana suatu keputusan pengadilan, apabila tidak dipenuhi secara suka rela pihak yang dinyatakan kalah, maka pelaksanaannya dilakukan dengan mengeksekusi harta pihak yang kalah dengan persetujuan dari Ketua Pengadilan. Dengan demikian pelaksanaan eksekusi berdasarkan grosse pun harus dengan ijin (fiat eksekusi) dari ketua pengadilan yang bersangkutan.⁴⁸

Eksekusi sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial dengan adanya kepala putusan yang bermakna sumpah yang dimuat didalamnya yaitu: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Kekuatan eksekutorial yang melekat padanya sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam pelaksanaannya eksekusi sertifikat hak tanggungan ini masih menggunakan ketentuan eksekusi hipotek yang diatur dalam pasal 224 HIR. Kenyataan tersebut tentunya kurang menguntungkan bagi pemegang sertifikat hak tanggungan, karena prosedur eksekusi sebagaimana yang diatur dalam pasal 224 HIR tidak mencerminkan sifat mudah dan pasti dari pelaksanaan hak tanggungan.

3. Penjualan Di Bawah Tangan

Dari berbagai yang disebutkan dalam uraian terdahulu pada dasarnya pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan dimuka umum

⁴⁷ Ibid hal: 160

⁴⁸ J Satrio, Ibid hal: 161

atau melalui lelang⁴⁹. Dasar pemikirannya adalah bahwa melalui suatu penjualan lelang terbuka, apat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar⁵⁰. karena dalam suatu lelang, tawaran yang rendah bisa diharapkan akan memancing peserta lelang untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran. Hal ini merupakan salah satu wujud bagi perlindungan Undang-Undang kepada pemberi jaminan.⁵¹ Untuk melindungi asas tersebut pembuat Undang-Undang mencantumkan dalam ketentuan pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, berdasar ketentuan pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan)

Adanya kesepakatan antara pemberi dengan pemegang hak tanggungan, maka penjualan obyek hak tanggungan dibawah tangan tersebut diperbolehkan dan dilaksanakan. Penjualan dibawah tangan tersebut diperbolehkan dan dimaksudkan untuk memperoleh harga penjualan yang tinggi sehingga dapat menguntungkan semua pihak.⁵² Karena penjualan dibawa tangan dari obyek hak tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antar pemberi dan pemegang hak tanggungan, maka dalam hal ini Bank tidak mungkin melakukan

⁴⁹ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

⁵⁰ J Satrio, Ibid hal: 272

⁵¹ J Satrio, Ibid hal: 272

⁵² Retno Wulan Satrio, *Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan* dalam seminar Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, kelompok studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD, Citra Aditya, Bandung, 1996, hal: 180-183

penjualan dibawah tangan terhadap obyek hak tanggungan apabila debitur tidak menyetujuinya.⁵³

Dengan adanya ketentuan pasal 20 ayat (2) Undang-Undang hak tanggungan yang menegaskan bahwa penjualan secara dibawah tangan boleh dilakukan bila ada kesepakatan para pihak maka tidak ada keragu-raguan lagi bagi mereka yang menghendaki hal tersebut. Didalam praktek perbankan sering kali terjadi obyek hipotik dijual dibawah tangan oleh Bank, baik ata dasar kesepakatan antara pemberi hipotik, dan bank sebagai pemegang hipotik maupun atas dasar kuasa untuk menjual dibawah tangan dari pemberi hipotik kepada bank.⁵⁴

Penjualan dibawah tangan ini dimungkinkan asalkan syarat yang ditentukan dalam ayat (3) terpenuhi. Kebebasan yang bersyarat ini menunjukkan bahwa pembuat undang-undang tidak menghendaki adanya penyimpangan atas prosedur eksekusi sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam hal ini pembuat undang-undang melihat adanya kepentingan yang harus dilindungi, maka dari rumusan pasal 20 ayat (3) yang berbunyi: “pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oeh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan

⁵³ Sutan Remy Sjahdeini, Ibid, hal: 165

⁵⁴ Ibid, hal: 167

atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Selanjutnya untuk mempertegas adanya suatu prosedur eksekusi yang harus ditaati, pembentuk undang-undang mencantumkan dalam pasal 20 ayat (4) yaitu:

“setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum”.

Dengan demikian kita dapat melihat bahwa pembentuk undang-undang hanya melarang cara eksekusi yang bertentangan dengan ketentuan pasal 20 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3). Sepanjang eksekusi yang ditempuh tidak bertentangan dengan ketentuan tersebut maka tidak ada masalah. Keluasan ini dimaksudkan agar lebih mempermudah dan mempercepat penjualan serta kemungkinan diperolehnya harga penjualan yang lebih tinggi, sedangkan persyaratan yang ditetapkan dalam ayat (3) dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pihak lain yang berkepentingan, misalnya pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan kreditur lain dari pemberi hak tanggungan. Dari ketentuan pasal tersebut eksekusi bisa dilakukan dibawah tangan jika harga yang ditawarkan lebih tinggi jika dibandingkan dengan penjualan melalui pelelangan umum.

Sebenarnya kewajiban untuk mengikuti ketentuan yang ada dalam pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah dalam hal

ada penjualan eksekusi atau karena penjualan terpaksa.⁵⁵ Dengan demikian penjualan secara suka rela atas kehendak dan prakasa pemberi hak tanggungan tidak terikat dengan ketentuan sebagaimana disebutkan dalam pasal tersebut. Prakteknya, ketika debitur mengalami kredit macet, bank tidak segera mengajukan eksekusi terhadap benda agunan, namun terlebih dahulu mengadakan pendekatan kepada debitur dan atau pemberi jaminan. Tujuannya agar pemberi hak tanggungan dan atau pemberi jaminan mencari sendiri pembeli dan merundingkan harganya dengan pembeli yang bersangkutan, asal memenuhi harga minimum yang dipersyaratkan oleh kreditur. Dengan janji, bahwa sampai sejumlah tertentu dari hasil penjualan akan diserahkan kepada kreditur sebagai pelunasan utang, dan kreditur menjanjikan royalti atas persil jaminan, sehingga pembeli akan mendapatkan persil yang bersangkutan bebas dari beban yang diletakkan oleh kreditur, dan kalau kreditur merupakan satu-satunya pemegang hak tanggungan, maka pembeli akan mendapatkan persil dalam keadaan bersih dari beban. Karena penjualan persil jaminan seperti itu dilakukan oleh dan dengan persetujuan dari pemilik sendiri (pemberi hak tanggungan) yang dari luar tampak seperti inisiatif pemilik sendiri, maka semuanya dapat dilakukan dengan prosedur jual beli biasa.⁵⁶

⁵⁵ J Satrio, *Ibid*, hal: 278

⁵⁶ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai pengalaman kredit bank*, Center for Society Studies, Jember, 2006, hal: 203

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam suatu penyusunan karya ilmiah maka penggunaan metode adalah mutlak diperlukan karena di samping untuk mempermudah penelitian juga sebagai cara kerja yang efektif dan rasional guna mencapai hasil penelitian yang optimal. Selain itu penelitian merupakan suatu sarana (ilmiah) bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Metodologi penelitian hukum juga memiliki ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya, jadi ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu-ilmu pengetahuan lainnya.

Dalam melakukan penelitian terhadap judul Skripsi ini, peneliti menggunakan beberapa teknik metode penelitian sebagai berikut:

A. JENIS PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (*library reserch*).³³ Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi surat-surat pribadi, buku-buku, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah.³⁴

³³ Suryono soekanto, *Penelitian Hukum normative*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2007), 13

³⁴ Ibid, 24.

Sedangkan data primer yang penulis gunakan sebagai rujukan peneliti dalam pada suatu masalah yang menjadi isu hukum serta sumber penelitian disini adalah putusan pengadilan agama.

B. PENDEKATAN PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.³⁵ Kajian pokok didalam pendekatan kasus adalah *ratio decidendi* atau *reasoning* yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan, Alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. Menurut Goodheart, *ratio decidendi* dapat diketemukan dengan memperhatikan fakta materiil. Fakta-fakta tersebut berupa orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Perlunya fakta materiil tersebut diperhatikan karena baik hakim maupun pihak akan mencari aturan hukum yang tepat untuk dapat diterapkan kepada fakta tersebut. Sedangkan diktum, yaitu putusannya merupakan sesuatu yang bersifat deskriptif. Oleh karena itulah pendekatan kasus bukanlah merujuk kepada diktum putusan pengadilan, melainkan *ratio decidendi*.

C. PENGUMPULAN DATA

Penentuan metode pengumpulan data tergantung pada jenis dan sumber data yang diperlukan. Pada umumnya pengumpulan data dapat dilakukan

³⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008). 94

dengan beberapa metode, baik yang bersifat alternatif maupun kumulatif yang saling melengkapi.³⁶ Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dan dokumentasi yang bersifat tertulis terutama buku-buku yang terkait dengan penelitian tersebut ataupun data tertulis lainnya, yang dikumpulkan kemudian dilakukan penelaahan terhadap naskah-naskah tersebut.

Adapun Sumber acuan yang di gunakan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Sumber Data Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer selanjutnya adalah undang-undang. Undang-undang merupakan kesepakatan antara pemerintah dan rakyat sehingga mempunyai kekuatan mengikat untuk penyelenggaraan kehidupan bernegara. Bahan hukum primer disamping undang-undang yang memiliki otoritas adalah putusan pengadilan. Putusan pengadilan merupakan konkretisasi dari perundang-undangan. Putusan pengadilan inilah sebenarnya yang merupakan *law in action*.

³⁶ Cik Hasan Bisri, *Penuntun Penyusunan Rencana Penelitian dan Penulisan Skripsi Bidang Agama Islam, cet. ke-1*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), 65-66.

Sumber data utama dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Agama tentang eksekusi hak tanggungan, dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

2. Sumber Data Sekunder

Sebagai bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertai hukum dan jurnal-jurnal hukum. Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam “petunjuk” ke arah mana peneliti melangkah. Bagi kalangan praktisi, bahan hukum sekunder ini bukan tidak mungkin sebagai panduan berpikir dalam menyusun argumentasi yang akan diajukan dalam persidangan atau memberikan pendapat hukum.

Buku-buku dan artikel-artikel hukum yang dirujuk adalah yang mempunyai relevansi dengan apa yang hendak diteliti. Begitu juga dengan komentar-komentar atas putusan pengadilan perlu di seleksi kasus-kasus yang relevan dengan objek penelitian. Dapat saja buku atau artikel mengenai masalah yang lain daripada objek penelitian dijadikan rujukan asalkan memang ada keterkaitan dengan apa yang diteliti tersebut.

D. ANALISIS DATA

Pada penelitian ini penulis mempertimbangkan bahwasanya diperlukan suatu analisis yang baik untuk mengamati data secara jelas, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis deskriptif. Penulis

memilih metodologi ini dikarenakan penelitian ini merupakan penelitian yang mengumpulkan data, menganalisa data yang sudah didapatkan, memaparkan hasil analisis dan kemudian membuat sebuah kesimpulan atau inti sari data yang diperoleh secara temporer, mendeskripsikan kenyataan sosial/empiris (dalam hal ini produk dari putusan PA), dengan teori yang ada.



BAB IV

PUTUSAN

Nomor 2303/pdt.G/2015/PA Mlg.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Malang yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang majelis telah menjatuhkan putusan perkara Ekonomi Syari'ah antara:

Fatimah, umur 46 tahun, agama Islam, pekerjaan swasta, semula bertempat kediaman di jalan Gatot Kaca C/21 Japan Raya Kelurahan Japan, Kecamatan Sooko, Kabupaten Mojokerto, sekarang berdomisili di Dusun Merak RT 01 RW 01, Desa Bendungan Jati, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto, sebagai

Pelawan;

Melawan

1. Pimpinan PT Bank CIMB Niaga Tbk. Berkedudukan di Jakarta cq Tn. Arianto Prio, dalam kedudukannya selaku karyawan Pimpinan PT Bank CIMB Niaga Tbk Cabang Malang, beralamat kantor di Jl. Basuki Rahmat No. 26-28 Malang, dalam hal ini telah memberikan kuasa khusus kepada Dwi Atmoko, S.E.Ak., BKP,C.A., S.H. dkk., advokat dari kantor Hukum Atmoko Iradian & Associates (AIA), yang berkantor di Rungkut Asri

Timur 12 Nomor 33 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Maret 2016, sebagai Terlawan I;

2. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Kementrian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara kantor wilayah VII DJKN Jakarta Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang, yang beralamat kantor di Jalan S. Supriadi Nomor 157 Kota Malang, dalam hal ini telah memberikan kuasa khusus kepada Drs. Irawan, M.M., dkk. Kepala KPKNL, yang berkantor di S. Supriadi Nomor 157 Kota Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Januari 2016, sebagai Terlawan II;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan Pelawan dan Terlawan I serta Terlawan II di muka sidang;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dalam surat gugatannya tanggal 1 Desember 2015 telah mengajukan gugatana ekonomi syariah, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Malang, dengan Nomor 2303/Pdt.G/2015/PA Mlg. Tanggal 01 Desember 2015, dengan dalil-dalil sebagai berikut;

I. DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN PMH

1. Bahwa, Pelawan (debitur) telah melakukan kesepakatan dengan Terlawan-1 (Kreditur) dengan akad pembiayaan Murabahah dengan Tenor/jangka waktu 23-Juli-2012 sampai dengan 23-Juli 2022, **jatuh tempo** fasilitas pembiayaan pada **23-Juli-2022** yang pada pokoknya akad Murabahah yang dilakukan oleh debitur dan kreditur telah menyimpang dari prinsip-prinsip akad syariah;
2. Bahwa, eksekusi hak tanggungan menurut Pasal 26 UUHT menyatakan **“Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hal Tanggungan”** dan Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT menyatakan **“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executive sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (Het Herzien Indonesisch Reglement) dan pasal 258 Reglement Acara Hukum Untuk Luar Jawa dan Madura**

(Reglement tot Regeling van het Rechtwezen in de Gewesten Buiten Java en Madura);

- Sehubungan dengan itu pada sertifikat hak tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibutuhkan irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Selain itu sertifikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte hypotheek, yang untuk eksekusi hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen diatas;
- Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam undang-undang, **“bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”**,

3. Bahwa, menurut Pasal 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, **bentuk peraturan pelaksanaan yang dimaksud Pasal 26 UUHT adalah peraturan pemerintah (PP)** yang mengatur ketentuan tentang eksekusi dst;

4. **Bahwa**, eksekusi obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) diatur secara sistematis dan terpadu. Dilihat dari segi prosedur ada tiga jenis eksekusi obyek Hak Tanggungan, yaitu 1. Eksekusi parate (pasal 20 [11.a] *jis.* Pasal 6 dan pas 11 (2) e UUHT), 2. Eksekusi hakim (pasal 20 (1) b UUHT *jo.* Pasal 14 (2) dan (3) UUHT);
5. **Bahwa**, seluruh ketentuan UUHT tentang eksekusi (termasuk pasal 6 UUHT) peraturan pelaksanaannya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 26 UUHT adalah peraturan pemerintah (PP), sampai sekarang **belum ada**, sehingga eksekusi hak tanggungan seharusnya belum dapat dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL);
6. **Bahwa**, dengan demikian pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan yang akan dilakukan diatas sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02987, luas 209 m2, terletak di kelurahan Ngaglik, Kecamatan Batu, Kota Batu, Propensi Jawa Timur, atas nama Fatimah milik Pelawan **pernah** dilakukan pelelangan pada hari kamis, tanggal 02 juli 2015 oleh Terlawan II atas permohonan Terlawan I namun belum laku sampai gugatan PMH aquo didaftarkan, berdasar pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) **adalah cacat hukum, akibatnya pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sah**;
7. **Bahwa**, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tgl. 31-08-1997 No. 697 K/Sip/1974. **“keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan**

sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan”. Sumber: Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan Kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hlm. 431;

II. ADAPUN MENGENAI DUDUK PERKARANYA ADALAH SEBAGAI BERIKUT

1. **Bahwa** Pelawan adalah debitur dari Terlawan-I, yang telah menandatangani perjanjian pembiayaan Murabahah dengan jaminan sebidang tanah pekarangan dengan bukti hak milik Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02987, luas 209 m², terletak di kelurahan Ngaglik, Kecamatan Batu, Kota Batu, Propensi Jawa Timur, atas nama Fatimah;
2. **Bahwa** perjanjian pembiayaan antara pelawan dan terlawan-I, jenis fasilitas pembiayaan langsung Murabahah, dengan masa tenor selama 120 bulan (seratus dua puluh bulan), yang jatuh tempo akhir perjanjian pada 23 juli 2022;
3. **Bahwa** pelawan mendapat surat dari Terlawan-I No: 022/SP/LLG/CLCG/JTM-BT/VI/15, tertanggal 22 juni 2015 yang intinya akan meaksanakan proses lelang eksekusi hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02987, luas 209 m², terletak di kelurahan Ngaglik, Kecamatan Batu, Kota Batu, Propensi Jawa Timur, atas nama Fatimah (milik pelawan) berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (UUHT) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

(KPKNL) Malang pada hari kamis, tanggal 02 juli 2015, jam 10:00 WIB

Tanpa dipimpin oleh Ketua Pengadilan Agama Malang;

4. **Bahwa**, pelawan tidak pernah digugat Pembatalan Perjanjian, apabila dinyatakan telah melakukan ingkar janji atas perjanjian antara pelawab dan terlawan-I dab **pelawan** tidak pernah memberi izin kepada siapapun terkait pelelangan atas sebidan tanah pekarangan dengan bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02987, luas 209 m2, terletak di kelurahan Ngaglik, Kecamatan Batu, Kota Batu, Propensi Jawa Timur, atas nama Fatimah, milik Pelawan;
5. **Bahwa**, sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 510/K/Pdt/2000 tanggal 27 februari 2001 yang menyatakan bahwa “...yang dapat mengajukan **gugatan perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau denden verzet**” dan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tgl 31-08-1977 No. 697/Sip/1974. “**Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan**”;
6. **Bahwa**, berdasarkan pasal 200 (1) HIR, pasal 216 RBG. Penjualan lelang dilakukan dengan perantara kantor lelang, tatacara pelaksanaan dilakukan sesuai dengan LN. Th. 1908 dan tersambung dengan LN. Th. 1940 No. 58 Tentang pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan

buku II disebut pedoman pelaksanaan tugas buku II, sebagai pelaksanaan MARI, untuk pelaksanaan lelang;

7. **Bahwa**, peraturan lelang No. 189 Th. 1908, yang di ubah dengan peraturan No. 58 Th. 1940 tersebut tidak berdiri sendiri, tapi ada beberapa aturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh menkeu dan Dirjen Piutang Negara (DJPLN), sehingga ada 11 (sebelas) sumber rujukan lelang tapi muaranya tetap berdasarkan pasa PS 200 (1) HIR;
8. **Bahwa**, dalam PS 200 (1) HIR jo PS 215 RBG, mengatakan pelaksana penjualan adalah pengadilan agama, dengan melalui perantara kantor lelang, jadi jelas pelaksana lelang menurut PS 200 (1) HIR jo PS 215 RBG, **bukan kantor lelang, tapi pengadilan agama setempat**, maka berdasarkan hal tersebut diatas maka, lelang terhadap harta milik pelawan yang akan dilakukan oleh pimpinan PT. Bank CIMB Niaga Tbk berkedudukan di Jakarta Cq Tn. Arianto Prio dalam kedudukannya selaku karyawan Pimpinan Pt. Bank CIMB Niaga Tbk cabang malang, beralamat kantor di Jl. Basuki Rahmat No. 26-28 Malang sebagai pemohon penjualan lelang dengan melalui perantara KPKNL Malang terlalu berlenihan dan selayaknya dibatalkan;
9. **Bahwa**, Pimpinan PT. Bank CIMB Niaga Tbk berkedudukan di Jakarta Cq Tn. Arianto Prio dalam kedudukannya selaku karyawan Pimpinan Pt. Bank CIMB Niaga Tbk cabang malang, beralamat kantor di Jl. Basuki Rahmat No. 26-28 Malang, akan menjual lelang harta milik Pelawan melalui KPKNL Malang (para terlawan) adalah tidak benar dan

berlawanan dengan undang-undang, maka selayaknya dinyatakan **batal demi hukum**;

10. **Bahwa** lelang sebidang tanah pekarangan dengan bukti hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02987, luas 209 m², terletak di kelurahan Ngaglik, Kecamatan Batu, Kota Batu, Propensi Jawa Timur, atas nama Fatimah, milik Pelawan atau penjualan dimuka umum atas barang milik pelawan, harus terlebih dahulu disita ole pengadilan setempat. Sebelum adanya putusan atau penetapan, pengadilan Negeri setempat (Lq Ps 200 (1) HIR jo 215 RBG);
11. **Bahwa** jelas dalam hal ini pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh para terlawan atas harta milik pelawan tidak saja telah menyimpang pelaksanaannya, tapi juga telah menyimpang prosedur pelaksanaannya. Karena sebelum dijual lelang oleh PT. Bank CIMB Niaga Tbk berkedudukan di Jakarta Cq Tn. Arianto Prio dalam kedudukannya selaku karyawan Pimpinan Pt. Bank CIMB Niaga Tbk cabang malang, beralamat kantor di Jl. Basuki Rahmat No. 26-28 Malang sendiri melalui KPKNL Malang tanpa terlebih dahulu dilakukan sita atas harta benda pelawan oleh Pengadilan Agama Malang dimana obyek lelang berada;
12. **Bahwa** sebelumnya juga tidak ada atau belum ada pejabat pengadilan agama malang atau pejabat pengadilan agama lainnya yang datang kerumah pelawan untuk melakukan sita atas harta benda pelawan, karena hal tersebut menjadi syarat pokok yang melekat pada lelang eksekusi (LQ. PS 200 (1) HIR/RBG), hingga gugatan perbuatan melawan hukum

ini diajukan ada pengadilan agama malang dimana terlawan-I yang memohon akan melaksanakan pelelangan obyek sengketa berdomisili;

13. **Bahwa** oleh karena gugatan perbuatan melawan hukum ini diajukan dengan atas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka pelawan mohon dinyatakan sebagai pelawan yang baik dan benar (*allgoed opposant*);

14. **Bahwa** pelawan adalah prinsipal sebagai pemilik sah atas tanah beserta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02987, luas 209 m², terletak di kelurahan Ngaglik, Kecamatan Batu, Kota Batu, Propensi Jawa Timur, atas nama Fatimah yang akan dilelang berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 sedangkan pasal 6 tersebut belum ada peraturan pelaksanaannya, akibatnya pelawan akan sangat dirugikan sekali apabila pelelangan tersebut tetap dilaksanakan oleh para Terlawan;

15. **Bahwa** pelawan masih sanggup melunasi seluruh sisa hutang-hutangnya kepada terlawan-I, bahkan sudah menitipkan uang di rekening Bank CIMB Niaga sebanyak Rp. 513.000.000,- (lima ratus tiga belas juta rupiah) dari tagihan yang telah disepakati saat musyawarah/mediasi Terlawan-I menawarkan pelunasan senilai Rp. 613.000.000,- (enam ratus tiga belas juta rupiah) namun etiked baik pelawan tidak pernah ditanggapi dan Terlawan-I tetap akan melakukan pelelangan melalui Terlawan-II, padahal Terlawan-I adalah Bank yang menggunakan sistem Syari'ah;

16. **Bahwa** ketika Kantor Pelayanan Keuangan Negara Dan Lelang (KPKNL) Malang bertindak sebagai fasilitator pelaksanaan lelang, landasan aturan hukum yang dipakai adalah pasal 14 Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengisyaratkan bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Tetapi perlu pelawan sampaikan apabila obyek lelang jaminan Hak Tanggungan terdapat perlawanan hukum dari debitur ataupun pihak lain, maka Balai Lelang Swasta ataupun KPKNL Malang **tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan** atas obyek lelang yang sudah dibeli oleh peserta/pembeli lelang;

17. **Bahwa** kewenangan pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap suatu obyek **merupakan kewenangan badan peradilan**. Sedangkan didalam prakteknya pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap obyek lelang bermasalah yang akan dilelang oleh KPKNL. Hal tersebut terjadi karena pengadilan menganggap bahwa terhadap obyek lelang yang dijual oleh KPKNL Malang tidak terdapat peletakkan sita (*beslaag*) oleh badan Pengadilan. Semetara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh pengadilan, **kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (HIR/RBG)**;

18. **Bahwa** perlu pelawan sampaikan sebenarnya badan peradilan adalah pihak yang dapat melakukan proses lelang pada jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut merupakan salah satu wewenang badan peradilan sebagai lembaga negara yang ditugaskan untuk melaksanakan penegakkan peraturan hukum. Prosedurnya, pemohon lelang eksekusi (Bank) mengajukan permohonan melalui kepaniteraan pengadilan, kemudian pengadilan menerbitkan Surat Anmaning (peringatan kepada debitur) sebanyak 2 (dua) kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada Bank. Apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun sudah diperigati (anmaning) maka selanjutnya pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap objek lelang lalu meneruskan prosesnya sampai dilakukannya pelaksanaan lelang oleh KPKNL sebagai penyelenggara lelang yang difasilitasi oleh badan peradilan;
19. **Bahwa** apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan obyek lelang kepada pemenang lelang, maka pengadilan berdasarkan ketentuan pasal 14 Undang-Undang Republik Indoseia No. 4 Tahun 1996 Tentang Eksekusi Hak Tnggungan memiliki keweangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek tersebut;
20. **Bahwa** pelaksanaan lelang melalui pengadilan adalah cara yang tepat dalam mencari kepastian hukum terhadap proses lelang hak tanggungan antara Bank dan Nasabah;

21. **Bahwa** pelawan selaku pelawan yang beritikad baik, menurut hukum harus dilindungi;

Bahwa inti dari gugatan perlawanan lelang a-quo karena pada prinsipnya pelaksanaan parate executie Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan **belum dapat dilaksanakan** oleh karena belum ada peraturan pemerintah/peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh presiden untuk menjalankan Undang-Undang terkait pelaksanaan parate executie obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang hingga sekarang belum ada peraturan pelaksanaannya;

1. Bahwa fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Terlawan-I/Kreditur kepada Pelawan/debitur adalah akad murabahah dengan teror 23-juli-2012 sampai dengan 23-juli-2022, **jatuh tempo** fasilitas pembiayaan pada **23 juli 2022;**
2. Bahwa Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga **perolehan Bank** ditambah dengan keuntungan Bank bagi Bank (penjual) yang disepakati oleh Bank dan Nasabah, dimana Bank (penjual) menginformasikan terlebih dahulu harga jual Bank kepada Nasabah (pembeli);
3. Bahwa pelawan sedang berupaya dan **sanggup untuk menyelesaikan** kewajibannya dan masih memiliki dana tunai yang sudah dititipkan melalui Rekening CIMB Niaga sebesar Rp.513.000.000,- (lima ratus tiga belas juta rupiah) dari kesepakatan pelunasan Rp.613.000.000,- (enam

ratus juta rupiah), namun oleh Terlawan-I dipaksa untuk melakukan pelunasan seketika;

4. Bahwa peraturan pelaksanaan yang dimaksud oleh pasal 26 adalah sebagaimana yang diatur didalam ketentuan umum pasal 1 angka 5, pasal 8 huruf b, pasal 9 – pasal 13 Undang-Undang No. 10 Tahun 2004 tentang pembetulan peraturan perundang-undangan yang sudah dirubah menjadi **Undang-Undang No. 12 Tahun 2011:**

- Ketentuan umum pasal 1 Angka 5, menyatakan “Peraturan Pemerintah adalah Peraturan Perundang-undangan yang ditetapkan oleh presiden untuk menjalankan Undang-Undang sebagaimana mestinya”;
- Pasal 8 huruf b, menyatakan “diperintahkan oleh suatu Undang-Undang untuk diatur dengan Undang-Undang”;
- Pasal 9, menyatakan “Materi muatan peraturan pemerintah pengganti Undang-Undang sama dengan materi muatan Undang-Undang”;
- Pasal 13, menyatakan “Materi muatan Peraturan Presiden berisi materi yang diperintahkan oleh Undang-Undang, materi untuk melaksanakan Peraturan Peraturan, atau materi untuk melaksanakan penyelenggaraan kekuasaan pemerintah”;

5. **Bahwa**, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Malang akan melaksanakan pelelangan umum obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan** yang didasarkan pada Surat Edaran Badan Urusan Putang dan Lelang Negara Nomor : SE-21/PN/1998 jo Surat Edaran Nomor : SE-

23/PN/2000 tentang petunjuk pelaksanaan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan jo PMK Nomor : 93/MK.06/2013 yang telah diperbaharui menjadi PMK Nomor : 106/MK.06/2013 Tentang Petunjuk pelaksanaan lelang, bertentangan dengan yang dimaksud oleh pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan dikarenakan dasar hukum yang dipakai oleh KPKNL Malang **bertentangan** dengan pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mensyaratkan pelaksanaan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan diatur di dalam peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud diatas, oleh karenanya dimohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo agar memerintahkan kepada KPKNL Malang untuk tidak melaksanakan lelang atas SHM Nomor : No. 02987, luas M2 tanpa Perintah serta dipimpin oleh Ketua Pengadilan;

6. **Bahwa** gugatan perbuatan melawan hukum ini merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3210 K/Pdt/1084 tanggal 30 januari 1986 yang telah membatalkan putusan pengadilan tinggi bandung dan menyatakan **“penjualan lelang berdasarkan parate eksekusi yang telah dilakukan tanpa melalui ketua pengadilan adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang bersangkutan adalah batal”**, sehingga pelawan memohon agar majelis hakim menyatakan lelang yang akan dilaksanakan setelah lelang yang pernah dilakukan oleh para terlawan sebelumnya tanggal 02 juli 2015 oleh Terlawan-II agar diperintahkan tidak dilaksanakan tanpa fiat ketua pengadilan agama kota malang tempat obyek lelang berada;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Agama Kota Malang berkenan memutus:

PRIMAIR:

1. Menyatakan gugatan perbuatan melawan hukum pelawan dapat diterima seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan perbuatan melawan hukum pelawan adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur an beritikad baik;
4. Menyatakan akad jual beli Murabahah yang dilaksanakan oleh Pelawan/Debitur dengan Terlawan-I/Kreditur sebagaimana tersebut dalam akte No.111/KPR/MLG/VII/2012, tanggal 23-juli-2012 adalah batal menurut hukum;
5. Menyatakan bahwa hubungan Pelawan/Debitur dengan Terlawan-I/Kreditur adalah hubungan pinjam meminjam uang menurut syari'ah (dengan akad al-Qard);
6. Menyatakan pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah beserta bangunan diatasnya dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02987, luas 209 m2, terletak di kelurahan Ngaglik, Kecamatan Batu, Kota Batu, Propensi Jawa Timur;
7. Memrintahkan kepada para Terlawan untuk tidak melakukan untuk **tidak melakukan pelelangan** hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02987, luas 209 m2, terletak di kelurahan Ngaglik, Kecamatan Batu,

Kota Batu, Propinsi Jawa Timur, atas nama Fatimah **tanpa fiat Ketua Pengadilan Agama Kota Malang**, sepanjang mengenai satu bidang tanah yang tercantum dalam petitum diata;

8. Menghukum para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Pengadilan Agama Kota Malang berpendapat lain, maka

SUBSIDAIR:

Dalam pengadilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex equo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Pelawan dan Terlawan telah hadir, dan Majelis Hakim telah mendamaikan Pelawan dan Terlawan akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa pelawan dan Terlawan telah menempuh proses mediasi dengan mediator Drs. H. Syamsuri, S.H sebagaimana laporan mediator tanggal 18 februari 2016, akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, Terlawan-I memberikan jawaban sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Bahwa terlawan I menolak dengan tegas, seluruh dalil Gugatan Perlawanan Perbuatan Melawan Huku yang diajukan oleh Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan I;

2. Baha benar antara Pelawan dengan Terlawan I telah terikat Perjanjian Pembiayaan Murabahah Nomor: 111/KPR/MLG/VII/2012 tanggal 23 Juli 2012 untuk tujuan penggunaan: pembiayaan embelian rumah, jumlah Fasilitas Pembiayaan sebesar Rp 616.000.000,- (enam ratus enam belas juta rupiah), Harga Barang : Rp 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah), uang Muka/ Urbun: Rp 334.000.000,- (tiga ratus tigapuluh empat juta rupiah) dan keuntungan bank: Rp 427.704.609,- (empat ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus empat ribu enam ratus sembilan rupiah), sehingga total harga jual barang adalah sebesar Rp 1.043.704.609,- (satu milyar empat puluh tiga juta tujuh ratus empat ribu enam ratus sembilan rupiah), yang mana berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, perjanjian tersebut berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak;
3. Bahwa tidak benar dalil Pelawan bahwa seolah–olah akad Murabahah yang dilakukan oleh Pelawan selaku debitur dan terlawan I selaku kreditur menyimpang dari prinsip – prinsip akad syariah. Karena yang benar adalah Perjanjian Pembiayaan tersebut telah sesuai dengan prinsip-prinsip akad Murabahah li al-amir bi al-Syira’, yaitu transaksi jual beli dimana seorang nasabah mengajukan permohonan kepada pihak bank untuk membelikan barang yang dibutuhkan, dan nasabah mengajukan permohonan kepada pihak bank untuk membelikan barang yang dibutuhkan, dan nasabah tersebut berjanji akan membeli barang tersebut secara murabahah, yakni sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan serta biaya – biaya lain yang

disepakati, dan nasabah akan melakukan pembayaran secara (cicilan berkala) kepada bank pada waktu yang telah disepakati;

4. Bahwa gugatan Perlawanan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Pelawan melalui Pengadilan Agama Malang adalah tidak tepat, karena berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (3) Ketentuan Penutup dari perjanjian Pembiayaan Nomor : 111/KPR/MLG/VII/2012 tanggal 23 Juli 2012 dinyatakan :

Nasabah dan BANK setuju penyelesaian sengketa melalui badan Arbitrase syariah dengan pelaksanaan (eksekusi) putusan badan Arbitrase Syariah melalui lembaga peradilan yang sesuai dengan Putusan Badan Arbitrase Syariah tersebut, dan untuk itu NASABAH dan BANK setuju untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang di Malang, tanpa mengurangi hak dan wewenang BANK untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) dimuka dimuka pengadilan lain, tidak hanya terbatas diwilayah Republik Indonesia.”
(copy terlampir);

Disamping itu Pengadilan Agama tidak berwenang untuk mengadili perkara gugatan perlawana atas lelang eksekusi hak tanggungan dan/atau gugatan mengenai perbuatan melawan hukum, berdasarkan pasal 49 Undang – Undang Nomor: 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama juncto Pasal 25 ayat (2) dan pasal 25 ayat (3) Undang – Undang Nomor: 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman juncto Pasal 6 Undang–Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, juncto Pasal 1365 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata, karena yang berwenang untuk mengadili perkara perbuatan melawan hukum dan/atau sengketa atas lelang eksekusi hak tanggungan adalah Pengadilan Negeri;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (3) perjanjian pembiayaan Murabahah tersebut dan ketentuan-ketentuan hukum tersebut diatas, maka Pengadilan Agama Malang tidak berwenang untuk mengadili perkara ini karena Pelawan dan terlawan I telah sepakat untuk memilih domisili hukum di Badan Arbitrase Syariah dan Pelaksanaan (eksekusi) pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang. Oleh karenanya Terlawan I mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Agama Malang yang mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sela dan menyatakan bahwa Pengadilan Agama Malang tidak berwenang untuk mengadili perkara ini:

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa segala yang diuraikan dalam Eksepsi, mohon agar dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan tak terpisahkan dengan Jawaban Terlawan I dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas, seluruh dalil Gugatan Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh terlawan I;
3. Bahwa tidak benar dalil gugatan Pelawan nomor: I.2 sampai dengan nomor I.6 mengenai dasar hukum diajukan gugatan PMH dan nomor: II.3 sampai dengan II.20 mengenai Duduk Perkara maupun petitum gugatan Pelawan. Adapun Bantahan Terlawan I adalah sebagai berikut;

- a. Bahwa tidak benar dalil yang menyatakan seolah-olah peraturan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan harus berbentuk Peraturan Pemerintah, seolah-olah tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai eksekusi hak tanggungan dan seolah – olah lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.02897, luas 209 meter persegi yang terletak di Kelurahan Ngaglik Kecamatan Batu Kota Malang yang dilakukan oleh Terlawan II atas permohonan terlawan I dianggap cacat hukum;
- b. Bahwa yang benar adalah: dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tidak ada satu pasalpun yang menyatakan untuk pelaksanaan eksekusi hak tanggungan akan ditetapkan dengan peraturan pemerintah, pasal 10 Undang-Undang Nomor: 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan tidak relevan dengan dalil Pelwan dan Mengenai lelang eksekusi hak tanggungan telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 93/PMK-06/2010 tanggal 23 April 2010, yang mana berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan tersebut dinyatakan bahwa yang berwenang untuk melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan adalah kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Maka tidak benar dalil Pelawan nomor: II.7 yang menyatakan dalam PS 200 (1) HIR jo PS 215 RBG bahwa pelaksana penjualan lelang adalah Pengadilan Agama dengan melalui perantara kantor lelang;

4. Bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan oleh terlawan II atas permohonan dari Terlawan I dikarenakan berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang hukum perdata terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2014 Pelawan telah melakukan perbuatan Cidera Janji/ wanprestasi engan menunggak kewajiban Pelawan sebagai Nasabah untuk membayar angsurang Pembiayaan Murabahah yang telah disepakati dengan terlawan I sehingga berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 001/SK.Kwjbn/SRRII/JTM BT/III/2016 tanggal 28 Maret 2016, Perbuatan Pelawan telah menimbulkan kerugian bagi terlawan I sebesar Rp. 873.638.983,- (Delapan ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus tiga puluh delapan ribu sembilan ratus delapan puluh tiga rupiah). Oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang berbunyi: *“Apabila debitor 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, juncto pasal 1 ayat (4) dan pasal 5 peraturan Menteri Keuangan republik Indonesia Nomor: 93/PMK-06/2010 tanggal 23 April 2010 yang menyatakan: “Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau untuk melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang eksekusi termasuk, tetapi tidak terbatas pada Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang negara (PUPN),*

Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan (UUHT),.... dan seterusnya”,

Maka lelang eksekusi Pasal 6 juncto pasal 20 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh terawan II atas permohonan Terlawan I adalah berdasarkan hukum, sehingga terlawan I mohon agar dalil-dalil gugatan Pelawan ditolak/ dikesampingkan.

5. Bahwa tidak benar pula dalil gugatan Pelawan nomor; II. 3 karena berdasarkan Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang hak Tanggungan, Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan atas obyek jaminan dapat menjual melalui perantaraan Terlawan II untuk pelunasan pembayaran perjanjian pembiayaan Murabahah dan sebelum dilakukan pelelangan, terlawan I telah beberapa kali memperingatkan Pelawan melalui surat teguran/somasi atas resiko tidak dipenuhinya kewajiban pembayaran angsuran pembiayaan tersebut, tetapi secara nyata Pelawan mengabaikan teguran Terlawan I tersebut, tetapi secara nyata Pelawan mengabaikan teguran Terlawan I tersebut. Sehingga dalam perkara ini, Terlawan I yang sebenarnya menderita kerugian atas perbuatan ingkar janji Pelawan. In casu, Pelawan adalah pihak yang beritikad buruk (*te kwader trouw*) karena secara nyata, Pelawan telah melanggar akad Perjanjian Pembiayaan Murabahah yang disepakati dengan Terlawan I. Maka tidak benar dalil gugatan Pelawan nomor : I.3, I.4. II.3 sampai dengan dalil gugatan Pelawan nomor : II.20.

6. Bahwa gugatan perlawanan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Pelawan adalah gugatan yang tidak jelas dan tidak berdasarkan hukum (*Obscuur Libel*) karena:

- a. Keberatan / Perlawanan (*Verzet*) berdasarkan Pasal 195 HIR maupun pasal 378 Rv harus berhadapan langsung dengan suatu Putusan atau Penetapan Pengadilan yang sudah ada wujudnya, sehingga tidak dapat diajukan terhadap suatu Parate eksekusi oleh kantor Lelang. Sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata adalah perkara yang berbeda secara substansial dengan perlawanan (*Verzet*);
- b. Pelawan tidak menguraikan secara jelas mengenai apa yang sebenarnya dituntut dari Terlawan I maupun Terlawan II, apakah mengenai perlawanan atas lelang eksekusi hak tanggungan ataukah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum??
- c. Disatu sisi dalil gugatan Pelawan nomor: II.4 secara eksplisit menyebutkan mengenai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor:697K/Sip?1974 yang menyatakan : “ *Keberatan mengenai pelelangan seharusnya diajukan sebagai perlawanan terhadap eksekusi, sebelum pelelangan dilaksanakan.*” Tetapi disisi lain, Pelawan justru mengajukan gugatan perlawanan ini setelah Terlawan II melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas obyek jaminan pada hari Kamis tanggal 02 Juli 2015 sebagaimana dalil gugatan

Pelawan nomor: I.6 maka dalil gugatan Pelawan nomor: II.4 kontradiktif dengan dalil gugatan Pelawan nomor: I.6.

Oleh karenanya Terlawan I mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan untuk menolak dalil-dalil Pelawan Yang tidak jelas, saling bertentangan dan tidak berdasarkan hukum tersebut;

7. Bahwa tidak benar dalil gugatan Pelawan nomor: I.3 sampai dengan dalil gugatan nomor: II.13 dan II.15 sampai dengan II.20 karena berdasarkan ketentuan Pasal 6 juncto Pasal 14 ayat (2) dan Pasal 20 ayat (1) huruf (b) Undang-Undang Hak Tanggungan, sertifikat hak tanggungan atas obyek jaminan kredit Penggugat II, atas nama Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama, berhak untuk menjual obyek jaminan hak tanggungan melalui Terlawan II dan mengambil pelunasan atas tunggakan kewajiban pembayaran pembiayaan pelawan;
8. Bahwa mengenai dalil gugatan pelawan nomor: II.14 yang menyatakan Pelawan masih sanggup melunasi seluruh sisa hutang-hutangnya kepada Terlawan I, bahkan sudah menitipkan uang di rekening bank CIMB Niaga sebanyak Rp 513.000.000,- (lima ratus tiga belas juta rupiah). Maka Terlawan I perlu menggapai sebagai berikut:
 - a. Setelah dilaksanakannya lelang eksekusi hak tanggungan kedua atas obyek jaminan kredit Pelawan, pada tanggal 7 Juli 2015, Pelawan mengajukan surat permohonan pelunasan kredit kepada Terlawan I dengan jumlah sebesar Rp 550.500.000,- (lima ratus lima puluh juta

rupiah), yang masih jauh dari total kewajiban Pelawan dan karena tidak adanya kesanggupan yang jelas mengenai rencana pelunasan kredit maka Terlawan I menolak;

- b. Pada tanggal 7 september 2015, Pelawan mengajukan lagi permohonan pelunasan kredit dengan jumlah yang tetap, yaitu sebesar Rp. 550.000.000,- (Lima ratus lima puluh juta rupiah) disertai janji kesanggupan Pelawan untuk melunasi kredit pada bulan September 2015 maka kemudian terlawan I mengirimkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Permohonan kepada Pelawan dengan nilai total pelunasan kredit sebesar Rp. 613.000.000,- (Enam ratus tiga belas juta rupiah) dan harus dilunasi selambat – lambatnya pada tanggal 21 Oktober 2015;
- c. Pada tanggal 21 September 2015, pelawan membuka rekening di Bank CIMB Niaga Mojokerto atas nama Kusniartin Fatimah, dengan alamat di Jalan Gatutkaca D/24 desa Japan Kecamatan Sooko Mojokerto;
- d. Pada tanggal 26 November 2015, Terlawan I mengirimkan surat perihal kesanggupan penyelesaian tunggakan kredit kepada Pelawan dengan jumlah tersebut diatas, dengan posisi saldo rekening Pelawan pada terlawan I pada waktu itu itu sebesar Rp.513.000.000,-(Lima ratus tiga belas juta rupiah), yang mana jumlah saldo rekening Pelawan tersebut belum mencukupi untuk pelunasan kredit Pelawan. Hingga dibuatnya eksepsi dan Jawaban Terlawan I ini, Pelawan tidak relah mentransfer total nilai pelunasan kredit yang disepakati sebesar Rp.

613.000.000,- (Enam ratus tiga belas juta rupiah) tersebut kepada Terlawan I dan bahkan mengajukan gugatan dalam perkara ini. Maka secara de yure, Pelawan sebagai debitur yang tidak beritikad baik (*te kwader trouw*) menyelesaikan kewajiban pelunasan kredit yang disepakati dengan Terlawan I;

Berdasarkan segala yang diuraikan diatas maka, Terlawan I mohon sudilah kiranya agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Agama Malang berkenan menjatuhkan putusan;

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Terlawan I;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Agama Malang tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);
2. Membebankan biaya perkara kepada Pelawan;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil – adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, Terlawan II memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi kompetensi absolut
 - a. Baha gugatan yang diajukan Pelawan di Pengadilan Agama Kota Malang adalah keliru;
 - b. Bahwa dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor:111/KPR/MLGNII/2012 tanggal 23 Juli 2012 antara Pelawan (Nasabah) dan Tergugat I (Bank) telah setuju menyelesaikan sengketa melalui Badan Arbitrase Syariah dengan pelaksanaan (eksekusi) putusan Badan Arbitrase syaria melalui lembaga peradilan yang sesuai dengan Putusan Badan Arbitrase Syariah tersebut dan untuk itu Nasabah dan Bank setuju memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya dikantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang di Malang, disepakati dengan sistem Murabahah untuk memilih kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Malang;
 - c. Bahwa sesuai Pasal 1338 BW “semua perjanjian yang dibuat seacra sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan....’;
 - d. Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas tepat kiranya jika Majelis Hakim memeriksa perkara a quo menyatakan Pengadilan Agama Malang tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;

2. Gugatan Tidak Jelas (Obscuur Libel).

- a. Bahwa Pelawan salah mengajukan upaya hukum perlawanan (verzet) karena sehausnya upaya hukum yang diajukan adalah dalam bentuk gugatan. Upaya hukum perlawanan berdasarkan Pasal 195 HIR harus didasarkan dengan adanya suatu putusan atau penetapan pengadilan yang sudah ada wujudnya;
- b. Bahwa Pelawan juga menggabungkan beberapa peristiwa dalam satu gugatan perlawanan. Pelawan mendalilkan pelaksanaan lelang dilakukan dengan menyalahi prosedur atau tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga lelang cacat hukum atau tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga lelang cacat hukum atau tidak sah dan harus dibatalkan. Pelawan juga mendalilkan lelang tidak laku namun juga mendalilkan tentang pengosongan siapa yang memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan yang menjadikan posita tersebut kontradiksi;
- c. Berdasarkan dalil diatas nampak jelas dan terang gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan menjadi kabur (obscur libel). Untuk itu sudah pantas apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo memutuskan gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Terlawan II

menolak seluruh dalil-dalil Pelawan, kecuali terhadap apa yang diakui secara teas kebenarannya;

2. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Pelawan di dalam mengajukan gugatan khususnya terhadap terlawan II adalah sehubungan dengan tindakan Terlawan II melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 undang-undang no. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang berdiri di atasnya dalam SHM No. 02987 luas 209 m² terletak di kel. Ngaglik kec/kota Batu atas nama Fatimah;
3. Bahwa terlawan II menolak dalil pelwan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terlawan II telah melakukan pelelangan secara tidak sah yang tidak dipimpin oleh Ketua Pengadilan Agama Malang sehingga pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh terlawan II merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Bahwa perlu Terlawan II jelaskan pelaksanaan lelang a quo atas permohonan PT. Bank CIMB Niaga Tbk. Malang sesuai dengan surat permohonan lelang Nomor:003ISK/CCR/JTM-BTIII/15 tanggal 07 Pebruari 2015 perihal Permohonan Lelang dan Permohonan Pengantar SKPT
5. Bahwa berdasarkan data-data dokumen persyaratan lelang yang disampaikan oleh Terlawan I kepada Terlawan II obyek sengketa sebagaimana tersebut di atas merupakan jaminan atas hutang Pelawan I

kepada Terlawan I berdasarkan perjanjian pembiayaan dengan akad Murabahah Nomor 111/KPR/MLGNII/2012 tanggal 23 Juli 2012;

6. Bahwa perjanjian tersebut diikuti Pembebanan Hak Tanggungan atas objek a quo dengan dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 238/2012/tanggal 23 Juli 2012 Jo Eertifikat hak Tanggungan nomor 36/2013 tanggal 21 Januari 2013;

7. Bahwa terlawan II menolak dail Pelawan yang intinya lelng harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan Agama Malang hal tersebut Jlas bahwa penggugat karena pelaksanaan lelang a quo adalah untuk memenuhi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggunngan dinyatakan dengan tegas bahwa *“apabila debitor cidera janji,pemegang hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelalangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dan hasil penjualan tersebut .”* Dengan demikian Terlawan II sebagai Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie, lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo;

8. Bahwa perlu terlawan II tegaskan bahwa proses pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Thun 1996 dan klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor Nomor 238/2013 tanggal 23 Juli 2012 yang memuat janji jual berbunyi: *“jika debitur tidak memenuhi*

kewajibannya untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta mi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada embeli yang bersangkutan;*
- e. Mengambil uang dan hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut diatas; dan*
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua Perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”,*

9. Bahwa Pelawan (Pemberi Hak tanggungan) tidak dapat memenuhi kewajibannya (cidera janji), untuk itu pihak Terlawan I telah memberikan Peringatan kepada Pelawan untuk memenuhi kewajibannya sesuai suratnya:

- a. Surat Somasi Nomor 001/NONJKT II-SY/RLWG/EX/2013 tanggal 07 Januari 2013;
- b. Surat Somasi II Nomor 003/ NONJKT II-SY/RLWG/Ex/2013 tanggal 05 Juli 2013;

10. Bahwa untuk maksud tersebut, terlawan I telah memberitahukan pelaksanaan lelang *a-quo* kepada debitur Lc. Pelawan dengan suratnya Nomor 006/SPPLLG/CLCG/15 tanggal 06 Juni 2015 dan mengumumkannya kepada khalayak dengan pengumuman lelang ke-I berupa selebaran tanggal 03 Juni 2015 dan pengumuman lelang ke-II tanggal 18 Juni 2015 pada surat kabar Memorandum;

11. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, Pelaksanaan lelang tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku (Vide Vendu Reglement/Peraturan Lelang LN No 189 Tahun 1908 jo, LN No 56 Tahun 1940 sebagaimana telah diubah dan ditambah Jo. Peraturan Menteri Keuangan Peraturan Nomor 93/PMK.6/2010 tanggal 23 April 2010 jo Nomor 106/PMK.6/2013 tanggal 23 April 2010), maka lelang *aquo* menurut hukum adalah sah. Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuang yang berlaku tidak dapat dibatalkan. (Vide Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93IPMK.612010tanggal 23 April 2010). Dengan demikian tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Pelawan untuk menyatakan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa dibatalkan;

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan II mohon kepada majelis Hakim yang memerikas dan mengadili perkara a quo, berkenan memutus dengan diktum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Terlawan II sangat beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Pengadilan Agama Kota Malang tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatak gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);
- Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah nenar dn sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga tidak dapat dibatalkan;
- Menyatakn menghukum Pelawan untuk Membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Terlawan I dan Terlawan II tersebut, Pelawan telah mengajukn replik tertulis tertanggal 10 Mei 2016 dan meringkas putusan dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena terlawan I dan Terlawan II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi kompetensi absolut maka Majelis

sebelum memeriksa eksepsi dengan memberi pembebanan kepada Terlawan II untuk membuktikan dalil-dalil eksepsinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Eksepsinya, Terlawan I telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Pembiayaan No. 111/KPR/MLG/VII/2012 tanggal 23 Juli, yang dibuat oleh Terlawan I dan Pelawan, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan, ternyata cocok dengan aslinya (Bukti T-1.1);
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 02987 tanggal 15 Oktober 2009, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batu, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan, ternyata cocok dengan aslinya (Bukti T-1.2);
3. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan No. 36/2013 tanggal 21 Januari 2013 atas Sertifikat Hak Milik No. 02987 tanggal 15 Oktober 2009, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batu, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan, ternyata cocok dengan aslinya (Bukti T-1.3);
4. Fotokopi Keterangan No. 001/SK. Kwjibn/SRR II/JTM BT/III/2016 tanggal 28 Maret 2016, yang dikeluarkan oleh PT. Bank CIMB Niaga Tbk, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan, ternyata cocok dengan aslinya (Bukti T-1.4);
5. Fotokopi Surat Bank Indonesia No. 12/1289/DPbs tanggal 26 Juli 2010, yang dikeluarkan oleh Direktorat Perbankan Syariah

Indonesia, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan, ternyata cocok dengan aslinya (Bukti T-1.5^A);

6. Fotokopi Surat PT. Bank CIMB Niaga Tbk No 027/SRT/UUS/VIII/2010, tanggal 09 Agustus 2010, yang dikeluarkan oleh Unit Usaha Syari'ah PT Bank CIMB Niaga Tbk, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan, ternyata cocok dengan aslinya (Bukti T-1.5^B);

7. Fotokopi Surat Otoritas Jasa Keuangan S-95/PB.131/2015 tanggal 22 Juni 2015, yang dikeluarkan oleh Direktur Penelitian, Pengembangan, Pengaturan dan Perizinan Perbankan Syari'ah Otoritas Jasa Keuangan, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan, ternyata cocok dengan aslinya (Bukti T-1.5^C);

8. Fotokopi Putusan No. 1393/Pdt.G/2015/PA.Mlg tanggal 22 Desember 2015, yang dikeluarkan Pengadilan Agama Malang, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan, ternyata cocok dengan aslinya (Bukti T-1.6);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Eksepsinya,

Terlawan I telah mengajukan alat bukti surat berupa:

- Fotokopi Surat Perjanjian Pembiayaan No. 111/KPR/MLG/VII/2012 tanggal 23 Juli, yang dibuat oleh Terlawan I dan Pelawan, bermaterai cukup dan setelah dicocokkan, ternyata cocok dengan aslinya (Bukti T-II);

Menimbang bahwa Pelawan membenarkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Terlawan I dan Terlawan II serta tidak mengajukan bukti-bukti sebagai tanggapan atas bukti-bukti eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

Menimbang bahwa Pelawan dan Terlawan I serta Terlawan II masing-masing telah menyampaikan kesimpulan dalam eksepsi secara lisan yang isinya sebagaimana telah dicatat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala yang dicatat dalam berita acara sidang merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak bahkan telah memberikan kesempatan yang seluas-luasnya untuk menyelesaikan dan mengakhiri sengketa dengan jalan musyawarah mufakat melalui forum mediasi sesuai Laporan Mediator tanggal 18 Februari 2016, namun tetap tidak berhasil. (Pasal 130 HIR vide PERMA NO. 01 tahun 2016);

Menimbang bahwa oleh karena Terlawan I dan Terlawan II mengajukan eksepsi kewenangan absolut, mana sebelum

memertimbangkan pokok perkara, majelis akan terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Terlawan I dan Terlawan II tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 134 dan 136 HIR apabila ada eksepsi mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan Agama maka Pengadilan Agama wajib memutus terlebih dahulu eksepsi tersebut dan menyatakan berwenang atau tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara tersebut.

Menimbang, bahwa eksepsi Terlawan I dan Terlawan II pada pokoknya adalah:

1. Bahwa gugatan yang diajukan Pelawan di Pengadilan Agama Kota Malang adalah keliru;
2. Bahwa gugatan Perlawanan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Pelawan melalui Pengadilan Agama Malang adalah tidak tepat, karena berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (3) Ketentuan Penutup dari Perjanjian pembiayaan Nomor: 111/KPR/MLG/VII/2012 tanggal 23 Juli 2012 dinyatakan: "Nasabah Bank setuju penyelesaian sengketa melalui badan Arbitrase Syariah dengan pelaksanaan (eksekusi) putusan Badan Arbitrase Syariah melalui lembaga peradilan yang sesuai dengan Putusan Badan Arbitrase syariah tersebut, dan untuk itu Nasabah dan Bank setuju untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang di Malang, tanpa mengurangi hak dan wewenang bank untuk memohon

pelaksanaan (eksekusi) dimuka pengadilan lain, tidak hanya terbatas diwilayah Republik Indonesia.” (copy terlampir);

3. Disamping itu Pengadilan Agama tidak berwenang untuk mengadili perkara gugatan perlawanan atas lelang eksekusi hak tanggungan dan/atau gugatan mengenai perbuatan Melawan hukum, berdasarkan pasal 49 Undang-Undang Nomor: 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama juncto Pasal 25 ayat (2) dan pasal 25 ayat (3) Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman juncto pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, juncto pasal 1365 Kitab Undang-Undang hukum perdata, karena yang berwenang untk mengadili perkara perbuatan melawan hukum dan/atau sengketa atas lelang eksekusi Hak Tanggungan adalah pengadilan Negeri;
4. Bahwa berdasarka pasal 8 ayat (3) Perjanjian Pembiayaan Murabahah tersebut dan ketentuan-ketentuan hukum tersebut diatas, maka Pengadilan Agama Malang tidak berwenag untuk mengadili perkara ini karena Pelawan dan Terlawan I telah sepakat untuk memilih domisili hukum di Badan Arbitrase Syariah dan pelaksanaan (ekekusi) pada Kantor Kepaniteraan pengadilan Agama Malang yang mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sela dan menyatakan bahwa Pengadilan Agama malang tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikn dalil angka 1,2 dan 3, Terlawan I dan Terlawan II telah mengajukan alat bukti surat T-1.1, T-1.2, T-1.3, T-1.4, T-1.5^A, T-1.5^B, T-1.5^C, T-1.6 dan T-II;

Menimbang bahwa bukti T-1.1 (Fotokopi Surat Perjanjian Pembiayaan) yang merupakan akta bahwa tangan dan telah bermaterai cukup serta cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai Terlawan I dengan Pelawan telah sepakat mengadakan Perjanjian Pembiayaan secara murabahah. Bukti tersebut dibantah oleh Pelawan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil, serta mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti T-1.2 (Fotokopi Sertifiat Hak Milik) yang merupakan akta otentik dan telah bermaterai cukup dan cocok denganaslanya, isi bukti tersebut menjeaskan mengenai Pelawan mempunyai sebidang tanah selain 209 M² dan bangunan diatasnya, terletak dikelurahan Ngaglik Kecamatan Batu Kota Batu. Bukti tersebut tidak dibantah oleh Pelawan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal namun demikian karena secara materiil bukti tesebut tidak secara langsung berhubungan dengan eksepsi ini, maka bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang bahwa bukti T-1.3 (Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan) yang merupakan akta otentik dan telah bermaterai cukup dan cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai Pelawan telah meletakkan hak tanggungan senilai Rp 770.000.000,00

atas sertifikat Hak Milik Nomor 02987 berupa sbidang tanah seluas 209 M² dan banguna diatasnya, terletak di Kelurahan Ngaglik Kecamatan Batu Kota Batu. Bukti tersebut tidak secara langsung berhubungan dengan eksepsi ini, maka bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang bahwa bukti T-1.4 (Fotikopi Surat Keterangan) yang merupakan akta otentik dan telah bermaterai cukup dan cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai Pelawan mempunyai kewajiban berupa pinjaman sejumlah Rp 837.638.983,00 kepada Terlawan I. Bukti tersebut tidak dibantah oleh Pelawan, sehingga bukti tersebut tidak secara langsung berhubungan dengan eksepsi ini maka bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang bahwa bukti T-1.5^A (Fotokopi Surat Permohonan) yang merupakan akta otentik dan telah bermaterai cukup dan cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai permohonan izin pembukaan kantor Cabang Syariah. Bukti tersebut tidak dibantah oleh Pelawan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal namun demikian karena secara materiil bukti tersebut tidak secara langsung berhubungan dengan eksepsi ini, maka bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang bahwa bukti T-1.5^B (Fotokopi Surat Laporan Pelaksanaan Pembukaan Kantor Cabang) yang merupakan akta otentik dan telah bermaterai cukup dan cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai permohonan izin Laporan Pelaksanaan Pembukaan Kantor Cabang Syariah Malang. Bukti tersebut tidak

dibantah oleh Pelawan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal namun demikian karena secara materiil bukti tersebut tidak secara langsung berhubungan dengan eksepsi ini, maka bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang bahwa bukti T-1.5^C (Fotokopi Surat Pemindahan Alamat Kantor) yang merupakan akta otentik dan telah bermaterai cukup dan cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai permohonan izin Pemindahan Kantor Cabang Syariah Malang. Bukti tersebut tidak dibantah oleh Pelawan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal namun demikian karena secara materiil bukti tersebut tidak secara langsung berhubungan dengan eksepsi ini, maka bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang bahwa bukti T-1.6 (Fotokopi Putusan Pengadilan Agama Malang) yang merupakan akta otentik dan telah bermaterai cukup dan cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan mengenai Putusan sengketa ekonomi syariah dan terlawan I berkedudukan sebagai tergugat I. Bukti tersebut tidak dibantah oleh Pelawan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal namun demikian karena secara materiil bukti tersebut tidak secara langsung berhubungan dengan eksepsi ini, maka bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang bahwa bukti T-II (Fotokopi Putusan Surat Perjanjian Pembiayaan) yang merupakan akta bahwa tangan dan telah bermaterai cukup dan cocok dengan aslinya, isi bukti tersebut menjelaskan

mengenai Terlawan I dengan Pelawan telah sepakat mengadakan perjanjian Pembiayaan Secara Murabahah. Bukti tersebut tidak dibantah oleh Pelawan, sehingga bukti tersebut telah memenuhi syarat formal dan materiil, serta mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa secara substansial surat bukti T-1.1 dan T-II yang berkaitan erat dengan eksepsi, sehingga akan dipertimbangkan lebih lanjut, sedangkan surat bukti T-1.2, T-1.3, T-1.4, T-1.5^B, T-1.5^C dan T-1.6, Majelis Hakim sepakat untuk tidak dipertimbangkan lebih lanjut karena secara substansial tidak berkaitan dengan eksepsi namun berkaitan erat dengan pokok perkara;

Menimbang bahwa sesuai dengan surat bukti T-1.1 dan T-II telah ditemukan fakta dipersidangan bahwa Pelawan telah mengajukan permohonan untuk menerima fasilitas pembiayaan dan terlawan I telah menyediakan fasilitas pembiayaan tersebut kepada Pelawan, untuk itu keduanya sepakat membuat perjanjian Pembiayaan sehingga terbitlah Perjanjian Pembiayaan Nomor 111/KPR/MLG/VII/2012 tanggal 23 Juli 2012;

Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan dan persyaratan sebagaimana tersebut dalam pasal 8 angka 3 Perjanjian pembiayaan Nomor 111/KPR/MLG/VII/2012 tanggal 23 Juli 2012 tersebut, Pelawan dan Terlawan I telah setuju menyelesaikan sengketa melalui Badan Arbitrase Syariah dengan Putusan Badan Arbitrase Syariah dengan pelaksanaan (eksekusi) putusan Badan Arbitrase Syariah tersebut dan

untuk itu Pelawan dan Terlawan I setuju memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya dikantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang di Malang untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) di muka Pengadilan lain tidak hanya terbatas dalam wilayah republik Indonesia;

Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan dan persyaratan sebagaimana tersebut dalam pasal 8 angka 3 Perjanjian pembiayaan Nomor 111/KPR/MLG/VII/2012 tanggal 23 Juli 2012 tersebut diatas adalah sesuatu yang dapat dibenarkan karena berdasar atas ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, yang berbunyi:

- (1) Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan Agama;
- (2) Dalam para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **penyelesaian sengketa dilakukan sesuai isi akad;**
- (3) Penyelesaian sengketa serbagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah;

Menimbang, bahwa menepati isi kesepakatan merupakan sebuah keniscayaan yang harus dijunjung tinggi oleh yang berseakat, hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: *“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh kedua pihak tidak bertentangan pula dengan Syari’at Islam, maka kesepakatan tersebut mengikat bagi kedua pihak, hal sesuai dengan Hadits Rasulullah SAW, berbunyi:

حَدَّثَنَا أَبُو بَكْرِ قَالَ: حَدَّثَنَا إِبْنُ أَبِي زَائِدَةَ، عَنْ أَشْعَثَ، عَنْ عَامِرٍ، عَنْ شُرَيْحٍ، قَالَ: "الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ مَا لَمْ يُعْصَ اللَّهُ". (مصنف ابن أبي شيبة) 22024 (4/450)

Artinya: *“orang-orang muslim itu terikat dengan perjanjian yang mereka buat sepanjang (isi perjanjiannya) tidak menentang Allah”.*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka eksepsi terlawan I dan Terlawan II dengan dalil Pengadilan Agama tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena dalam perjanjian telah disepakati para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui Badan Arbitrase Syari’ah adalah benar dan beralasan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terlawan I dan Terlawan II dapat dibenarkan dan beralasan, maka Majelis Hakim harus menyatakan bahwa Pengadilan Agama tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II mengenai kompetensi Pengadilan Agama untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dikabulkan dan Pengadilan Agama menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini, maka gugatan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pelawan telah dinyatakan tidak dapat diterima maka Pelawan dalam perkara ini merupakan pihak yang kalah, maka sesuai ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, Pelawan akan dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Mengingat semua pasal dalam peraturan perundang-undangan dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;
2. Menyatakan Pengadilan Agama tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan pelawan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 786.000,00 (tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Rabu tanggal 01 Juni 2016 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 25 Sya'ban 1437 *Hijriyah*, oleh kami Drs. Waluyo, S.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. Munjid Lughowi dan Drs. H. Abdul Kholid masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 08 Juni 2016 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 03 Ramadhan 1437 *Hijriyah*, oleh ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh hakim Anggota dan dibantu oleh H. Nurul Huda, S.H. sebagai Panitera serta dihadiri oleh Pelawan dan Terlawan I serta di luar hadirnya Terlawan II.

Hakim Anggota,

Drs. Munjid Lughowi

Hakim Anggota,

Drs. H. Abdul Kholiq

Ketua Majelis,

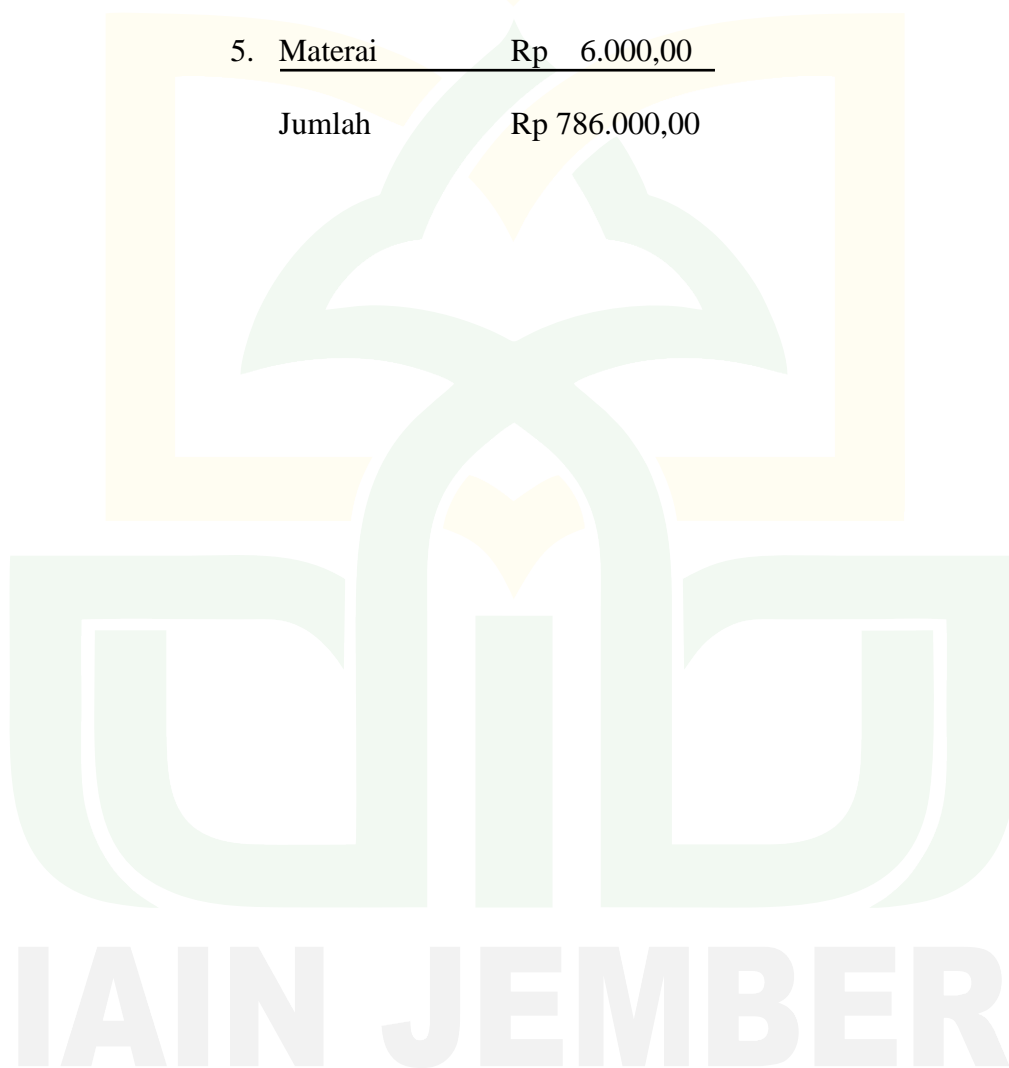
Drs. Waluyo, S.H

Panitera

H. Nurul Huda, S.H

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Proses	Rp 50.000,00
3. Panggilan	Rp 695.000,00
4. Redaksi	Rp 5.000,00
5. Materai	<u>Rp 6.000,00</u>
Jumlah	Rp 786.000,00



BAB V

PEMBAHASAN

A. EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur melahirkan adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak tersebut tersebut lazim disebut dengan pemenuhan prestasi. Sebagai contoh perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur dengan nasabah bank selaku debitur. Masing-masing pihak dalam perjanjian ini mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Apabila para pihak dalam perjanjian dapat memenuhi hak dan kewajibannya dengan baik, maka perjanjian dapat berakhir dengan mulus tanpa melahirkan suatu masalah. Sebaliknya apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka akan timbul permasalahan. Untuk mengantisipasi hal demikian maka lazimnya suatu perjanjian kredit senantiasa didukung oleh perjanjian tambahan berupa perjanjian jaminan, yang menetapkan suatu benda tertentu sebagai obyek jaminan. Dewasa ini obyek jaminan tanah dibebani dengan lembaga jaminan hak tanggungan. Dengan adanya hak tanggungan ini diharapkan pihak kreditur dapat segera mendapatkan haknya ketika debitur wanprestasi. Hal ini dimungkinkan karena hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dalam pasal 20 tentang eksekusi mengatur berbagai kemungkinan eksekusi diluar hukum acara perdata. Pemenuhan prestasi

secara paksa atau yang dikenal dengan eksekusi diatur dalam hukum acara perdata. Buku II *Rechtsvordering* diberi judul “Mengenai Pelaksanaan keputusan Pengadilan dan Surat perintah serta akta yang dipersamakan dengan itu”.³⁷ Pengaturan eksekusi berdasarkan keputusan pengadilan atau grosse akta yang juga mengandung titel eksekutorial dengan mencantumkan kepala putusan yang bermakna sumpah di atasnya, yaitu “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Eksekusi sendiri merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, yang berpegang pada aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara yang diatur dalam HIR dan RBG. Peraturan mengenai tata cara eksekusi ini terdapat dalam bab ke 10 (sepuluh) bagian kelima HIR atau titel keempat RBG. Pada bab tersebut telah diatur pasal-pasal tata cara menjalankan eksekusi,

- a) Tata cara peringatan (*aanmaning*)
- b) Sita eksekusi (*executorial beslag*)
- c) Penyanderaan (*gijzeling*)

Berkaitan dengan masalah eksekusi, hak tanggungan berupaya memperbaiki citra lelang eksekusi yang seringkali mendapat kecaman karena penetapan harga limit atas barang yang dilelang dianggap terlalu rendah, sehingga hanya menguntungkan pihak kreditor. Adanya fakta yang menunjukkan bahwa lelang eksekusi seringkali tidak menghasilkan harga

³⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hal: 270-271

yang maksimal, telah mendorong munculnya alternatif baru dalam hal eksekusi putusan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan.³⁸

Alternatif baru tersebut muncul dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan melalui pasal 20 yang menentukan cara eksekusi hak tanggungan dalam 3 cara, sebagaimana telah dijelaskan pada BAB II Kajian Teori tentang eksekusi hak tanggungan hal: 34, yaitu:

- a. Parate eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu pemegang hak pertama mempunyai kuasa untuk menjual sendiri obyek jaminan melalui pelelangan umum manakala debitur wanprestasi.
- b. Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan yang diatur dalam pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, memberi hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekusi melalui tata cara sebagaimana diatur dalam pasal 224 HR atau 258 RBG dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.
- c. Penjualan dibawah tangan obyek benda jaminan atas dasar kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan (pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan).

³⁸ Bachtiar Sibarani, *Aspek Hukum Eksekusi Jaminan Fidusia*, dalam Jurnal Vol. 11 Tahun 2000, hal: 20

B. FAKTOR PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUS PERKARA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Setelah melakukan analisis pada perkara gugatan dan eksekusi Hak Tanggungan dalam kasus sengketa ekonomi syari'ah pada perkara nomor 2303/PDT.G/2015/PA.MLG maka dapat disimpulkan:

Bahwa sumber hukum yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam putusan perkara Nomor 2303/PDT.G/2015/PA.MLG adalah:

1. pasal 134 dan 136 HIR. Menurut Pasal 134 HIR maupun Pasal 132 Reglement op de Rechtsvordering (“**Rv**”), eksepsi kewenangan absolut dapat diajukan oleh tergugat setiap saat selama proses pemeriksaan berlangsung di persidangan tingkat pertama sampai sebelum putusan dijatuhkan. Pasal 136 HIR memerintahkan hakim untuk memeriksa dan memutus terlebih dahulu pengajuan eksepsi kompetensi tersebut sebelum memeriksa pokok perkara. Penolakan atas eksepsi kompetensi dituangkan dalam bentuk putusan sela (*Interlocutory*), sedangkan pengabulan eksepsi kompetensi, dituangkan dalam bentuk putusan akhir (*Eind Vonnis*).³⁹

Kompetensi absolut adalah kewenangan lembaga peradilan dalam menerima, memeriksa, mengadili, serta memutus suatu perkara tertentu berdasarkan atribusi kekuasaan kehakiman yang secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh badan peradilan lain, baik lingkungan peradilan yang sama maupun dalam lingkungan peradilan yang berbeda.

³⁹ <http://www.hukumacaraperdata.com/eksepsi/jenis-jenis-eksepsi/>

Kompetensi absolut terkait dengan pertanyaan peradilan apakah yang mempunyai kompetensi untuk memeriksa suatu jenis perkara tertentu. Apakah peradilan umum, peradilan agama, atau peradilan lainnya.

Sedangkan kompetensi relatif/Kewenangan relatif diartikan sebagai kekuasaan pengadilan yang satu jenis dan satu tingkatan, misalnya pengadilan agama jember dan pengadilan agama lumajang.

Pasal 4 (1) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 berbunyi: “pengadilan agama berkedudukan di kota madya atau ibu kota kabupaten. Dan daerah hukumnya meliputi wilayah kota madya dan kabupaten”. Jadi, tiap-tiap pengadilan agama mempunyai wilayah hukum tertentu atau dikatakan mempunyai “kompetensi relatif” tertentu atau dalam keadaan tertentu sebagai pengecualian. Mungkin lebih atau mungkin kurang, contoh di kabupaten gresik terdapat kepulauan Bawean dan ada pengadilan agama bawean.

Kompetensi relatif secara umum diatur dalam pasal 118 HIR dan secara khusus diatur dalam berbagai perundang-undangan. Pada dasarnya gugatan diajukan ke pengadilan agama ditempat tinggal penggugat oleh pihak yang berkepentingan dan memulai ikatan hukum, sedang permohonan diajukan ke pengadilan agama ditempat tinggal pemohon, kecuali undang-undang menentukan lain.

Dalam eksepsi dinyatakan bahwa gugatan perlawanan melawan hukum yang diajukan oleh pelawan melalui pengadilan agama Malang tidaklah tepat, karena berdasarkan ketentuan pasal 8 ayat (3) ketentuan

penutup dari perjanjian pembiayaan Nomor. 111/KPR/MLG/VII/2012 tanggal 23 juli 2012 dinyatakan:

Nasabah Bank setuju penyelesaian sengketa melalui Badan Arbitrase Syari'ah dengan pelaksanaan (eksekusi) putusan Badan Arbitrase Syari'ah tersebut, dan untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya dikantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang di Malang, tanpa mengurangi hak dan wewenang bank untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) dimuka pengadilan lain, tidak hanya terbatas diwilayah republik indonesia.” (copy terlampir)-*penutup dari surat perjanjian Nomor 111/KPR/MLG/VII/2012 tanggal 23 juli 2012* (lihat BAB IV putusan halaman; 75).

2. Pasal 49 Undang-Undang Nomor. 3 Tahun 2006 Tentang Pengadilan Agama juncto pasal 25 ayat (2) dan pasal 25 ayat (3) Undang-Undang Nomor. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman juncto pasal 6 Undang-Undang Nomor. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan juncto pasal 1365 kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengadilan agama tidak berwenang untuk mengadili perkara gugatan perlawanan atas lelang hak tanggungan dan/atau gugatan mengenai perbuatan melawan hukum karena yang berwenang mengadili perkara perbuatan melawan hukum dan/atau sengketa atas lelang eksekusi hak tanggungan adalah pengadilan negeri.

Berdasarkan hal tersebut, hakim dalam perkara ini seharusnya mempertimbangkan eksepsi para Tergugat terkait kedudukan yang dimiliki

oleh pihak, karena pihak yang dapat berperkara di pengadilan adalah pihak yang mempunyai kepentingan, yaitu pihak yang mempunyai dasar hukum dan hubungan hukum yang cukup. Demi tuntasnya proses pemeriksaan, keseluruhan pihak baik penggugat, tergugat, maupun turut tergugat kesemuanya harus dilibatkan. Tidak lengkapnya pihak-pihak yang dilibatkan dalam surat gugatan, mengakibatkan gugatan cacat secara formil dan menimbulkan konsekuensi gugatan tidak dapat diterima. Tidak cermatnya hakim dalam menjatuhkan putusan aquo, menimbulkan suatu ketidakpastian hukum.

Oleh karena Terlawan-I telah mengajukan eksepsi absolut dengan dalil yang telah disebutkan diatas, maka pengadilan agama sebelum mempertimbangkan pokok perkara, majelis terlebih dahulu memutus terlebih dahulu eksepsi yang diajukan oleh Terlawan-I dan Terlawan-II, dan gugatan yang di daftarkan oleh Pelawan melalui pengadilan agama Malang adalah keliru.

Selain itu, walaupun perkara tersebut di selesaikan melalui pengadilan agama dan bukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah, tetaplah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan boleh dilakukan oleh kreditur meski tanpa mendapat persetujuan terlebih dahulu oleh pemberi hak tanggungan dengan catatan apabila debitur cidera janji.

Menurut Soemitro (1987:154) lelang eksekusi juga tidak dapat dipisahkan dengan penjualan karena lelang eksekusi sebenarnya adalah

bentuk penjualan yang dilakukan oleh seseorang yang mendapatkan hak diutamakan menurut undang-undang.

Menurut Sianturi (2013:72), lelang eksekusi hak tanggungan merupakan implementasi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, pelaksanaannya tidak memerlukan penetapan pengadilan, tetapi dengan penjualan secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.⁴⁰

C. PENYELESAIAN SENGKETA EKONOMI SYARIAH PADA PERKARA NOMOR 2303/PDT.G/2015/PA.MLG

Di dalam studi putusan nomor 2303/ptd.g/2015/pa.mlg ini merupakan sebuah perkara eksekusi hak tanggungan yang mana Penggugat/Pelawan mendaftarkan perkara ini melalui Pengadilan Agama Malang dengan dalil gugatan bahwa lelang eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh Terlawan-I melalui Terlawan-II adalah keliru. Seharusnya eksekusi Hak Tanggungan tersebut dapat dilaksanakan apabila sudah mendapat penetapan lelang terlebih dahulu dari pihak pengadilan setempat dan pelaksana penjualan lelang adalah Pengadilan Agama dengan melalui perantara kantor lelang.⁴¹

Akan tetapi penulis menilai bahwa gugatan yang di ajukan Pelawan-I melalui Pengadilan Agama Malang adalah kurang tepat, memang benar dalil yang menjadi dasar hukum dalam gugatan Pelawan bahwa lelang eksekusi

⁴⁰ <http://e-journal.uajy.ac.id/7935/3/MIH201897.pdf>

⁴¹ pasal 200 ayat (1) HIR jo pasal 215 RBG

jaminan hak tanggungan sebelumnya tidak boleh dilaksanakan diluar campur tangan Pengadilan, hal ini telah penulis paparkan di dalam BAB V (lima) huruf (a) angka (1). Akan tetapi seiring dengan perkembangan zaman, Kebutuhan yang semakin besar akan adanya suatu cara penjualan yang lebih sederhana dan cepat daripada melalui pengadilan, mengakibatkan makin dibutuhkannya kuasa untuk menjual dari pemberi jaminan. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan pertama menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya. Pemegang hak tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang hak tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek hak tanggungan tersebut. Karena kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang (kewenangan tersebut dimiliki oleh hukum), Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.⁴²

Hak pertanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996)

BAB ke V (lima) tentang eksekusi hak tanggungan, didalamnya menyatakan:

1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

⁴² Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai pengalaman kredit bank*, Center for Society Studies, Jember, 2006, hal: 174

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebaagaimana 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.

Ketentuan ayat ini merupakan ayat ini merupakan perhujudan dari kemudahan yang disediakan oleh undang-undang ini bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.

- 2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dalam hal penjual melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari

prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah 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.

- 3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang hak tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor 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 obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman faksimile. Apabila ada perbuatan antara tanggal

pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut.

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

Untuk menghindari pelelangan objek hak tanggungan pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini.

Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang hak tanggungan dengan pengecualian berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan.

Di dalam putusan Nomor 2303/pdt.g/2015/pa.mlg ini majelis hakim menjatuhkan amar putusan dengan sebagai berikut:

Mengadili:

1. Menerima eksepsi Terlawan-I dan Terlawan-II;

2. Menyatakan pengadilan agama tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut;

Dalam pokok perkara:

1. Menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 786.000,00 (Tujuh ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Majelis hakim telah menyatakan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Terlawan-I dan Terlawan-II adalah benar dan dapat diterima dan menyatakan bahwa Pengadilan Agama Malang sendiri tidak berwenang untuk mengadili perkara ini serta menyatakan menolak gugatan Pelawan sepenuhnya dan tidak dapat diterima.⁴³

Berdasarkan penjelasan diatas, prosedur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebenarnya bisa dilakukan tanpa adanya penetapan dari pengadilan setempat. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui Pengadilan Agama Malang ini tidaklah tepat, karena didalam eksepsi yang diajukan oleh Terlawan-I dan Terlawan-II menyatakan “Nasabah Bank setuju penyelesaian sengketa melalui Badan Arbitrase Syari’ah dengan pelaksanaan (eksekusi) putusan Badan Arbitrase Syari’ah tersebut, dan untuk memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan seumumnya dikantor kepaniteraan pengadilan negeri malang di malang, tanpa mengurangi hak dan wewenang bank untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) dimuka pengadilan lain, tidak hanya terbatas diwilayah republik indonesia”. Selain itu, prosedur

⁴³ Niet Ontvankelijk Velklaard

pelaksanaan eksekusinya juga dapat dilakukan walau tanpa mendapat persetujuan terlebih dahulu oleh pemberi jaminan hak tanggungan, hal ini sesuai dengan yang dinyatakan didalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Maka gugatan yang diajukan oleh Pelawan terhadap Terlawan-I dan Terlawan-II sepatutnya dinyatakan *obscuur libel* (surat gugatan penggugat tidak jelas. Posita dan petitum dalam gugatan tidak saling mendukung atau dalil gugatan kontradiksi, mungkin juga objek yang disengketakan tidak jelas, dapat pula petitum tidak jelas atau tidak dirinci tentang apa yang diterima)⁴⁴, dan putusan yang dijatuhkan oleh majelis hakim adalah benar.



⁴⁴ Yan sopyan, *Panduan Beracara dan Administrasi Peradilan Agama*, jember: 2015, hal: 74

BAB VI

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil kajian dan analisis penulis terhadap hasil penelitian yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya maka dapat di simpulkan:

1. Eksekusi hak tanggungan menurut pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 cara, yaitu:
 - a. Parate eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu pemegang hak pertama mempunyai kuasa untuk menjual sendiri obyek jaminan melalui pelelangan umum manakala debitur wanprestasi.
 - b. Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan yang diatur dalam pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, memberi hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekusi melalui tata cara sebagaimana diatur dalam pasal 224 HR atau 258 RBG dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.
 - c. Penjualan dibawah tangan obyek benda jaminan atas dasar kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan (pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan).
2. Sumber hukum yang menjadi dasar pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara hak tanggungan adalah pasal 134 dan 136 HIR, bahwa

didalam putusan tersebut majelis hakim menerima eksepsi yang diajukan oleh Terlawan-I dan Terlawan-II mengenai eksepsi kewenangan absolut, karena didalam perjanjian kredit antara Pelawan dengan Terlawan-I bahwa nasabah Bank setuju penyelesaian sengketa melalui Badan Arbitrase Syari'ah dengan pelaksanaan (eksekusi) putusan Badan Arbitrase Syari'ah.

3. Penyelesaian sengketa dalam putusan nomor 2023/pdt.g/2015/pa.mlg mengenai prosedur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebenarnya bisa dilakukan tanpa adanya penetapan dari pengadilan setempat, hal ini sesuai dengan yang dinyatakan didalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Maka gugatan yang diajukan oleh Pelawan terhadap Terlawan-I dan Terlawan-II sepatutnya dinyatakan *obscuur libel* (surat gugatan penggugat tidak jelas), dan putusan yang dijatuhkan oleh majelis hakim adalah benar.

B. SARAN

Setelah penulis mengemukakan kesimpulan diatas, maka saran-saran yang akan penulis sampaikan adalah sebagai berikut:

1. Kepada pembuat undang-undang untuk lebih memperhatikan bahasa hukum yang jelas, tegas, dan tidak bersayap. Sehingga tidak menimbulkan multitafsir bagi penduduk Negara pada umumnya dan praktisi hukum pada khususnya dalam mendapatkan kepastian hukum berupa keadilan.

2. Kepada penegak hukum, khususnya lembaga Pengadilan Agama yang dalam hal ini berwenang dalam penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah, hendaknya memberikan perhatian lebih terhadap kewenangan menangani sengketa ekonomi syari'ah. Utamanya didalam kewenangan kompetensi absolut Pengadilan Agama sendiri didalam penyelesaian perkara eksekusi hak tanggungan.
3. Kepada pengguna perbankan syari'ah, PT. Bank CIMB Niaga Tbk Kota Malang supaya lebih memperjelas isi dari akad perjanjian/kontrak kepada nasabahnya dan memastikan bahwa nasabah benar-benar telah memahami isi dari akad yang telah diperjanjikan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Anawar, Dessy. 2015. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Terbaru*. Surabaya: Amelia Surabaya.

Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syari'ah dari teori ke praktik*, cet. 1- jakarta: Gema Insani, 2001.

Aripin, Jaenal, *Peradilan Agama dalam bingkai reformasi hukum Indonesia*, Ed. 1. Cet. 1, Jakarta: Kencana, 2008.

Bisri, Cik Hasan, *Penuntun Penyusunan Rencana Penelitian dan Penulisan Skripsi Bidang Agama Islam*, cet. ke-1. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.

Dessy Anawar, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Terbaru*, Surabaya: Amelia Surabaya, 2015

Gautama Sudargo, *Hukum Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

H. Ali Zainuddin, *Hukum Ekonomi Syari'ah*, Cet. 1. Sinar Grafika: 2008

Handoko Priyo, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai pengalaman kredit bank*, Center for Society Studies, Jember, 2006.

Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 12. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

_____, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1991

- Harsono. Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Ed. Rev, cet: 12, Jakarta: Djambatan, 2008
- Kansil, *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria undang-undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pelaksanaan*, cet pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Cet. 5. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2015.
- Manan, H. Abdul, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Edisi pertama, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta: 2012
- _____, *Hukum Ekonomi Syari'ah dalam perspektif kewenangan peradilan agama*, Edisi pertama, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta: 2012.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Martoyo, *Kontruksi Nalar Penormaan Jaminan dalam hukum perbankan syari'ah di Indonesia*, cet: 1, STAIN Jember Press: 2013
- Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ed. Kedua, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Michael, R. Purba, *Kamus Hukum Internasional dan Indonesia*, Jakarta: Widyatama, 2009.
- Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. 2013. Jember: STAIN Jember Press.

Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

Satrio, Retno Wulan, *Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan* dalam seminar Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, kelompok studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD, Citra Aditya, Bandung, 1996

Sibarani Bachtiar, *Aspek Hukum Eksekusi Jaminan Fidusia*, dalam Jurnal Vol. 11 Tahun 2000.

Soekanto, Suryono. *Penelitian Hukum normative*, Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2007.

Sopyan yan, *Panduan Beracara dan Administrasi Peradilan Agama*, Jember, Maret 2015.

Supriad, *Hukum Agraria*, Ed. 1. Cet. 5, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

ST. Sjahdeni Remy, *Hak Tanggungan asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan*, cet: 1. Edisi kedua. Alumni: 1999

B. Undang-Undang

Putusan Nomor. 2303/Pdt.G/2015/PA Mlg. (tentang eksekusi hak tanggungan).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama.

C. Website

<http://digilib.uinsuka.ac.id/7751/1/BAB%20I%2C%20V%2C%20DAFTAR%20PUSTAKA.pdf>

<http://www.foxitsoftware.com> For evaluation only.

<http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/24475/3/FAJAR%20MISBAHUL%20MUNIR-FSH.pdf>

<https://pengertiandefinisi.com/pengertian-analisa-menurut-ahli/>

<http://www.gurupendidikan.com/13-pengertian-analisis-menurut-para-ahli-didunia/>

<http://eprints.uny.ac.id/22029/4/4.BAB%20II.pdf>

<http://kbbi.web.id/eksekusi>

<http://www.arti-definisi.com/eksekusi>

<http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-hak-tanggung-an-definisi.html>

<http://www.sarjanaku.com/2012/12/pengertian-hak-tanggung-an-makalah.html>

<http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/24475/3/FAJAR%20MISBAHUL%20MUNIR-FSH.pdf>

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : HAKIMATUD DIYANAH

NIM : 083 132 001

Prodi : Hukum Ekonomi Islam

Jurusan : Mu'alah

Fakultas : Syari'ah

Institusi : Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Jember

Dengan ini menyatakan bahwa isi skripsi yang berjudul "Analisis putusan Pengadilan Agama terhadap penyelesaian sengketa Hukum Ekonomi Syari'ah (studi kasus putusan PA Malang Nomor 2303/Pdt.G/2015/PA.Mlg Tentang Eksekusi Hak Tanggungan)" secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 19 Juni 2017
Penulis,

HAKIMATUD DIYANAH
NIM. 083 132 001



**STUDI KOMPARASI PENDAPAT YUSUF QARDHAWI DAN
MUSTAFA AHMAD ZARQA TENTANG ASURANSI SERTA
RELEVANSINYA DENGAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 40 TAHUN 2014
TENTANG PERASURANSIAN**

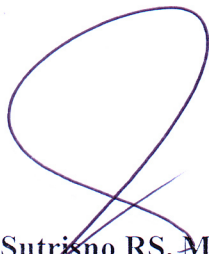
SKRIPSI

telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah
Program Studi Muamalah

Hari : Rabu
Tanggal : 12 Juli 2017

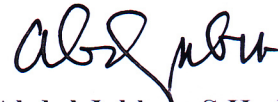
Tim Penguji

Ketua



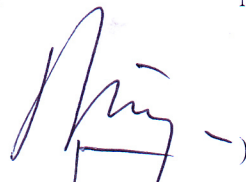

Dr. H. Sutrisno RS, M.H.I
NIP. 19592161989031001

Sekretaris

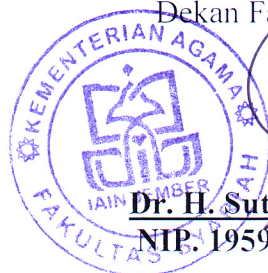


Abdul Jabbar, S.H., M.H
NIP. 197109242014111001

Anggota :

1. **Dr. Rafid Abbas, M.A** ()
2. **Mahmudah, M.E.I** ()

Menyetujui
Dekan Fakultas Syariah



Dr. H. Sutrisno RS, M.H.I
NIP. 19592161989031001

**ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN AGAMA TERHADAP
PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM EKONOMI SYARI'AH
(STUDI KASUS PUTUSAN PA MALANG NOMOR
2303/PDT.G/2015/PA.MLG TENTANG EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN**

SKRIPSI


diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Islam
Program Studi Muamalah

Oleh:

HAKIMATUD DIYANAH
NIM. 083 132 001

Disetujui Pembimbing

13/2/17
6
9



Mahmudah, S.Ag., M.E.I
NIP. 197507021998031002